

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

**Převody vlastnických práv k nemovitým věcem a jejich
zápisy do veřejného seznamu**

Bc. Marie Havlátová

© 2020 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Marie Havlátová

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Převody vlastnických práv k nemovitým věcem a jejich zápisy do veřejného seznamu

Název anglicky

Transfer of property rights to real estate and its entry to Land Register

Cíle práce

Cílem diplomové práce je v určitém časovém období vyhodnotit nedostatky podaných návrhů na vklad vlastnických práv včetně vad v soukromých listinách a zjistit nejčastější důvody pro přerušení řízení, zastavení řízení a zamítnutí návrhu.

Toho chce autorka dosáhnout pomocí dílčích cílů jako:

- objasnění změn soukromém právu, které s sebou přinesla rekodifikace ObčZ, zvl. v oblasti převodů práv k nemovitostem a jejich promítnutí do vkladového řízení
- analyzovat a vyhodnotit problematiku formuláře návrhu na vklad, zvláště jeho elektronickou formu
- na základě praktických poznatků charakterizovat nejčastější vady podání návrhů na vklad a jejich vliv na výsledek vkladového řízení

Metodika

Rozdělení práce na teoretickou a praktickou část

Pravidelné konzultace s vedoucím práce k teoretické i praktické části

Nastudování právních předpisů a literatury k teoretické části práce a jejich vyhodnocení. Klíčovou metodou teoretické části práce bude analýza právní úpravy a rešerše a kompilace z odborné literatury.

V praktické části bude základní metoda statistická-získávání dat z informačního systému KN (neveřejná část systému KN). Následně analýza získaných informací a vyhodnocení ve vztahu k cíli práce- charakteristika a četnost vad podání na KN.

Ve vyhodnocení typů vad zhodnotí autorka praktičnost interaktivního formuláře návrhu na vklad -zda spíše přispívá k snížení vad, nebo zda není pro některé případy vkladů ne vždy dostatečně srozumitelný.

Doporučený rozsah práce

60-80

Klíčová slova

nemovitost, parcela, katastr nemovitostí, právní jednání, návrh, vady návrhu, řízení, vklad, zápisy

Doporučené zdroje informací

BAREŠOVÁ, E. a kol. Katastrální zákon. KOMENTÁŘ. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. 472 s.

ISBN 978-80-7478-703-4

KINDL, M. ROZEHNAL, A. Občanský zákoník. Praktický komentář. nakl. Aleš Čeněk. Plzeň: 2019, ISBN

9788-073-807-429

KLIKOVÁ A. HAVLAN P. CHADIMA M. et al. Správní řád. 2. aktual.vydání.Praha. Wolters Kluwer 2017. ISBN

978-80-7478-943-4

NOVOTNÝ, P. *Nový občanský zákoník. Smluvní právo.* Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5164-1.

PETROV, J. VÝTISK, M. BERAN, V. et al: Občanský zákoník. KOMENTÁŘ. Praha: C.H.Beck 2017. ISBN

978-80-7400-653-1

SPÁČIL, Jiří. Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. C.H.Beck. Praha 2018.

ISBN 978-80-7400-711-8

ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J.: Katastrální zákon. Praktický komentář. Wolters Kluwer, Praha

2018. ISBN 978-7598-152-3

ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J.: Katastr nemovitostí. Wolters Kluwer . Praha 2017.

978-80-7552-774-5

zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Předběžný termín obhajoby

2019/20 LS – PEF

Vedoucí práce

JUDr. Eva Kadlecová

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 20. 8. 2019

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 14. 10. 2019

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 25. 12. 2019

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Převody vlastnických práv k nemovitým věcem a jejich zápisy do veřejného seznamu" 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 31.3.2020

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala JUDr. Evě Kadlecové za odborné vedení a konzultace, za její cenné rady a připomínky, které byly přínosem při zpracování této diplomové práce. Dále bych velice ráda poděkovala řediteli Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj Ing. Josefu Kamerovi a ředitelce Katastrálního pracoviště Brno-venkov Ing. Bc. Zině Matuškové za možnost využít pro diplomovou práci interní data Katastrálního pracoviště Brno-venkov.

Převody vlastnických práv k nemovitým věcem a jejich zápisy do veřejného seznamu

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá problematikou převodů vlastnických práv k nemovitým věcem a jejich zápisem do veřejného seznamu v návaznosti na rekonstrukci soukromého práva a přijetí nových právních předpisů upravujících oblast katastru nemovitostí.

Zaměřuje se na charakteristiku katastru nemovitostí, zásady jeho vedení, vymezení základních pojmů v právních předpisech a seznamuje s průběhem vkladového řízení od podání návrhu na vklad po provedení zápisu do katastru.

Praktická část práce je zaměřena na zkoumání nejčastějších nedostatků podaných návrhů na vklad, soukromých listin o převodu vlastnických práv k nemovitým věcem a dále na posouzení funkčnosti aplikace pro vytvoření návrhu na vklad. Podklady pro zkoumání byly shromážděny z neveřejné databáze informačního systému katastru nemovitostí Katastrálního pracoviště Brno-venkov. Tyto podklady byly analyzovány, vyhodnoceny a v návaznosti na zjištěné nedostatky byla účastníkům vkladového řízení navržena doporučení.

Klíčová slova: nemovitost, parcela, katastr nemovitostí, právní jednání, návrh, vady návrhu, řízení, vklad, zápisy

Transfer of property rights to real estate and its entry to Land Register

Abstract

The Thesis deals with various issues concerning transfers of ownership rights relating to real property and their registration in a public register in the follow-up to restatement of private law and adoption of new legal regulations applicable in the field of the Land Registry.

It is focused on characteristics of the Land Registry, principles of its management, outlining of basic terms in legal regulations and it describes the process of registration proceedings from the filing of a motion for registration to the actual record in the Land Registry.

The practical part of the Thesis is focused on investigation of the most frequent insufficiencies found out in the motions for registration filed, private deeds concerning transfers of ownership rights relating to real property assets and also on assessment of performance of the application used to generation of a motion for registration. The ground data for the investigation were collected from a non-public database of the information system of the Land Registry of the Cadastral Workplace of Brno-Country. These background data were analysed, and evaluated, and appropriate recommendations were made to participants of the registry proceedings in the follow-up to any insufficiencies revealed.

Keywords: real property, plot of land, Land Registry, legal acts, motion, motion defects, proceedings, registration, records

Obsah

1 Úvod.....	13
2 Cíl práce a metodika	15
2.1 Cíl práce	15
2.2 Metodika	15
3 Katastr nemovitostí.....	17
3.1 Obecná charakteristika	19
3.2 Organizace státní správy na úseku katastru	20
3.3 Právní úprava katastru do 31.12.2013.....	21
3.4 Právní úprava katastru od 1.1.2014.....	21
4 Práva zapisovaná do katastru	22
4.1 Druhy zápisů do katastru.....	22
4.1.1 Vklad.....	23
4.1.2 Záznam.....	24
4.1.3 Poznámka.....	25
4.1.4 Poznámka spornosti	26
4.2 Výmaz práv	27
5 Vlastnické právo k nemovitým věcem. Pojem nemovitost	28
5.1 Nemovitá věc z pohledu občanského zákoníku	29
5.2 Nemovitá věc z pohledu katastrálního zákona.....	31
6 Vkladové řízení.....	33
6.1 Právní úprava vkladového řízení.....	33
6.1.1 Katastrální zákon	33
6.1.2 Katastrální vyhláška.....	34
6.1.3 Vyhláška o stanovení vzoru formuláře	34
6.1.3.1 Tiskopis	34
6.1.3.2 Formulář ZFO.....	34
6.1.3.3 Aplikace pro vytvoření návrhu na vklad (ZPV).....	34
6.1.4 Správní řád	35
6.2 Řízení bez návrhu.....	35
6.3 Řízení na návrh	35
6.3.1 Podání návrhu	36
6.3.1.1 Osobně.....	36
6.3.1.2 Poštou	37

6.3.1.3	Elektronicky.....	37
6.3.2	Vyznačení plomby a informace o plombě	37
6.3.3	Prezkumná činnost ve vkladovém řízení	39
6.3.3.1	Veřejná listina.....	39
6.3.3.2	Soukromá listina	40
6.3.4	Vady v podaných návrzích.....	42
6.3.4.1	Odstranitelné vady	42
6.3.4.2	Neodstranitelné vady	42
6.3.4.3	Procesní postup ve vkladovém řízení	43
6.3.4.4	Přerušování řízení	43
6.3.4.5	Rozhodnutí o povolení vkladu.....	43
6.3.4.6	Zastavení řízení.....	44
6.3.4.7	Zamítnutí návrhu	45
6.3.5	Opravné prostředky	45
6.3.5.1	Při přerušování řízení.....	46
6.3.5.2	Při rozhodnutí o povolení vkladu	46
6.3.5.3	Při zastavení řízení.....	46
6.3.5.4	Při zamítnutí návrhu	46
7	Praktická část. Sběr dat na zvoleném KP	47
7.1	Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj	47
7.2	Katastrální pracoviště Brno-venkov	48
7.3	Přehled obcí v územní působnosti.....	48
7.4	Vkladová řízení v roce 2014	48
7.4.1	Odstranitelné vady návrhu na vklad.....	49
7.4.2	Neodstranitelné vady návrhu na vklad.....	50
7.4.3	Funkčnost aplikace.....	52
7.5	Vkladová řízení v roce 2015	53
7.5.1	Odstranitelné vady návrhu na vklad.....	54
7.5.2	Neodstranitelné vady návrhu na vklad.....	55
7.5.3	Funkčnost aplikace.....	57
7.6	Vkladová řízení v roce 2017	59
7.6.1	Odstranitelné vady návrhu na vklad.....	59
7.6.2	Neodstranitelné vady návrhu na vklad.....	60
7.6.3	Funkčnost aplikace.....	62
7.7	Vkladová řízení v roce 2019	63
7.7.1	Odstranitelné vady návrhu na vklad.....	63

7.7.2	Neodstranitelné vady návrhu na vklad.....	65
7.7.3	Funkčnost aplikace	67
7.8	Porovnání zjištěných dat	68
7.8.1	Odstranitelné vady 2014-2019.....	68
7.8.2	Neodstranitelné vady 2014-2019	71
7.8.3	Funkčnost aplikace 2014-2019	79
7.8.4	Vliv na výsledek řízení v letech 2014-2019	80
7.8.5	Vývoj povolených, zastavených a zamítnutých řízení 2014-2019	81
8	Výsledky a diskuse	82
9	Závěr.....	86
10	Seznam použitých zdrojů	88
10.1	Zdroje tištěné.....	88
10.2	Zdroje internetové	88
10.3	Právní předpisy.....	89
11	Přílohy	90
	Příloha č. 1 – územní působnost KP Brno-venkov	str. 89
	Příloha č. 2 – návrh na vklad – aplikace	str. 90
	Příloha č. 3 – návrh na vklad – formulář	str. 92
Seznam obrázků		
	Obr. č. 1 - Organizační schéma ČÚZK	str. 19
Seznam grafů		
	Graf č. 1 – vliv odstranitelných vad podání na řízení v roce 2014	str. 50
	Graf č. 2 – vliv neodstranitelných vad podání na řízení v roce 2014	str. 52
	Graf č. 3 – návrhy na vklad v roce 2014	str. 53
	Graf č. 4 – vliv odstranitelných vad podání na řízení v roce 2015	str. 56
	Graf č. 5 – vliv neodstranitelných vad podání na řízení v roce 2015	str. 54
	Graf č. 6 – návrhy na vklad v roce 2015	str. 57
	Graf č. 7 – vliv odstranitelných vad podání na řízení v roce 2017	str. 59
	Graf č. 8 – vliv neodstranitelných vad podání na řízení v roce 2017	str. 62
	Graf č. 9 – návrhy na vklad v roce 2017	str. 63
	Graf č. 10 – vliv odstranitelných vad podání na řízení v roce 2019	str. 65
	Graf č. 11 – vliv odstranitelných vad podání na řízení v roce 2019	str. 67
	Graf č. 12 – návrhy na vklad v roce 2019	str. 68
	Graf č. 13 – porovnání odstranitelných vad 2014-2019	str. 71
	Graf č. 14 – porovnání neodstranitelných vad 2014-2019	str. 78
	Graf č. 15 – porovnání funkčnosti aplikace 2014-2019	str. 79
	Graf č. 16 – vliv na výsledek řízení v letech 2014-2019	str. 80
	Graf č. 17 – vývoj povolených, zastavených a zamítnutých návrhů na vklad	str. 81

Seznam použitých zkratk

ČR – Česká republika

ČÚZK – Český úřad zeměměřický a katastrální

FO – Fyzická osoba

GP – Geometrický plán

ISKN – Informační systém katastru nemovitostí

KP – Katastrální pracoviště

k.ú. – Katastrální území

KÚ JMK – Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj

PO – Právnická osoba

SJM – Společné jmění manželů

SPÚ – Státní pozemkový úřad

ZKI – Zeměměřický a katastrální inspektorát

1 Úvod

Právo vlastnit majetek je základním lidským právem a svobodou, které je zaručeno ústavním pořádkem České republiky. Je zakotveno v čl. 11 odst. 1 Listiny základních lidských práv a svobod, která je součástí ústavního pořádku na základě Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních lidských práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky: „*každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.*“¹ Tímto ustanovením je každému zaručeno právo vlastnit majetek bez ohledu na to, zda se jedná o fyzickou nebo právnickou osobu, všechny subjekty mají ústavním právem zaručenu jeho ochranu.² „*Vlastnické právo lze definovat jako přímé právní panství nad věcí, které umožňuje vlastníkovu v mezích právního řádu s věcí libovolně nakládat a jiné osoby z tohoto nakládání vyloučit.*“³ Je nejrozsáhlejším soukromým právem, jaké člověk může mít. „*Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.*“⁴ V českém právním řádu je právní úprava vlastnického práva obsažena v zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), který vešel v účinnost dne 1.1.2014.

Tato diplomová práce je zaměřena na převody vlastnických práv k nemovitým věcem a jejich zápisy do veřejného seznamu. „*Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu*“.⁵ Veřejným seznamem pro zápis vlastnického práva k nemovitým věcem, je katastr nemovitostí, jehož právní úprava je objasněna v kapitole 3. Pro převod vlastnického práva k nemovitým věcem je podle platné právní úpravy vyžadována písemná forma. Listiny, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí, musí splňovat právními předpisy stanovené náležitosti. Před provedením zápisu je katastrální úřad povinen je přezkoumat, zda splňují katastrálním zákonem stanovené podmínky pro povolení vkladu a tím i pro zápis práv do katastru.

¹ čl. 11 odst. 1 Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH LIDSKÝCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky

² DVORÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA et al. *Občanské právo hmotné: úskalí věcných práv*. 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Pro praxi, str. 109

³ PLECITÝ, Vladimír, Josef SALAČ a Jan BAJURA. *Úvod do studia občanského práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2018, str. 177

⁴ § 1011 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁵ § 1105 zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Teoretická část práce objasňuje současnou platnou právní úpravu, definuje základní pojmy a seznamuje s průběhem vkladového řízení od podání návrhu na vklad až po vydání rozhodnutí ve správním řízení. Problematika vkladového řízení je zajímavým tématem jak pro laickou, tak i odbornou veřejnost. Každý, kdo převádí nebo komu je převáděno vlastnické právo k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí, je účastníkem vkladového řízení a tím i účastníkem práv a povinností z vkladového řízení vyplývajících. Diplomová práce se zabývá zkoumáním nedostatků podaných návrhů na vklad a předložených soukromých vkladových listin.

Praktická část práce vyhodnocuje nejčastější nedostatky podaných návrhů na vklad a soukromých listin při převodu vlastnických práv k nemovitým věcem na základě dat získaných na Katastrálním pracovišti Brno-venkov. Současně vyhodnocuje funkčnost aplikace pro vytvoření návrhu na vklad, která má pomoci uživatelům návrh na vklad vyplnit a je dostupná přímo na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (dále jen „ČÚZK“).

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem diplomové práce je v určitém časovém období **vyhodnotit nedostatky** podaných návrhů na vklad vlastnických práv včetně vad v soukromých listinách a zjistit nejčastější důvody pro přerušení řízení, zastavení řízení a zamítnutí návrhu.

V diplomové práci jsou objasněny změny v soukromém právu, které s sebou přinesla rekodifikace občanského zákoníku, zvláště v oblasti převodu vlastnických práv k nemovitostem a jejich promítnutí do vkladového řízení. Dále je v diplomové práci analyzována a vyhodnocena problematika formuláře návrhu na vklad, zvláště jeho elektronická forma.

Na základě praktických poznatků jsou charakterizovány **nejčastější vady** podání návrhů na vklad a jejich vliv na výsledek vkladového řízení.

2.2 Metodika

Diplomová práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část (vlastní práci). Teoretická část diplomové práce bude zpracována s využitím odborné literatury a příslušných právních předpisů. Pro její zpracování bude využita metoda analýzy právní úpravy, rešerše a kompilace z odborné literatury. V teoretické části práce bude v jednotlivých kapitolách objasněna charakteristika katastru nemovitostí, jeho právní úprava (včetně zásad, které se při vedení katastru uplatňují), práva zapisovaná do katastru a dále bude objasněn pojem nemovitost. Stěžejní část teoretické části práce bude věnována samotnému vkladovému řízení.

Pro praktickou část diplomové práce bude základní metoda statistická. Data pro diplomovou práci budou získána z neveřejné části informačního systému katastru nemovitostí (dále jen „ISKN“) vybraného katastrální pracoviště (dále jen „KP“). Pro vyhodnocení vad podání a funkčnosti aplikace návrhu na vklad budou využita data získaná z vkladových řízení vedených KP Brno-venkov v roce 2014, 2015, 2017 a 2019. Následně bude provedena analýza získaných informací a bude provedeno jejich vyhodnocení. Na základě provedené analýzy budou charakterizovány nejčastější vady podání do katastru nemovitostí a četnost jejich výskytu. Dále bude vyhodnocena praktičnost elektronického formuláře pro podání návrhu na vklad.

Vyhodnocená data budou znázorněna pomocí grafů pro jednotlivé roky i za celé zkoumané období. V závěru práce bude shrnuta daná problematika, praktické poznatky, návrhy a doporučení účastníkům vkladového řízení.

V celé části diplomové práce bude citováno formou průběžných poznámek.

3 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je pojem, který byl do našeho právního řádu zaveden s účinností od 1.1.1993 zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále jen „zákon o katastru“). Je zdrojem informací o nemovitostech, které slouží široké veřejnosti. Neznamená to však, že do účinnosti zákona o katastru se nemovitosti v České republice neevidovaly. Je tomu právě naopak, jelikož evidence nemovitostí má na našem území dlouholetou tradici. V návaznosti na vývoj po roce 1989 bylo nutné stávající evidenci nemovitostí přizpůsobit společenským změnám a zaměřit se na evidování vlastnických vztahů k nemovitostem. Zákonem o katastru byla dřívější evidence nemovitostí (vykonávaná bývalými středisky geodézie) zrušena, stala se však podkladem pro vznik katastru nemovitostí ČR, který její operát převzal. Současný katastr nemovitostí z dřívějších pozemkových evidencí vychází, navázal na principy a zásady, které se v minulosti při evidování nemovitostí osvědčily.

Dnešní katastr některé zásady katastru nemovitostí ČR převzal, u některých došlo k jejich významnému prohloubení. Jednotlivé zásady jsou vzájemně propojené, velmi úzce spolu souvisí a navzájem se doplňují:

✓ **zásada intabulační** (vkladová) – je velmi významnou zásadou, která byla převzata z pozemkových knih a je zakotvena v § 6 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“). Intabulační princip se uplatňuje při dvoufázovém nabývání věcných práv k nemovitostem, kdy vedle platného a účinného právního jednání je nutný vklad do katastru. Tím je zajištěna úplnost údajů katastru, protože bez zápisu do katastru právo nevznikne.⁶

✓ **zásada materiální publicity** (dobré víry) – zaručuje ochranu dobré víry třetích osob v pravdivost a úplnost zápisů v katastru. Byla zakotvena již v předchozí právní úpravě, avšak s ohledem na tehdejší způsoby zápisů věcných práv nebyla a ani nemohla být důsledně uplatňována. Teprve s rekodifikací soukromého práva byla plně vtělena do § 984 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“): „*není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu*

⁶ SPÁČIL, Jiří, Aleš ROZEHNAL et al, *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 3. aktualizované vydání. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck), str. 247

*oprávněné podle zapsaného stavu.*⁷ Zásada materiální publicity chrání nabyvatele, který nabytí nemovitosti od vlastníka zapsaného v katastru. Za jistých okolností totiž může dojít k nabytí nemovitosti od osoby, která je sice v katastru jako vlastník zapsaná, ale ve skutečnosti vlastníkem není (nevlastník), např. prodávající nabytí nemovitosti na základě absolutně neplatné kupní smlouvy a neměl být jako vlastník do katastru vůbec zapsán.⁸ Ve vztahu ke katastru nemovitostí je však nutno připomenout, že dle přechodných ustanovení § 3064 občanského zákoníku dochází k plnému naplnění této zásady po uplynutí lhůty jednoho roku ode dne nabytí účinnosti občanského zákoníku.

✓ **zásada priority** (pořadí) – stanovuje pořadí, ve kterém se provádějí zápisy do katastru a je zakotvena v § 9 katastrálního zákona: „*pořadí zápisů do katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, okamžikem, ke kterému byl návrh na vklad katastrálnímu úřadu doručen*“⁹. Podle této zásady nemůže být o později podaném návrhu rozhodnuto před tím, než je vydáno pravomocné rozhodnutí o dříve podaném návrhu. Pořadí zápisů je velmi důležitou zásadou vzhledem k tomu, že právní účinky vkladu do katastru vznikají zpětně k okamžiku podání návrhu. Tato zásada byla uplatňována i v předchozí úpravě, avšak pouze formálně. Zápisy se sice prováděly v pořadí, ve kterém byly katastru úřadu doručeny, ale zápis v katastru nemusel být v souladu se skutečným právním stavem, protože vznik, změna nebo zánik práv byl prováděn vkladem i záznamem¹⁰. S novou právní úpravou tak došlo k výraznému posílení této zásady.

✓ **zásada dispoziční** (volnosti) – tato zásada znamená, že vkladové řízení může být zahájeno pouze na návrh účastníků. Katastrální úřad nemůže vkladové řízení zahájit z moci úřední, vždy je vázán návrhem účastníků. Prolomením této zásady jsou vkladová řízení zahájena podle § 14 odst. 2 katastrálního zákona, podrobněji jsou popsána v kapitole 6.2.

✓ **zásada legality** (zákonnosti) – tato zásada souvisí s přezkumnou činností katastrálního úřadu ve vkladovém řízení. Hlediska, podle kterých katastrální úřad provádí přezkum vkladové listiny, jsou stanovena v § 17 katastrálního zákona. Jiná hlediska není oprávněn zkoumat, žádné hledisko však nesmí vynechat.¹¹

⁷ § 984 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁸ ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky, str.61

⁹ § 9 odst. 2 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

¹⁰ Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

¹¹ ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, 380 s. Právo prakticky, str. 62

✓ **zásada formální publicity** (veřejnosti) – je spojena s veřejností katastru, která je přímo zakotvena v § 1 katastrálního zákona. V souladu s touto zásadou může každý do katastru nahlížet, pořizovat si z něj výpisy, opisy, získávat údaje ze sbírky listin apod.

3.1 Obecná charakteristika

Dnešní katastr nemovitostí přímo navazuje na předchozí právní úpravu, danou zákonem o katastru. Rekodifikace soukromého práva s sebou přinesla spoustu změn, kterým bylo nutné přizpůsobit právní předpisy veřejného práva, mezi nimi i katastr nemovitostí. Právě katastr nemovitostí je jedním z veřejných seznamů, které jsou občanským zákoníkem předvídaný. Pojem katastru nemovitostí však tato právní norma nevymezuje, jeho definice je obsažena v § 1 odst. 1 katastrálního zákona: „*katastr nemovitostí (dále jen „katastr“)* je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.¹²

Charakteristika a účel katastru byly převzaty z předchozí právní úpravy. Jedním z charakteristických znaků katastru, která je zakotvena již občanským zákoníkem, je výše zmíněná zásada veřejnosti a materiální publicity. Katastr je veřejným seznamem, z něhož lze získat údaje nahlížením do katastru nemovitostí přes dálkový přístup. Takto dostupné však nejsou a ani nemohou být veškeré údaje. Některé údaje nelze poskytnout anonymně. Katastrální zákon v § 52 stanoví, jakým způsobem se poskytují údaje ze sbírky listin, přehled vlastnictví z území České republiky a údaje o cenách nemovitostí. „*Tyto údaje lze poskytnout pouze osobě, jejíž totožnost je katastrálnímu úřadu prokázána.*“¹³

Jak vyplývá z definice katastru, jsou v něm obsaženy údaje o nemovitostech. Je však nutné zdůraznit, že v něm nejsou údaje o všech nemovitostech (občanský zákoník definuje nemovité věci velmi obšírně), ale pouze o těch, které evidenci v katastru podléhají.

Údaje o nemovitostech slouží účelu, který je vymezen katastrálním zákonem v § 1 odst. 2: „*katastr je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a dále*

¹² § 1 odst.1 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

¹³ § 52 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k uvedeným účelům.“¹⁴ Za nejzásadnější účel lze zcela jistě považovat ochranu práv k nemovitostem, která je spojena se zásadou materiální publicity a souvisí s důvěrou v zápisy v katastru nemovitostí.

3.2 Organizace státní správy na úseku katastru

Státní správa na úseku katastru nemovitostí je vykonávána státními orgány, které byly zřízeny zák. č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech (dále jen „zákon o katastrálních orgánech“), kterým byla současně vymezena jejich působnost. Jako ústřední správní úřad zeměměřictví a katastru byl tímto zákonem zřízen **Český zeměměřický a katastrální úřad, Zeměměřický úřad** jako jiný správní úřad na úseku zeměměřictví s celostátní působností, **zeměměřické a katastrální inspektoráty** a **katastrální úřady** jako jiné správní úřady pro zeměměřictví a katastr České republiky. Jako vnitřní organizační jednotky katastrálních úřadů byla zřízena katastrální pracoviště.¹⁵ Jak vyplývá z organizačního schéma ČÚZK, do resortu zeměměřictví a katastru je třeba zahrnout i **Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický**, který je veřejnou výzkumnou institucí (v. v. i). Byl zřízen k 1.1.2007 zřizovací listinou ČÚZK čj. 2700/2006-22. Posláním ústavu je aplikovaný a základní výzkum v oboru geodézie, zeměměřictví a katastru, vývoj a testování nových metodik, postupů a programových prostředků a odborné konzultace.¹⁶

Obr.1 Organizační schéma ČÚZK



Zdroj: <https://www.cuzk.cz/O-resortu/Struktura-resortu.aspx>

¹⁴ § 1 odst.2 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

¹⁵ § 5 odst. 2 zák. č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech

¹⁶ ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016, 380 s. Právo prakticky, str. 2

3.3 Právní úprava katastru do 31.12.2013

Zákonem o katastru byl k 1.1.1993 byl zřízen katastr nemovitostí a současně byl tímto zákonem stanoven postup při vedení a správě katastru. Evidování právních vztahů k nemovitostem a provádění zápisů do katastru nemovitostí však bylo upraveno jiným právním předpisem, kterým byl zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen „zákon o zápisech“). Orgány, které provádějí vedení a správu katastru nemovitostí, byly zřízeny již výše zmíněným zákonem o katastrálních orgánech. Prováděcími právními předpisy k uvedeným zákonům byly vyhlášky.¹⁷ Dalšími doplňujícími předpisy pak byly vnitroresortní předpisy (např. Jednací řád Katastrálního úřadu, Návod pro správu katastru apod.).

3.4 Právní úprava katastru od 1.1.2014

Po rekodifikaci soukromého práva doznala právní úprava katastru nemovitostí značných změn. Dosavadní praxe ukázala, že zřízení katastru nemovitostí vedeného jedním správním orgánem, se osvědčilo. Současně se ukázalo, že evidování nemovitostí i právních vztahů k nim jedním úřadem je správným řešením. Na rozdíl od předchozí právní úpravy je však postup při vedení a správě katastru i samotné provádění zápisů do katastru upraveno pouze jedním předpisem, kterým je katastrální zákon. Organizace státní správy na úseku katastru byla zachována, zákon o katastrálních orgánech zůstal v platnosti.

Prováděcími předpisy k těmto zákonům jsou vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální vyhláška“), vyhláška č. 358/3013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí a vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu (dále jen „vyhláška o stanovení vzoru formuláře“). Uvedené předpisy jsou doplněny vnitroresortní předpisy (např. Jednací řád Katastrálního úřadu, Návod pro správu katastru apod.).

¹⁷ BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. Praha: C.H. Beck, 2003, 320 s. Beckovy příručky pro právní praxi, str. 2

4 Práva zapisovaná do katastru

Rekodifikace soukromého práva s sebou přinesla zcela zásadní změnu v oblasti práv, která se do katastru zapisují. Zatímco podle předchozí právní úpravy se do katastru zapisoval pouze vznik, změna nebo zánik věcných práv (vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemenu a předkupní právo s účinky práva věcného), současná právní úprava výrazně zvýšila počet práv, která se do katastru zapisují. Nově se do katastru kromě **věcných práv** zapisují i **práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht**. Věcnými právy zapisovanými do katastru jsou **vlastnické právo, právo stavby, věcná břemena, zástavní právo, podzástavní právo, budoucí zástavní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví a správa svěřenského fondu**. Do katastru se dále zapisují práva, u kterých občanský zákoník výslovně připouští, že mohou být sjednána jako práva věcná. Za taková práva se považují **předkupní právo, výhrada vlastnictví, výhrada zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku a vzdání se práva na náhradu škody na pozemku**.¹⁸ Do katastru se také zapisují **práva odvozená od vlastnických práv**.

4.1 Druhy zápisů do katastru

Zápisy výše uvedených práv do katastru se provádí několika způsoby. Právní úprava zápisů do katastru je obsažena v § 6 katastrálního zákona. Obdobně jako u předchozí právní úpravy se zápisy práv do katastru provádějí **vkladem, záznamem** nebo **poznámkou**. Je však nutno zdůraznit, že každý z těchto druhů zápisů má oproti předchozí úpravě zcela jiný právní význam.

Podle předchozí právní úpravy se do katastru zapisoval vznik, změna nebo zánik výše uvedených věcných práv. Pro určení způsobu zápisu bylo rozhodné, zda věcné právo vzniklo, měnilo se, nebo zaniklo rozhodnutím katastrálního úřadu o povolení vkladu na základě právních úkonů (např. na základě kupní smlouvy, darovací smlouvy, zástavní smlouvy apod.). Takový zápis se prováděl vždy vkladem. Pokud však právo vzniklo, změnilo se nebo zaniklo ze zákona, rozhodnutím správního orgánu, příklepem ve veřejné

¹⁸ JANKŮ, Petra. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014, str. 104

dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním (např. na základě rozsudku soudu, usnesení o dědictví atd.), pak se takový zápis prováděl záznamem. Současná právní úprava zachovala pro zápisy do katastru stejné názvosloví, avšak zcela **zásadně změnila jejich význam**. Zápisy se provádějí na základě písemností v listinné nebo elektronické podobě. U všech druhů zápisů vznikají právní účinky k okamžiku doručení návrhu na zápis katastrálnímu úřadu. Údaje o vzniku právních účinků jsou uvedeny ve výpisu z listu vlastnictví¹⁹.

4.1.1 Vklad

Vklad do katastru doznal v nové právní úpravě zcela zásadních změn. Dosavadní praxe ukázala, že zápis vzniku, změn nebo zániku věcných práv vkladem i záznamem není úplně vhodným řešením. V důsledku předchozí úpravy zápisů do katastru se nezdálo, že stav zápisu v katastru neodpovídal skutečnému právnímu stavu. V praxi docházelo k situacím, kdy existovala listina prokazující, že věcné právo vzniklo, změnilo se nebo zaniklo, avšak změna nebyla v katastru nemovitostí provedena, protože listina nebyla katastrálnímu úřadu k zápisu doručena. Bylo třeba důsledněji uplatňovat zásadu materiální publicity a zvýšit důvěryhodnost v zápisy v katastru. Nová právní úprava převzala principy zápisů do katastru z bývalých pozemkových knih, které se v minulosti osvědčily. Veškerá práva do katastru se nyní zapisují vkladem bez ohledu na to, jaké právní účinky zápis má. Právní účinky zápisu vkladem mohou být **konstitutivní nebo deklaratorní** podle toho, jaký právní titul je podkladem pro zápis. *„Právní účinky deklaratorní jsou tam, kde právo vzniklo, změnilo se nebo zaniklo na základě právní skutečnosti, ze zákona, rozhodnutím, příklepem v dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním (např. usnesení o dědictví, rozhodnutí soudu o určení vlastnického práva k nemovitosti, rozhodnutí o vyvlastnění, odstoupení od smlouvy, odvolání daru, smlouva o postoupení pohledávky apod.). Právní účinky konstitutivní jsou tam, kde právo vzniklo, změnilo se nebo zaniklo na základě právního jednání (např. kupní smlouva, darovací smlouva, zástavní smlouva, směnná smlouva, smlouva o výstavbě, prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek apod.).“²⁰*

¹⁹ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Praktický komentář, str.66

²⁰ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Praktický komentář, str.66

Definice vkladu je obsažena v § 6 katastrálního zákona: „vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht.“²¹

Taxativní výčet práv zapisovaných do katastru nemovitostí vkladem je obsažen v § 11 katastrálního zákona: „vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence práv: a) vlastnické právo, b) právo stavby, c) věcné břemeno, d) zástavní právo, e) budoucí zástavní právo, f) podzástavní právo, g) předkupní právo, h) budoucí výměnek, i) přídatné spoluvlastnictví, j) správa svěřenského fondu, k) výhrada vlastnického práva, l) výhrada práva zpětné koupě, m) výhrada práva zpětného prodeje, n) zákaz zcizení nebo zatížení, o) výhrada práva lepšího kupce, p) ujednání o koupi na zkoušku, q) nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka, r) pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka, s) vzdání se práva na náhradu škody na pozemku. Vkladem se do katastru dále zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám“.²²

Katastrální zákon v § 12 stanoví, že „vklad lze provést pouze na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení.“²³

4.1.2 Záznam

Rovněž záznam je podle platných právních předpisů upraven zcela odlišně od předchozí právní úpravy. Výčet práv, která se zapisovala záznamem podle předchozí právní úpravy, je popsán v kapitole 4.1. Práva zapisovaná záznamem jsou vymezena v § 6 katastrálního zákona: „záznamem se zapisují práva, která jsou odvozena od práva vlastnického“²⁴ Tato práva jsou vyhrazena pro specifické subjekty, jimiž jsou stát, územně samosprávné celky apod. Výčet zapisovaných práv je obsažen v § 19 katastrálního zákona „záznamem se do katastru zapisuje: a) příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, b) právo hospodařit s majetkem státu, c) správa nemovitostí ve vlastnictví státu, d) majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy, e) majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst, f) majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití,

²¹ § 6 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

²² § 11 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

²³ § 12 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

²⁴ § 6 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

*g) majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.*²⁵

4.1.3 Poznámka

Zápis poznámky je zápisem, jehož povaha zůstala obdobná v původní i nové právní úpravě, pouze se rozšířil okruh informací poznámkou zapisovaných. Katastrální zákon v § 6 stanoví: „*poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.*“²⁶ Zápis poznámky do katastru se provádí způsobem obdobným záznamu. Poznámky se rozdělují na **poznámky k osobě, poznámky k nemovitosti a poznámky spornosti**.

Smyslem poznámek je upozornit na právně relevantní skutečnosti, které se vztahují k osobám, nemovitostem a právům zapsaným v katastru. Od okamžiku, kdy je poznámka do katastru zapsána, se již nikdo nemůže dovolávat neznalosti takového zápisu.²⁷

Zápis poznámky upravuje katastrální zákon v § 22 až § 27, kde současně vymezuje, které poznámky se zapisují k osobě, a které k nemovitostem a právům zapsaným v katastru nemovitostí. S ohledem na množství poznámek, které se do katastru zapisují, se tato práce omezuje pouze na uvedené rozdělení, k čemu se poznámky vztahují. Je však nutné připomenout, že zápisy poznámek do katastru, které se provádějí k nemovitostem, provádějí místně příslušná katastrální pracoviště. Jiná je však situace u poznámek zapisovaných k osobě. Katastrální zákon v § 25 odst. 3 stanoví, že „*zápisy poznámek k osobě, nebo její výmaz bezodkladně zajistí kterýkoliv katastrální úřad, jemuž je doručena listina pro zápis poznámky nebo její výmaz.*“²⁸ Na základě tohoto ustanovení je tak oprávněn zápis poznámky k osobě nebo její výmaz provést ten katastrální úřad, kterému je doručena listina pro zápis nebo výmaz takové poznámky.

²⁵ § 19 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

²⁶ § 6 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

²⁷ ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky, str.181

²⁸ § 25 odst. 3 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

4.1.4 Poznámka spornosti

Poznámka spornosti je institut, který byl do katastru nemovitostí zaveden již v předchozí právní úpravě, a to zákonem č. 349/2011 Sb., kterým se mění zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a zákon o správních poplatcích. Je poznámkou, která se zapisuje k nemovitosti. Vyvrací zásadu dobré víry a je pojistkou v případě, že je namítán rozpor skutečného stavu se stavem zápisů v katastru, nebo je-li popírán zápis nebo výmaz provedený v katastru. Právní úprava poznámky spornosti je obsažena v § 24 odst. 1 katastrálního zákona. Věta první navazuje na § 985 občanského zákoníku: „*není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu*“²⁹ (poznámka rozepře). Ve druhé větě navazuje na § 986 občanského zákoníku: „*kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno*“³⁰ (poznámka spornosti). Osoba, na jejíž žádost byla poznámka spornosti do katastru zapsána, musí do dvou měsíců katastrálnímu úřadu doložit, že své právo uplatnila podáním žaloby u soudu. Pokud tak neučiní, katastrální úřad poznámku vymaže.

Vedle poznámek navazujících na ustanovení občanského zákoníku, pak ještě katastrální zákon v § 24 třetí větě upravuje poznámku spornosti, která směřuje proti právnímu jednání, na jehož základě má být proveden zápis do katastru v probíhajícím vkladovém řízení. V tomto případě musí být katastrálnímu úřadu již při podání návrhu na zápis poznámky doloženo, že žadatel uplatnil své právo u soudu podáním žalobního návrhu.

Na vkladové řízení nemá zapsaná poznámka spornosti žádný vliv. Může však mít významný dopad pro účastníky vkladového řízení. Pokud soud žalobnímu návrhu vyhoví, budou z katastru nemovitostí vymazány veškeré zápisy, vůči kterým poznámka spornosti působí, což je upraveno v § 24 odst. 2 a 3 katastrálního zákona. Jestliže účastníci navrhnou vklad práva i přes zapsanou poznámku spornosti, činí tak s plným vědomím toho, že zapsané právo může být z katastru vymazáno.

²⁹ § 24 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

³⁰ § 24 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

4.2 Výmaz práv

Katastrální zákon v § 11 mimo jiné stanoví, že zánik práv se do katastru zapisuje vkladem. Tím zákonodárce jasně stanovil, že výmaz práv se na rozdíl od předchozí právní úpravy provádí vkladem, bez ohledu na to, zda k zániku dochází na základě právního jednání (např. smlouvou, dohodou apod.), nebo zda právo zaniklo jiným způsobem (např. ze zákona, na základě právních skutečností apod.). Výmaz práv odvozených od vlastnického práva se provádí záznamem obdobně, jako jejich zápis.

5 Vlastnické právo k nemovitým věcem. Pojem nemovitost

Vlastnické právo je nejsilnějším a nejrozsáhlejším věcným právem, které působí proti všem osobám (*erga omnes*) na rozdíl od práv obligacních, které působí mezi stranami závazku (*inter partes*).³¹ Podle českého právního řádu patří **věcná práva** (tedy i právo vlastnické) spolu s dědickým právem mezi **absolutní majetková práva**, jejichž právní úprava je obsažena v části třetí v § 976 a násl. občanského zákoníku. Výčet absolutních majetkových práv je taxativní, což plyne z § 977 občanského zákoníku: „*jen zákon stanoví, která práva k majetku jsou absolutní.*“³² Absolutní majetková práva jsou taková práva, která působí vůči všem (absolutně) a jejichž předmětem je majetek. Věcná práva jsou tedy absolutní majetková práva, která se týkají věci v jejím právním smyslu. Věcnými právy podle současné platné právní úpravy jsou držba, vlastnictví, spoluvlastnictví, věcná práva k cizím věcem a správa cizího majetku.

Pojem vlastnického práva není v českém právním řádu přímo definován. V obecné rovině můžeme vlastnické právo definovat jako právo ovládat věc svou mocí nezávisle na moci někoho jiného k téže věci.³³ Vlastnickým právem se rozumí právo k hmotným věcem (*res corporales*) i nehmotným věcem (*res incorporales*).³⁴ Termínem vlastnické právo se označuje právo vlastníka k předmětu vlastnického práva, přičemž předmět vlastnického práva se označuje jako vlastnictví.³⁵ Občanský zákoník pojem vlastnictví definuje v § 1011: „*vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.*“³⁶

Pojem věc definuje občanský zákoník v § 489: „*věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.*“³⁷ Předmětem vlastnického práva nemohou být veškeré věci, ale pouze takové, které mají určité vlastnosti. Nemohou to být věci, které jsou neovladatelné (např. déšť, vítr apod.). Musí být rozdílné od osoby (nemohou to být

³¹ NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ et al, *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada), str. 43

³² § 977 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

³³ NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ et al, *Nový občanský zákoník*. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). str. 41.

³⁴ KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019, str. 640

³⁵ KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019 str. 640

³⁶ § 1011 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

³⁷ § 489 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

lidé, lidské tělo ani jeho část), musí sloužit potřebě lidí (mít užitnou hodnotu), musí mít majetkovou hodnotu (být ocenitelné) a musí být ovladatelné (lze je přivlastnit). Věc, která je předmětem věcných práv (tedy i práva vlastnického) musí požadavky na vlastnosti splňovat **kumulativně**.

Občanský zákoník definuje věc v právním smyslu, a současně věci rozděluje do různých kategorií. Pro tuto diplomovou práci je nejdůležitější rozdělení na věci movité a nemovité.

U movité věci je okamžik nabytí vlastnického práva závislý na charakteru dané věci. Nemovitá věc nezapisovaná do katastru se posuzuje jako věc movitá.³⁸ „Převeďte-li se však vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabyvá se věc do vlastnictví zápisem do veřejného seznamu.“³⁹

5.1 Nemovitá věc z pohledu občanského zákoníku

Rekodifikace s sebou přinesla nové pojetí nemovité věci. Občanský zákoník se vrátil k zásadě *superficies solo cedit* – *povrch ustupuje půdě*. Jedná se o zásadu, která není v našem právním řádu neznámým pojmem. Uplatňovala se až do roku 1951, kdy zák. č. 141/1951 Sb., tzv. střední český zákoník tuto zásadu popřel. Tato zásada znamená, že vše, co se nachází na pozemku (na povrchu i pod ním) je právně spojeno s pozemkem⁴⁰. Obnovení této zásady je zakotveno v § 506 občanského zákoníku: „*součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech*“⁴¹ Uplatněním této zásady se tak stavby stávají součástí pozemku (s výjimkou staveb dočasných) a nikoliv samostatnou věcí, jako tomu bylo podle předchozí úpravy obsažené v § 119 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník: „*nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem*“⁴²

Občanský zákoník nemovité věci vymezuje v § 498: „*nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva,*

³⁸ NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ et al, Vlastnictví a věcná práva. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017, 168 s. Právo pro každého (Grada), str.57

³⁹ § 1105 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁴⁰ KINDL, Milan, Aleš ROZEHNAL a Jan BAJURA. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi, str. 156

⁴¹ § 506 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁴² § 119 odst. 2 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

kteřá za nemovité věci prohlásí zákon.⁴³ Oproti předchozí právní úpravě se pojetí nemovité věci značně změnilo. Pojem nemovitá věc se rozšířil i na věcná práva k pozemkům a podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. metro, vinný sklep pod cizím pozemkem, podzemní garáž apod.) a dále na práva, která za nemovitou věc prohlásí zákon.⁴⁴

Práveu, které za nemovitou věc zákon prohlásil, je např. právo stavby. Jeho právní úprava je obsažena v § 1240 a násl. občanského zákoníku. **Právo stavby** je staronovým právním institutem, který se do našeho právního řádu vrátil s obnovením zásady *superficies solo cedit*. V našem právním řádu právo stavby existovalo na základě zák. č. 86/1912 ř.z., o právu stavby, avšak zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník však již ten institut neupravoval. Naopak tento zákon výslovně stanovil, že stavba není součástí pozemku. Podle současné právní úpravy jsou stavby součástí pozemku (nejsou samostatnou věcí). Je však nutné právně upravit situace, kdy vlastníkem stavby je někdo jiný než vlastník pozemku. „*Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.*“⁴⁵ Institutem, který umožňuje oddělit vlastníka pozemku od vlastníka stavby je právě právo stavby. Lze je zřídit jak pro stavbu postavenou, tak i pro stavbu, jejíž výstavba doposud nebyla uskutečněna. Po dokončení výstavby se pak stavba stane součástí práva stavby. U stavby, která je součástí pozemku, dojde zřízením práva stavby k prolomení zásady, že stavba je součástí pozemku. Pokud je právo stavby sjednáno ke stavbě již zřízené, stane se taková stavba součástí práva stavby ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku. „*Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.*“⁴⁶ S právem stavby se nakládá jako s nemovitou věcí, tj. lze ho převést, zatížit, je právem dědičným.

I přesto, že se občanský zákoník vrací k superficiální zásadě, nelze ve všech případech stavbu právně spojit s pozemkem v jedinou nemovitou věc. Superficiální zásadu je možné obnovit jen v situacích, kdy vlastnictví pozemku a stavby náleží téže osobě a současně není pozemek nebo stavba zatížen věcným právem. Jestliže se stavba součástí

⁴³ § 498 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

⁴⁴ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁴⁵ § 1240 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

⁴⁶ § 1242 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

pozemku nestala, je na základě přechodných ustanovení občanského zákoníku nadále považována za nemovitost. Takové stavby zůstávají v katastru evidovány jako samostatné až do doby, než dojde k jejich sloučení s pozemkem. Jedná se o případy, kdy vlastnické nebo spoluvlastnické právo k pozemku a ke stavbě svědčí různým osobám (§ 3055 občanského zákoníku), nebo případy, kdy stavba nebo pozemek jsou zatíženy věcným právem (§ 3060 občanského zákoníku).⁴⁷

Pro úplnost je však ještě nutno dodat, že informace o stavbách, které se staly součástí pozemku, zůstanou v katastru nadále evidovány, nebude k nim však možno zřizovat práva.⁴⁸

5.2 Nemovitá věc z pohledu katastrálního zákona

Jak již bylo dříve uvedeno, katastr nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech. Katastrální zákon v úvodním § 1 zavedl pro nemovitou věc legislativní zkratku nemovitost. Je však nutné konstatovat, že v katastru nemovitostí se neevidují a ani nemohou evidovat údaje o všech nemovitých věcech tak, jak je definuje občanský zákoník. Po rekodifikaci soukromého práva došlo novému pojetí nemovité věci, proto bylo nutné určit, které z nemovitých věcí budou v katastru nemovitostí evidovány.

Taxativní výčet nemovitostí, které se v katastru evidují, je obsažen v § 3 katastrálního zákona. V katastru se evidují: *a) pozemky v podobě parcel, b) budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby, c) 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, d) jednotky vymezené podle občanského zákoníku, e) 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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), f) právo stavby, g) nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.*⁴⁹

Z výčtu nemovitostí evidovaných v katastru je zřejmé, že v katastru nebudou nadále evidovány rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory, jak tomu bylo podle předchozí

⁴⁷ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁴⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

⁴⁹ § 3 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

právní úpravy. Neznamená to však, že by účinností katastrálního zákona byly z katastru rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory vymazány. V katastru zůstanou evidovány do doby jejich dokončení (§ 98 odst. 3 katastrální vyhlášky). Další podstatnou změnou oproti předchozí právní úpravě je dvojitá evidence jednotek. Byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky dle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“) jsou nadále evidovány v tomto režimu, nově se v katastru evidují jednotky vymezené podle občanského zákoníku.

6 Vkladové řízení

Vkladové řízení je proces vedený katastrálním úřadem, jehož výsledkem je vydání správního rozhodnutí o právech a povinnostech účastníků řízení. Procesní normu pro vedení vkladového řízení katastrální zákon neupravuje. Obecným procesním právním předpisem („*lex generalis*“), kterým se vkladové řízení řídí, je proto zákon č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“). Přesto však některá ustanovení katastrálního zákona vkladové řízení upravují od správního řádu odlišně. V takovém případě se použije zvláštní úprava obsažená v katastrálním zákoně („*lex specialis*“).

6.1 Právní úprava vkladového řízení

Jak již bylo výše uvedeno, vkladové řízení je zakončeno vydáním správního rozhodnutí. Výsledkem vkladového řízení je buď rozhodnutí o povolení vkladu, zamítnutí návrhu na vklad nebo zastavení řízení. Pokud jsou podmínky pro povolení vkladu splněny pouze k některým nemovitostem nebo některým právům uvedeným v listině, katastrální úřad rozhodne o povolení vkladu pouze částečně. Výsledkem takového řízení je vydání rozhodnutí o částečném povolení vkladu a částečném zamítnutí nebo částečném zastavení vkladu. Takové rozhodnutí katastrální úřad může vydat pouze při uplatnění dispoziční zásady, tj. může tak učinit pouze pokud účastníci písemně vyjádří souhlas s částečným povolením vkladu. Právní úprava vkladového řízení je obsažena v níže uvedených právních předpisech.

6.1.1 Katastrální zákon

Katastrální zákon je veřejnoprávním předpisem. Jeho právní úprava však vychází z norem veřejnoprávních i soukromoprávních. Je velice úzce propojený s dalšími předpisy, kterými jsou např. občanský zákoník, insolvenční zákon, exekuční řád, stavební zákon apod. Katastrální zákon nelze od těchto předpisů oddělit, ale je nutné tyto předpisy chápat ve vzájemných souvislostech. Katastrálním zákonem jsou upraveny procesní postupy orgánu státní správy při správě katastru, je tedy procesním právním předpisem. Právní úprava vkladu je obsažena v ustanoveních §§ 11–18. Zde je taxativně vymezen výčet práv, která se vkladem zapisují, vymezení účastníci vkladového řízení, náležitosti formuláře návrhu na vklad a přílohy návrhu. Dále katastrální zákon vymezuje přezkumnou činnost katastrálního úřadu u soukromé a veřejné listiny v rámci vkladového řízení, určuje opravné

prostředky proti vydání rozhodnutí ve vkladovém řízení a stanoví 20denní ochrannou lhůtu vlastníka, která je podrobněji vysvětlena v kapitole 6.3.3.

6.1.2 Katastrální vyhláška

Katastrální vyhláška je prováděcím právním předpisem ke katastrálnímu zákonu. Vkladové řízení upravuje v ustanovení § 26, kde je upraveno odstranění plomby a zaslání vyrozumění o provedení vkladu účastníkům řízení.

6.1.3 Vyhláška o stanovení vzoru formuláře

Vyhláška o **stanovení vzoru formuláře** pro podání návrhu na vklad je dalším prováděcím předpisem ke katastrálnímu zákonu. V příloze vyhlášky je uveden vzor formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu v listinné podobě, dále stanoví možnost vyplnit formulář návrhu na vklad v elektronické podobě prostřednictvím aplikace, která je dostupná na internetových stránkách ČÚZK.

6.1.3.1 Tiskopis

Tiskopis návrhu na vklad v listinné podobě je k dispozici na všech katastrálních pracovištích, případně na webových stránkách ČÚZK. Účastníci, kteří nechtějí, nebo nemohou využít elektronický formulář návrhu na vklad, musí vyplnit formulář ručně.

6.1.3.2 Formulář ZFO

Další možností pro vytvoření návrhu na vklad je **formulář ZFO**, který je dostupný na webových stránkách ČÚZK. Je to editovatelný formulář s integrovanou nápovědou, který umožňuje snadnější vyplňování, avšak při vyplňování nevyužívá údaje ISKN.

6.1.3.3 Aplikace pro vytvoření návrhu na vklad (ZPV)

Na webových stránkách ČÚZK je dostupná **aplikace pro vytvoření návrhu na vklad** (dále jen „aplikace“), která usnadňuje vyplnění formuláře. Při využití této aplikace jsou využívány údaje ISKN, není proto nutné údaje zadávat ručně, účastníci vyberou nabízené údaje. V průběhu vyplňování aplikace i po jejím vyplnění je možné se k návrhu průběžně vracet. Návrh na vklad vyplněný přes tuto aplikaci má přidělen unikátní čárový a číselný kód. Při podání návrhu na vklad jsou potom data z návrhu na vklad převzata do vkladového řízení.

6.1.4 Správní řád

Jak již bylo uvedeno v předchozích kapitolách, řízení o povolení vkladu je správním řízením. Obecně tedy platí, že na vkladové řízení se použijí ustanovení správního řádu, není-li katastrálním zákonem stanoveno něco jiného. Tam, kde vkladové řízení upraveno katastrálním zákonem a jeho prováděcími předpisy není, dochází k subsidiárnímu využití správního řádu.

6.2 Řízení bez návrhu

Oproti předchozí právní úpravě dochází k významné změně. Do 31.12.2013 bylo vždy vkladové řízení zahájeno pouze na návrh účastníků řízení. Bez návrhu na vklad nemohlo být řízení zahájeno. Tato dispoziční zásada byla částečně prolomena v § 14 odst. 2 katastrálního zákona. Podle tohoto ustanovení je vkladové řízení zahájeno také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem (**řízení bez návrhu**). Řízení nejsou zahájena na návrh, proto tato řízení nepodléhají poplatkové povinnosti. Podle položky č. 120 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (dále jen „zákon o poplatcích“) se poplatek vyměřuje za přijetí návrhu na vklad. V případě řízení bez návrhu katastrální úřad žádný návrh nepřijímá, tudíž není oprávněn správní poplatek vyměřit. Pokud by však listinu od soudu nebo soudního exekutora doručoval katastrálnímu úřadu účastník sám, je k zahájení řízení nutný návrh na vklad. Takové řízení pak poplatkové povinnosti podléhá.⁵⁰

6.3 Řízení na návrh

S výjimkou výše uvedených vkladových řízení lze vkladové řízení zahájit pouze na **návrh účastníků**. Nikdo nemůže být k podání návrhu nucen, katastrální není oprávněn řízení zahájit sám z moci úřední bez vůle účastníků. Tím je zcela naplněna jedna ze zásad, kterou se katastr nemovitostí řídí, a tou je zásada dispoziční. Návrh na vklad je projevem vůle účastníků vkladového řízení, katastrální úřad je **návrhem účastníků vázán** v plném rozsahu. S každým požadavkem uvedeným v návrhu se katastrální úřad musí vypořádat,

⁵⁰ BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ et al, *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 159

nesmí rozhodnout o více právech, než je požadováno. To ani tehdy, pokud jsou tato práva sjednána ve vkladové listině.⁵¹

6.3.1 Podání návrhu

Katastrální zákon výslovně neuvádí, kdy je návrhové vkladové řízení zahájeno. Zde je nutno využít ustanovení obecného předpisu, kterým je správní řád: „řízení o žádosti je zahájeno dnem, kdy žádost nebo jiný návrh, kterým se zahajuje řízení, došel věcně a místně příslušnému správnímu orgánu“.⁵² Návrh na zahájení vkladového řízení je možné podat kdykoliv po sepsání vkladové listiny. Právní předpisy nestanoví žádnou lhůtu, ve které je nutné návrh na vklad podat. Smluvní strany si však svým právním jednáním mohou sjednat podmínku odložení účinnosti smlouvy dle § 548 občanského zákoníku: „vznik, změnu nebo zánik práv lze vázat na splnění podmínky.“⁵³ Pokud se strany dohodnou, že účinnost smlouvy nastane okamžikem složení kupní ceny do úschovy (např. advokáta, notáře apod.), lze návrh na vklad podat až po splnění této podmínky. Katastrální úřad pak musí ve vkladovém řízení zkoumat, zda odkládací podmínka účinnosti smlouvy byla splněna. Zde je však na místě připomenout, že je nutné rozlišit pojmy účinnost smlouvy a věcně právní účinky smlouvy. Účinnost smlouvy nastává podpisem poslední smluvní strany (pokud nesjednají strany jinak), věcně právní účinky smlouvy týkající se nemovitostí evidovaných v katastru nastanou až vkladem do katastru. Do doby provedení vkladu je uzavřená smlouva pouze závazkovým smluvním vztahem. Účastníci vkladového řízení mají několik možností, jak podat návrh na zahájení vkladového řízení.

6.3.1.1 Osobně

Návrh na vklad může přinést na podatelnu katastrálního úřadu **osobně** v úředních hodinách kdokoliv. Nemusí tak činit přímo účastníci řízení, nebo jejich zmocněnci. Přímo na podatelně obdrží účastníci spisovou značku, pod kterou je jejich návrh evidován.

⁵¹ BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ et al, *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 145

⁵² § 41 odst. 1 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád

⁵³ § 548 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

6.3.1.2 Poštou

Návrh na vklad je možné zaslat katastrálnímu úřadu prostřednictvím **poskytovatele poštovních služeb** (poštou). V takovém případě účastníci zjistí spisovou značku přes nahlížení do katastru až po zaplombování dotčených nemovitostí.

6.3.1.3 Elektronicky

V souvislosti s elektronizací poskytovaných služeb může být katastrálnímu úřadu předložen návrh na vklad spolu s vkladovou listinou v **elektronické podobě**. Tuto možnost dává účastníkům řízení katastrální zákon v § 7 odst. 1: „*zápisy do katastru se provádějí na základě písemností v listinné podobě nebo v elektronické podobě*“.⁵⁴ Návrh a vkladová listina musejí mít shodnou formu. Je-li návrh na vklad v elektronické podobě, musí být současně s ním doručena vkladová listina rovněž v elektronické podobě. Kombinace těchto formátů je nepřipustná, v okamžiku podání návrhu na vklad musejí být návrh i vkladová listina ve stejném formátu.⁵⁵ Zde je nutno upozornit na to, že ne všechny listiny lze konvertovat z listinné do elektronické podoby. Zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů stanoví, u kterých listin autorizovanou konverzi nelze provést. „*Konverze se neprovádí, jde-li o dokument v listinné podobě, jehož jedinečnost nelze konverzí nahradit. Takovou listinou je podle tohoto zákona např. geometrický plán*“.⁵⁶ Proto nelze katastrálnímu úřadu doručit v elektronické podobě listinu, pokud je její nedílnou součástí geometrický plán (dále jen „GP“), který nebyl v elektronické podobě vyhotoven.

6.3.2 Vyznačení plomby a informace o plombě

Definice pojmu **plomba** je obsažena v § 2 odst. 1 písm. e) katastrální vyhlášky: „*plombou se rozumí informace u nemovitosti, že práva k ní jsou dotčena změnou*“.⁵⁷ „*Dojde-li katastrálnímu úřadu návrh nebo jiná listina pro zápis práv do katastru, vyznačí u dotčených nemovitostí nejpozději následující pracovní den, že práva jsou dotčena změnou. Každý má právo nahlédnout do přehledu doručených návrhů nebo listin*“.⁵⁸ Je-li

⁵⁴ § 7 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

⁵⁵ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018 368 s. Praktický komentář, str. 55

⁵⁶ § 24 odst. 5 písm. b) zák. č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů

⁵⁷ § 2 odst. 1 písm. e) zák. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška

⁵⁸ § 9 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

katastrálnímu úřadu doručen návrh, nebo jiná listina pro zápis práv do katastru (vkladem, záznamem nebo poznámkou) založí katastrální úřad řízení (V nebo Z). U dotčených nemovitostí vyznačí prostřednictvím ISKN plombu. V případě návrhu na vklad je v katastru nemovitostí vyznačena plomba **pouze k nemovitostem uvedeným v návrhu na vklad**, a to i v případech, kdy vkladová listina obsahuje i právní jednání týkající dalších nemovitostí. V souladu s dispoziční zásadou je katastrální úřad návrhem účastníků vázán. Je tomu tak proto, že dle § 17 odst. 5 katastrálního zákona: „*podmínky pro povolení vkladu katastrální úřad zkoumá podle stavu, jaký tu byl v okamžiku podání návrhu na vklad.*“⁵⁹ U návrhů na vklad vyplněných přes aplikaci se plomba vyznačí automatizovaným přenosem dat z aplikace při podání návrhu. V ostatních případech se plomba vyznačí manuálně, nejpozději do 24 hodin po podání návrhu na vklad.

Plomba je vyznačena na listu vlastnictví v části plomby a upozornění. Informaci o plombě lze rovněž zjistit u jednotlivých nemovitostí při nahlížení do katastru přes dálkový přístup. Plomba se vyznačuje na základě veškerých řízení, které katastrální úřad k dané nemovitosti vede, u jedné nemovitosti může být informace o několika řízeních (plombách) současně. Plomba vyznačená u nemovitosti však neznamená, že se s ní nesmí nakládat.⁶⁰

Pokud katastrální úřad provádí tzv. **jiný zápis**, plomba se nevyznačuje.⁶¹ Takovým zápisem může být např. změna údajů o vlastnících a jiných oprávněných, která se provádí **způsobem obdobným záznamu**.

Plomba se z katastru odstraní, jakmile je proveden předmětný zápis. Pokud zápis do katastru na základě předložené listiny proveden není, odstraní se plomba po právní moci usnesení o zastavení řízení, po marném uplynutí lhůty pro podání žaloby nebo po doručení pravomocného rozsudku soudu, kterým byla zamítnuta žaloba proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu. V případě záznamu nebo poznámky se při neprovedení zápisu plomba odstraní po vrácení listiny nezpůsobilé k zápisu.⁶²

Zásadní novinkou, která byla do vkladového řízení zavedena současnou právní úpravou, je zaslání informace o vyznačení plomby. Katastrální úřad **nejpozději**

⁵⁹ § 17 odst. 5 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

⁶⁰ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018 368 s. Praktický komentář, str. 64

⁶¹ BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ et al, *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 84

⁶² BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ et al, *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 84

následující den po vyznačení plomby informuje vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného o tom, že právní poměry k nemovitosti jsou dotčeny změnou. Tato informace se zasílá pouze osobám, jejichž právo zapsané v katastru má být omezeno, nebo zanikne (např. prodávající, dárce, oprávněný z věcného břemene apod.).⁶³

Informaci o vyznačení plomby zasílá katastrální úřad na adresu trvalého pobytu u fyzických osob, bydliště v cizině u fyzických osob, které nemají trvalý pobyt v ČR. Zasílá ji vždy **přímo fyzické osobě**, bez ohledu na to, zda je účastník vkladového řízení zastoupen na základě plné moci.⁶⁴

Zaslání informace o vyznačení plomby přímo vlastníkovi nemovitosti (nebo jinému oprávněnému) spolu se stanovením 20denní lhůty, během které nelze vklad práv do katastru povolit, je nástrojem, který chrání práva vlastníků a jiných oprávněných. Tato lhůta je nazývána jako **ochranná lhůta vlastníka** a je zakotvena v § 18 katastrálního zákona. ISKN je programově nastaven tak, že zápis do katastru není možné během této lhůty provést. Tímto nástrojem má být zamezeno, nebo alespoň výrazně omezeno podvodnému právnímu jednání.

6.3.3 Přezkumná činnost ve vkladovém řízení

Rozsah přezkumné činnosti je taxativně vymezen v § 17 katastrálního zákona. K návrhu na vklad se přikládá pouze jedno vyhotovení vkladové listiny, která může být buď veřejná, nebo soukromá. Předchozí právní úprava soukromé a veřejné listiny nerozlišovala, respektive návrh na vklad byl podáván na základě právních úkonů učiněných mezi smluvními stranami. Podle nové právní úpravy se při přezkumné činnosti katastrálního úřadu rozlišuje, zda je vkladová listina soukromá, nebo veřejná. Rozlišení na soukromé a veřejné listiny má pro vkladové řízení zcela zásadní význam, protože se od toho odvíjí přezkumná činnost ve vkladovém řízení.

6.3.3.1 Veřejná listina

Pojem **veřejná listina** vymezuje § 567 občanského zákoníku: „*veřejná listina je listina, která je vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci, nebo listina,*

⁶³ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018 368 s. Praktický komentář, str. 154

⁶⁴ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018 368 s. Praktický komentář, str. 154

„*kteřou za veřejnou prohlásí zákon*“.⁶⁵ Veřejnou listinou jsou **rozhodnutí, potvrzení, vyznění či oznámení orgánů veřejné moci, např. rozsudky soudů, usnesení soudu o dědictví, usnesení soudního exekutora o zrušení exekučního příkazu, rozhodnutí Státního pozemkového úřadu** (dále jen „SPÚ“) **o vydání věci** apod. Mezi veřejné listiny se řadí i **notářský zápis**, který je za veřejnou listinu prohlášen zák. č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti.

Výčet hledisek, podle kterých je veřejná listina ve vkladovém řízení přezkoumávána, je obsažen v § 17 odst. 2. katastrálního zákona. Pokud je vkladová listina veřejnou listinou, katastrální úřad zkoumá, zda:

- ✓ a) *splňuje náležitosti pro zápis do katastru,*
- ✓ b) *její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad,*
- ✓ c) *navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru,*⁶⁶

Přezkumná činnost katastrálního úřadu je zde omezená vzhledem k povaze veřejných listin, neboť se předvídá jejich správnost.⁶⁷ Jde-li o veřejnou listinu o právním jednání, zkoumá zde navíc katastrální úřad také to, zda v době podání návrhu na vklad nebyl takový zápis v katastru, ze kterého vyplývá, že k době podání návrhu na vklad je účastník omezen v nakládání s věcí, která je předmětem právního jednání. Naopak, je-li veřejnou listinou rozhodnutí soudu, zkoumá katastrální úřad pouze to, zda listina splňuje náležitosti pro zápis do katastru a dále to, zda je toto rozhodnutí závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsáno.⁶⁸

6.3.3.2 Soukromá listina

Na rozdíl od pojmu veřejná listina není pojem **soukromá listina** v občanském zákoníku definován. Právní úprava soukromé listiny je obsažena toliko v §§ 565 a 566 občanského zákoníku. O soukromé listině platí, že „*je na každém, kdo se dovolává soukromé listiny, aby dokázal její pravost a správnost.*“⁶⁹ K vymezení pojmu soukromá listina je tak nutno využít pojmu veřejné listiny, který v občanském zákoníku vymezený je. Soukromou listinou jsou všechny listiny, které nejsou listinami veřejnými, jedná se o **tzv.**

⁶⁵ § 567 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁶⁶ § 17 odst. 2 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

⁶⁷ ŠUSTROVÁ, Daniela. Katastrální zákon. Praha: Wolters Kluwer, 2018 368 s. Praktický komentář, str. 162

⁶⁸ ŠUSTROVÁ, Daniela. Katastrální zákon. Praha: Wolters Kluwer, 2018 368 s. Praktický komentář, str. 163

⁶⁹ § 565 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

negativní vymezení. Jsou jimi listiny, které obsahují určitý projev vůle jednající osoby. Tyto listiny si mohou smluvní strany sepsat samy, případně mohou využít služeb advokátů, notářů apod. Žádný právní předpis nestanoví, kdo je oprávněn listinu sepsat. Nejtypičtějším soukromými listinami o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem jsou **kupní smlouva, darovací smlouva, směnná smlouva, dohoda o vypořádání společného jmění manželů** (dále jen „SJM“), **dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví apod.**

Výčet hledisek, podle kterých je soukromá listina ve vkladovém řízení přezkoumávána, je obsažen v § 17 odst. 1. katastrálního zákona. Pokud je vkladová listina soukromou listinou, katastrální úřad zkoumá, zda:

- ✓ *a) splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru,*
- ✓ *b) její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad,*
- ✓ *c) právní jednání je učiněno v předepsané formě,*
- ✓ *d) účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí,*
- ✓ *e) k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu,*
- ✓ *f) z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné, zejména zda z dosavadních zápisů v katastru nevyplývá, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání, nejsou omezeni rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání,*
- ✓ *g) navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru; z tohoto hlediska není na překážku povolení vkladu, pokud logickou mezeru mezi zápisem v katastru a navrhovaným vkladem podle vkladové listiny navrhovatel doloží současně s návrhem na vklad listinami, které návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy v katastru doplní; tyto listiny však musí mít náležitosti vkladových listin.⁷⁰*

Pro soukromou listinu stanoví katastrální zákon více hledisek, podle kterých jsou zkoumány podmínky pro povolení vkladu. Je tomu tak proto, že u soukromé listiny, má

⁷⁰ § 17 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

vklad do katastru konstitutivní účinky tzn., že vkladem do katastru **práva sjednaná v listině vzniknou.**

6.3.4 Vady v podaných návrzích

Katastrální úřad zkoumá ve vkladových řízeních, zda návrh na vklad a vkladová listina splňují katastrálním zákonem stanovené podmínky pro povolení vkladu. Všechna podání však tyto podmínky nespĺňují. Pokud lze nedostatek v podání zhojit, jedná se **o odstranitelnou** vadu podání a po odstranění vad lze vklad povolit. Jestliže je podání stíženo takovými vadami, které zhojit nelze, jedná se **o neodstranitelné** vady podání. U takových podání není možné vklad povolit.

6.3.4.1 Odstranitelné vady

Odstranitelné vady podání může účastník vkladového řízení odstranit ve lhůtě, kterou mu katastrální úřad stanoví usnesením. Takovými vadami jsou např. chybějící údaje ve formuláři návrhu na vklad, nedoložení příloh dle § 15 odst. 1 katastrálního zákona (plná moc, souhlas příslušného stavebního úřadu s dělením pozemků, souhlas banky k právnímu jednání účastníka vkladového řízení, rozsudek soudu o schválení právního jednání za osobu nezletilou, nebo nespěprávnou soudem apod.). Jakmile účastníci zjištěné nedostatky odstraní, může katastrální úřad rozhodnout o povolení vkladu. V případě, že účastníci řízení vady neodstraní, katastrální úřad v souladu s § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu řízení usnesením zastaví.

6.3.4.2 Neodstranitelné vady

Neodstranitelné vady podání brání povolení vkladu. Vadami, které nelze v řízení zhojit, jsou např. nesprávné označení nemovitostí v listinách pro zápis do katastru (§ 8 katastrálního zákona), GP není součástí listiny, není splněna odkládací podmínka účinnosti smlouvy, listina není podepsána všemi účastníky, účastník je omezen exekučními příkazy v nakládání s nemovitostmi, listina neobsahuje projev vůle apod. Katastrální úřad seznámí účastníky s podklady pro vydání rozhodnutí, ke kterému se účastníci řízení mohou vyjádřit. Současně je poučí o možnosti vzít podaný návrh na vklad zpět. Pokud zůstanou účastníci nečinní (nebo i jen některý z nich), katastrální úřad návrh na vklad s odkazem na § 18 odst. 1 katastrálního zákona zamítne. Pokud vezmou návrh na vklad zpět všichni

účastníci, tak řízení s odkazem na § 66 odst. 1 písm. a) správního řádu řízení usnesením zastaví.

6.3.4.3 Procesní postup ve vkladovém řízení

Jak již bylo popsáno v předchozích kapitolách, po zaslání informace o vyznačení plomby běží 20denní lhůta, ve které katastrální úřad nesmí rozhodnout o povolení vkladu. V této lhůtě však může přezkoumat návrh na vklad a vkladovou listinu, činit procesní úkony v řízení, vyzvat účastníky k uhrazení správního poplatku, seznámit je s podklady pro vydání rozhodnutí apod.

6.3.4.4 Přerušení řízení

Katastrální zákon v § 18 odst. 6 upravuje **přerušení vkladového řízení** pouze pro případ, že mu byl doručen nový návrh na vklad, který se týká stejných nemovitostí, u kterých byl dříve podaný návrh zamítnut (navrhovaná práva však mohou být jiná). Pro ostatní přerušení je nutno využít příslušných ustanovení správního řádu.

6.3.4.5 Rozhodnutí o povolení vkladu

Při splnění zákonem stanovených podmínek katastrální úřad **rozhodne o povolení vkladu**: *„jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, nejdříve však **po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace**“*.⁷¹ Katastrální úřad nemusí rozhodnout o povolení vkladu okamžitě po uplynutí této lhůty. Lhůtu pro vydání rozhodnutí katastrální zákon neupravuje, je zde nutno použít § 71 správního řádu, podle kterého je třeba rozhodnutí vydat bezodkladně, nejpozději však 30 ode dne podání návrhu. Jestliže se návrhu na vklad plně vyhovuje, má rozhodnutí o povolení vkladu formu záznamu do spisu, právní moci nabývá záznamem do spisu.⁷² Vyskytují se však situace, kdy je nutné o povolení vkladu rozhodnout písemně. Je tomu tak v případech, kdy je např. návrhu vyhověno pouze částečně, není povolován vklad všech práv nebo všech nemovitostí uvedených v listině, v průběhu řízení došlo ke změně v označení předmětných nemovitostí apod. Na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu je proveden

⁷¹ § 18 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

⁷² ŠUSTROVÁ, Daniela. Katastrální zákon. Praha: Wolters Kluwer, 2018 368 s. Praktický komentář, str. 167

zápis do katastru, odstraněna plomba a zasláno vyrozumění o provedení vkladu dle § 26 odst. 3 katastrální vyhlášky.

6.3.4.6 Zastavení řízení

Jestliže podání trpí neodstranitelnými vadami, které by vedly k zamítnutí řízení, musí katastrální úřad účastníky řízení dle § 36 odst. 3 správního řádu před vydáním rozhodnutí **seznámit s podklady pro vydání rozhodnutí**. Účastníky poučí o dalším postupu v řízení, stanoví jim lhůtu, ve které se mohou k podkladům vyjádřit a současně je poučí o možnosti vzít podaný návrh zpět. Účastníci mohou využít postupu podle § 45 odst. 4 správního řádu a mohou návrh **zúžit**, nebo ho mohou **vzít zpět**. Podle správního řádu dává toto ustanovení žadateli možnost disponovat svým návrhem, a to nezávisle na vůli ostatních účastníků. Toto ustanovení podle předchozí právní úpravy dopadalo i na vkladové řízení. Navrhovatel mohl vzít návrh na vklad zpět, nebo ho zúžit a katastrální úřad řízení musel zastavit bez ohledu na to, zda s tím ostatní účastníci souhlasili. Tato úprava byla pro účastníky, kteří návrh nepodepsali (nepodali žádost) značně nevýhodná. Podle nové právní úpravy došlo k zásadní změně. Katastrální zákon v § 16 omezuje navrhovatele v dispozici s návrhem, zpětvzetí nebo zúžení návrhu upravuje odlišně od správního řádu.⁷³ Vezme-li některý z navrhovatelů návrh na vklad zpět, musí se zpětvzetím návrhu souhlasit všichni účastníci. V takovém případě katastrální úřad řízení usnesením zastaví podle § 66 odst. 1 písm. a) správního řádu. Pokud některý z účastníků nesouhlasí, rozhoduje katastrální úřad o původním návrhu.

Zúží-li některý z účastníků návrh na vklad, postupuje katastrální úřad obdobně jako u zpětvzetí návrhu. Zde však nedochází k úplnému zastavení vkladového řízení, ale pouze v té části, která odpovídá zúženému návrhu. Katastrální úřad tak musí v řízení dále posoudit, zda lze právní jednání obsažené ve vkladové listině oddělit a vklad povolit pouze částečně. Pokud právní jednání oddělit nelze, musí návrh na vklad zamítnout jako celek.⁷⁴

Po nabytí právní moci usnesení o zastavení řízení odstraní katastrální úřad plombu u dotčených nemovitostí.

⁷³ BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ et al, *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 175

⁷⁴ BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ et al, *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, str. 175

6.3.4.7 Zamítnutí návrhu

Zamítnutí návrhu je meritorním rozhodnutím katastrálního úřadu ve věci návrhu na vklad v případě, že podání trpí **neodstranitelnými vadami** a účastníci řízení nevezmou podaný návrh zpět. K zamítnutí návrhu však může dojít i v případě, že podmínky pro povolení vkladu splněny jsou, avšak před povolením vkladu návrh na vklad ztratí své právní účinky. K takové situaci dochází např. v případě, že soud vydá usnesení o nařízení předběžného opatření, kterým zakáže vlastníkovvi nakládat s nemovitostí, případně je-li nemovitost zajištěna v trestním řízení.⁷⁵ Zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád výslovně v § 76f odst. 2 stanoví, „bylo-li účastníkovi předběžným opatřením uloženo, aby nenakládal s určitou nemovitostí, pozbývá návrh na vklad, o které nebylo dosud rozhodnuto své právní účinky.“⁷⁶ Zák. č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním stanoví: „byl-li podle katastrálního zákona podán návrh na zápis práv k nemovité věci do katastru nemovitostí na základě právního jednání osoby, již byla nemovitá věc zajištěna, před vydáním usnesení o jejím zajištění, a do doby vydání usnesení o jejím zajištění o něm nebylo příslušným orgánem pravomocně rozhodnuto, ztrácí podaný návrh své právní účinky ke dni nabytí právní moci usnesení o jejím zajištění.“⁷⁷

Při zamítnutí návrhu na vklad katastrální úřad odstraní plombu po marném uplynutí lhůty pro podání žaloby proti zamítnutí vkladu nebo po doručení pravomocného rozhodnutí soudu, kterým byla vydán rozsudek ve věci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu.

6.3.5 Opravné prostředky

Katastrální zákon upravuje opravné prostředky proti rozhodnutí o povolení vkladu a proti zamítnutí vkladu v § 18. Pro podání opravného prostředku při přerušení řízení (z důvodů stanovených správním řádem), nebo při zastavení řízení se použijí příslušná ustanovení správního řádu.

⁷⁵ BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ et al, *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015., str. 202

⁷⁶ § 76f odst. 2 zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

⁷⁷ § 79e odst. 4 zák. č. 141/1961 Sb., trestní řád

6.3.5.1 Při přerušení řízení

Opravným prostředkem proti usnesení o přerušení řízení je **odvolání** k ZKI podle příslušných ustanovení správního řádu. Odvolání se podává prostřednictvím KP, které o přerušení řízení rozhodlo.

6.3.5.2 Při rozhodnutí o povolení vkladu

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, **není přípustný opravný prostředek**, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem.⁷⁸ Po povolení vkladu musí být proveden zápis do katastru. Obranu proti provedenému vkladu představuje možnost vyznačení poznámky spornosti a podání žaloby podle § 986 občanského zákoníku.⁷⁹

6.3.5.3 Při zastavení řízení

Proti usnesení o zastavení řízení je možné podat **odvolání** k ZKI podle příslušných ustanovení správního řádu. Odvolání se podává prostřednictvím KP, které o zastavení řízení rozhodlo.

6.3.5.4 Při zamítnutí návrhu

I v případě rozhodnutí o zamítnutí vkladu je uzákoněna speciální právní úprava přímo v katastrálním zákoně. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu není přípustný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení. Přípustná je pouze **žaloba** podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Žaloba musí být podána ve lhůtě do 30 dní ode dne doručení rozhodnutí.⁸⁰ **Pravomocný rozsudek soudu o povolení vkladu plně nahrazuje rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu** a je podle něj proveden zápis do katastru. Po provedení zápisu zašle katastrální úřad účastníkům vyrozumění o provedení vkladu.

⁷⁸ § 18 odst. 4 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

⁷⁹ ŠUSTROVÁ, Daniela. *Katastrální zákon*. Praha: Wolters Kluwer, 2018 368 s. Praktický komentář, str. 166

⁸⁰ § 18 odst. 5 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

7 Praktická část. Sběr dat na zvoleném KP

Teoretická část práce se zabývala zejména právní úpravou katastru a průběhem vkladového řízení. Na ni navazuje diplomová práce praktickou částí, která je zaměřena na analýzu nejčastějších vad návrhů na vklad a soukromých listin. Základem pro praktickou část jsou **data získaná na KP Brno venkov z neveřejné databáze ISKN**. Podkladem pro analýzu byla vkladová řízení, vedená v období let 2014-2019. Vybrané KP vede ročně více než 20 000 vkladových řízení. Vzhledem k tomuto počtu podání nelze z časových důvodů analyzovat veškerá řízení. Proto byly pro analýzu vytvořeny obdobné datové soubory, které obsahovaly vzorek 100 vkladových řízení o převodu vlastnického práva za daný kalendářní rok, u kterých byly zkoumány nejčastější vady podaných návrhů na vklad a soukromých listin.

Programovými prostředky ISKN bylo možné vyhledat vkladová řízení, kde se vyskytovaly vady v řízení (odstranitelné i neodstranitelné) a také řízení, u kterých byl návrh na vklad vytvořen přes aplikaci nebo přes tiskopis. Z nich pak byla ručně vybrána řízení, u kterých bylo převáděno vlastnické právo.

Nejčastější vady podaných návrhů na vklad, soukromých listin a současně funkčnost aplikace pro vytvoření návrhu na vklad byly analyzovány z výše popsaných vybraných souborů pro daný kalendářní rok. Podklady pro analýzu byly získány z protokolů o vkladech, které dané KP vede od 1.1.2014 v elektronické podobě. V protokolech jsou vedeny návrhy na vklad, vkladové listiny, korespondence účastníků i katastrálního úřadu (vše v elektronické podobě) a dále je v nich zaznamenán průběh vkladového řízení. Výsledky analýzy pro zjištěné vady a vyhodnocení funkčnosti aplikace byly znázorněny v grafech za jednotlivé zkoumané roky i za celé zkoumané období. **Zdrojem pro zpracování grafů byly interní data Katastrálního pracoviště Brno-venkov.**

7.1 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj (dále jen „KÚ JMK“) je jedním ze 14 katastrálních úřadů, které byly zřízeny pro výkon státní správy na úseku katastru. Vnitřními organizačními jednotkami KÚ JMK jsou KP Brno-město, KP Brno-venkov, KP Blansko, KP Boskovice, KP Břeclav, KP Hodonín, KP Hustopeče, KP Kyjov, KP Vyškov a KP Znojmo.

7.2 Katastrální pracoviště Brno-venkov

Územní působnost KP Brno-venkov je dána na základě sdělení č. 384/2015 ČÚZK, kterým byl stanoven seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1.1.2016.

7.3 Přehled obcí v územní působnosti

Na základě výše uvedeného sdělení ČÚZK vykonává KP Brno-venkov působnost pro územní obvody obcí, které jsou uvedeny v příloze č. 1. Stanovená územní působnost je dána i pro vkladová řízení. Může však dojít k situaci, kdy KP Brno-venkov **rozhoduje i o podaném návrhu k nemovitostem evidovaným v působnosti jiného KP Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, případně i v působnosti jiného katastrálního úřadu.** Taková podání jsou upravena vnitřním předpisem ČÚZK, kterým je Jednací řád katastrálního úřadu čj. ČÚZK-10162/2014–22 ze dne 1. července 2014. Je tomu tak v případě, že na KP **je doručen návrh na vklad k nemovitostem v územní působnosti jednoho katastrálního úřadu,** avšak více KP (případně i jiných katastrálních úřadů) na základě listiny, která obsahuje neoddělitelné právní jednání. Takovou listinou je např. dohoda o vypořádání SJM pro dobu po rozvodu manželství, kupní smlouva (za předpokladu, že je stanovena jednotná kupní cena), směnná smlouva k nemovitostem evidovaným v územní působnosti více katastrálních pracovišť nebo katastrálních úřadů apod. Podmínkou pro vydání rozhodnutí ve vkladovém řízení k nemovitostem evidovaným v územní působnosti jiného katastrálního pracoviště nebo jiného katastrálního úřadu však je, že musí být podán společný návrh na vklad i k nemovitostem evidovaným v územní působnosti jiného katastrálního pracoviště nebo jiného katastrálního úřadu.

7.4 Vkladová řízení v roce 2014

V roce 2014 vedlo KP Brno-venkov celkem 25 726 vkladových řízení. Z celkového počtu řízení bylo 24 204 návrhů na vklad povoleno, 402 návrhů bylo částečně povoleno a částečně zastaveno, 701 řízení o povolení vkladu bylo zastaveno a 419 řízení bylo zamítnuto.

7.4.1 Odstranitelné vady návrhu na vklad

Při analýze vybraného souboru byly zjištěny následující odstranitelné vady podání:

- ✓ nebyl doložen **souhlas stavebního úřadu** s dělením a scelováním pozemků. Zjištěno ve 20 případech (40 %) zkoumaných řízení, účastníci vady odstranili a vklad byl povolen.
- ✓ nebyl správně **vyplněn formulář** návrhu na vklad. Zjištěno v 8 případech (16 %) zkoumaných řízení, účastníci vady odstranili a vklad byl povolen.
- ✓ nebyly doloženy listiny pro **změnu druhu** nebo **způsobu využití pozemku**. Zjištěno v 5 případech (10 %) zkoumaných řízení, účastníci vady odstranili a vklad byl povolen.
- ✓ nebylo doloženo splnění **odkládací podmínky účinnosti smlouvy**. Zjištěno v 5 případech (10 %) zkoumaných řízení, účastníci vady odstranili a vklad byl povolen.
- ✓ nebyl doložen **rozsudek soudu o rozvodu manželství**. Zjištěno ve 3 případech zkoumaných řízení (6 %), účastníci vady odstranili a vklad byl povolen.
- ✓ nebyl doložen **souhlas banky s právním jednáním**. Zjištěno ve 3 případech zkoumaných řízení (6 %). Vady byly odstraněny a vklad byl povolen.
- ✓ nebyl **ověřen podpis účastníka na vkladové listině**. Zjištěno ve 2 případech (4 %) zkoumaných řízení. Vady byly rovněž odstraněny a vklad byl povolen.
- ✓ zbývající zkoumaná řízení vykazovaly **jiné vady**, které se vyskytovaly pouze ojedinele (např. nebyl doložen výpis z ustavujícího zasedání obce o **zvolení starosty**, nebyla doložena **plná moc**, nebyl doložen **rozsudek o schválení právního jednání soudem** za osobu omezenou ve svéprávnosti, nebylo doloženo **oprávnění jednat** za právnickou osobu). Takový nedostatek byl zjištěn ve 4 případech (8 %) zkoumaných řízení. Ve 2 případech byl nedostatek odstraněn a vklad byl povolen, ve dvou případech bylo řízení zastaveno.

U řízení s odstranitelnými vadami katastrální úřad řízení přerušil a vyzval účastníky k odstranění nedostatků návrhu na vklad. Ve 48 případech bylo podání doplněno (96 %). Tím byly nedostatky v řízení odstraněny a katastrální úřad následně vklad do katastru povolil. Ve 2 případech (4 %) účastníci na výzvu katastrálního úřadu nereagovali a podání nedoplnili. Katastrální úřad pak po marném uplynutí lhůty, která byla účastníkům k doplnění podání stanovena usnesením zaslaným společně s výzvou k odstranění nedostatků, řízení zastavil.

GRAF č. 1

VLIV ODSTRANITELNÝCH VAD PODÁNÍ NA
VÝSLEDEK ŘÍZENÍ V ROCE 2014



Zdroj: KP Brno venkov, interní data, vlastní zpracování

7.4.2 Neodstranitelné vady návrhu na vklad

Při analýze vybraného souboru byly zjištěny tyto nejčastější vady v podáních:

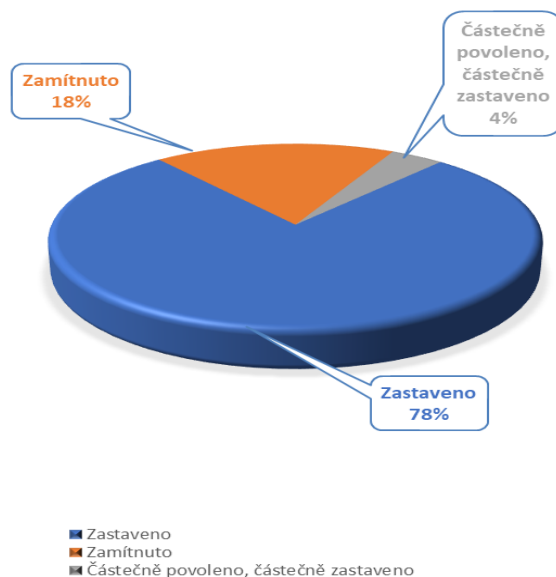
- ✓ vkladovou listinou byla převáděna **stavba jako samostatná nemovitost**, pozemek (jehož byla stavba součástí) převáděn nebyl, nebylo tedy možné nakládat se stavbou jako se samostatnou věcí. Zjištěno v 6 případech (12 %) zkoumaných řízení. Účastníci vzali návrhy zpět a řízení byla zastavena.
- ✓ ke vkladové listině **nebyl připojen GP**. Zjištěno ve 4 případech (8 %) zkoumaných řízení, účastníci vzali návrhy zpět a řízení byla zastavena.
- ✓ ve vkladové listině bylo uvedeno **chybné parcelní číslo** pozemku. Zjištěno ve 4 případech (8 %) zkoumaných řízení. Ve 3 případech vzali účastníci návrhy zpět a řízení byla zastavena, v jednom případě byl návrh na vklad zamítnut.
- ✓ **plná moc nebyla udělena k uzavření smlouvy**, případně se týkala jiné nemovitosti. Zjištěno ve 3 případech (6 %) zkoumaných řízení. Ve 2 případech vzali účastníci návrhy zpět a řízení byla zastavena, v 1 případě byl návrh na vklad zamítnut.
- ✓ v listině **nebylo uvedeno k. ú.**, případně bylo uvedeno chybně nebo neúplně. Zjištěno ve 3 případech (6 %) zkoumaných řízení. Ve 2 případech vzali účastníci návrhy zpět a řízení byla zastavena, v jednom případě byl návrh na vklad zamítnut

- ✓ u nemovitostí byl soudem nařízen **výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí**, nebo soud **předběžným opatřením** zakázal s nemovitostmi nakládat. Zjištěno ve 3 případech (6 %) zkoumaných řízení. Ve všech případech byl návrh na vklad **zamítnut**.
- ✓ s jednotkou nebyl převáděn příslušný **spoluvlastnický podíl na pozemku pod bytovým domem** s vymezenou jednotkou dle zákona o vlastnictví bytů. Zjištěno ve 3 případech (6 %) zkoumaných řízení. Ve 2 případech vzali účastníci návrhy zpět a řízení byla zastavena, v jednom případě byl návrh na vklad zamítnut
- ✓ návrh na **vypořádání SJM** byl podán **po uplynutí zákonem stanovené** pro vypořádání. Zjištěno ve 3 případech (6 %) zkoumaných řízení. Ve 2 případech vzali účastníci návrhy zpět a řízení byla zastavena, v jednom případě byl návrh na vklad zamítnut
- ✓ listina pro **rozšíření SJM** nebyla uzavřena formou notářského zápisu. Tato vada byla zjištěna ve 2 případech (4 %) zkoumaných řízení. Návrhy na vklad byly zamítnuty.
- ✓ v listině **nebyly nemovitosti označeny údaji katastru nemovitostí**. Zjištěno ve 2 případech (4 %) zkoumaných řízení, účastníci vzali návrhy zpět a řízení byla zastavena.
- ✓ vklad nebyl **navrhován ke všem nemovitostem** uvedeným v kupní smlouvě. Jednalo se o neoddělitelné právní jednání a vklad nebylo možné povolit. Zjištěno ve 2 případech (4 %) zkoumaných řízení, účastníci vzali návrhy zpět a řízení byla zastavena
- ✓ byl navržen **vklad práv**, která nebyla sjednána v listině. Zjištěno ve 2 případech zkoumaných řízení (4 %), účastníci vzali návrhy zpět a řízení byla zastavena.
- ✓ vklad byl navržen i k pozemkům, které **nebyly obsahem vkladové listiny**. Zjištěno ve 2 případech (4 %) zkoumaných řízení. V těchto případech vzali účastníci návrh na vklad částečně zpět a řízení bylo **částečně povoleno a částečně zastaveno**
- ✓ **převáděná jednotka** nebyla označena dle zákona o vlastnictví bytů. Zjištěno ve 2 případech (4 %) zkoumaných řízení, účastníci vzali návrhy zpět a řízení byla zastavena.
- ✓ dále se vyskytovaly **jiné vady**, např. byla přiložena **nesprávná vkladová listina**, k návrhu byly doloženy **dvě vkladové listiny**, u nemovitostí byla zapsána **poznámka o schválených pozemkových úpravách** a nebyl doložen souhlas SPÚ s převodem, **projev vůle** v listině nebyl dostatečně určitý a srozumitelný, předmětem převodu bylo **vodní dílo nezapsané v KN**, pozemek byl **již převeden** jinému vlastníkovu, v KN došlo ke změnám **obnovou katastrálního operátu**, v listině nebyl uveden **převáděný spoluvlastnický podíl**, předmětem převodu byla část pozemku (popsána ve smlouvě) **bez vyhotovení GP**.

Tyto nedostatky se vyskytovaly v ojedinělých případech, jednalo se o 9 zkoumaných řízení (18 %). Účastníci vzali návrhy zpět a řízení byla zastavena.

Ve zkoumaných řízeních bylo řízení zastaveno v 39 případech (78 %). Ve 2 případech (4 %) byl vklad částečně povolen a částečně zastaven. V 9 případech (18 %) zůstali navrhovatelé nečinní, nebo vzal návrh zpět pouze některý z účastníků. U těchto řízení musel katastrální úřad návrh na vklad zamítnout. V řízeních s neodstranitelnými vadami byla reakce účastníků na zasláný přípis katastrálního úřadu nižší než u řízení s vadami odstranitelnými. Na základě jejich písemného vyjádření katastrální úřad rozhodl ve 41 řízeních (82 %).

GRAF č. 2
VLIV NEODSTRANITELNÝCH VAD PODÁNÍ
NA VÝSLEDEK ŘÍZENÍ V ROCE 2014



Zdroj: KP Brno venkov, interní data, vlastní zpracování

7.4.3 Funkčnost aplikace

Ve vybraném datovém souboru byla zkoumána **funkčnost internetové aplikace**.

U řízení s odstranitelnými vadami bylo zjištěno, že 23 návrhů vytvořených přes aplikaci (92 %) bylo vytvořeno správně, ve 2 případech (8 %) vykazoval návrh vady. Jednalo se však o vady způsobené lidským faktorem, na které aplikace nemohla upozornit (navržen vklad do SJM, ve vkladové listině do podílového spoluvlastnictví; ve vkladové listině byl převáděn nově vzniklý pozemek dle GP, v návrhu na vklad byl uveden původní pozemek apod.). Aplikace umožňuje vytvořit návrh k nově vytvořenému pozemku dle GP,

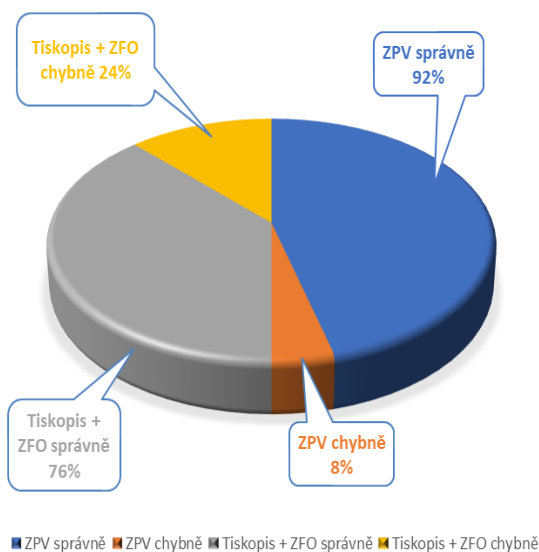
navrhovatel však musí tuto možnost zadat. U návrhů, které byly vytvořeny ručně, bylo správně vyplněno pouze 19 návrhů (76 %), 6 návrhů (24 %) bylo chybných (chybělo rodné číslo; popis navrhovaného práva; chybně uvedeno parcelní číslo; neúplné k. ú. apod.).

U řízení s neodstranitelnými vadami bylo zjištěno, že 19 návrhů vytvořených přes aplikaci (76 %) bylo správně, v 6 případech (24 %) vykazoval návrh vady. Opět se jednalo o vady, na které aplikace nemohla upozornit (nebyl navržen vklad ke všem nemovitostem uvedeným ve smlouvě; bylo navrženo více práv, než obsahuje listina apod.). U návrhů, které byly vytvořeny ručně bylo pouze 9 návrhů (36 %) vyplněno správně, v 16 případech (64 %) nebyl návrh na vklad správně vyplněn (chybně uvedené nemovitosti; navržen vklad k jiným nemovitostem apod.)

U zkoumaných řízení zjištěno, že návrhy na vklad vytvořené přes aplikaci, vykazovaly menší počet vad než návrhy vytvořené ručně.

GRAF č. 3

NÁVRHY NA VKLAD V ROCE 2014



Zdroj: KP Brno venkov, interní data, vlastní zpracování

7.5 Vkladová řízení v roce 2015

V roce 2015 vedlo KP Brno venkov celkem 27 122 vkladových řízení. Z celkového počtu řízení bylo 26 022 návrhů na vklad povoleno, 220 návrhů bylo částečně povoleno a částečně zastaveno, 607 řízení o povolení vkladu bylo zastaveno a 273 řízení bylo zamítnuto.

7.5.1 Odstranitelné vady návrhu na vklad

Při analýze vybraného souboru byly zjištěny tyto nejčastější vady v podáních:

- ✓ nebyl doložen **souhlas** stavebního úřadu s **dělením a scelováním pozemků**. Zjištěno u 15 zkoumaných řízení (30 %). Ve 14 řízeních účastníci vady podání odstranili a vklad do katastru byl povolen, v 1 řízení vady podání odstraněny nebyly a řízení bylo zastaveno.
- ✓ nebyly doloženy listiny pro **změnu druhu** nebo **způsobu využití pozemku**. Zjištěno u 6 zkoumaných řízení (12 %). Účastníci vady odstranili a vklad byl povolen.
- ✓ nebyl **neověřen podpis** účastníka na listině. Zjištěno u 5 zkoumaných řízení (10 %). Účastníci vady odstranili a vklad byl povolen.
- ✓ nebylo doloženo oprávnění **jednat za právnickou osobu** (např. stanovy spolku). Zjištěno u 4 zkoumaných řízení (8 %). Účastníci vady odstranili a vklad byl povolen.
- ✓ nebylo doloženo potvrzení o splnění **odkládací podmínky** účinnosti smlouvy. Zjištěno u 3 zkoumaných řízení (6 %). Účastníci vady odstranili a vklad byl povolen.
- ✓ nebyl správně **vyplněn formulář** návrhu na vklad. Zjištěno u 6 zkoumaných řízení (12 %). Ve všech případech byl nedostatek odstraněn a vklad byl povolen.
- ✓ nebyl doložen rozsudek soudu o **rozvodu manželství**. Zjištěno u 2 zkoumaných řízení (4 %). Účastníci vady odstranili a vklad do katastru byl povolen.
- ✓ nebyl doložen rozsudek soudu o **schválení právního jednání za osobu nezletilou**. Zjištěno u 2 zkoumaných řízení (4 %). V 1 řízení účastníci vady odstranili a vklad byl povolen, v 1 případě účastníci rozsudek soudu nedoplňovali a řízení bylo zastaveno.
- ✓ zbývající řízení vykazovaly **jiné vady**, které se vyskytovaly pouze ojediněle (např. nebyl doložen **úřední překlad** výpisu z rejstříku zahraniční právnické osoby, **návrh nebyl podepsán** žádným z navrhovatelů, nebyla doložena **plná moc**, nebyla doložena **doložka obce** o splnění podmínek pro převod nemovitosti dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích a obecních zřízeních (dále jen „zákon o obcích“), nebyl doložen **souhlas k právnímu jednání, souhlasné prohlášení** vlastníků o shodě na průběhu hranice apod.) Tyto nedostatky byly zjištěny u 7 řízení (14 %). Účastníci vady podání odstranili a vklad byl povolen.

V řízeních, kde byly v rámci přezkumné činnosti katastrálního úřadu zjištěny odstranitelné vady podání, bylo podání ve 48 případech doplněno (96 %), čímž byly nedostatky odstraněny a katastrální úřad vklad povolil. Ve 2 případech (4 %) účastníci na

výzvu katastrálního úřadu nereagovali a podání nedoplňli. Katastrální úřad pak po marném uplynutí lhůty pro doplnění podání řízení zastavil.

GRAF č. 4

VLIV ODSTRANITELNÝCH VAD NA
VÝSLEDEK ŘÍZENÍ V ROCE 2015



Zdroj: KP Brno venkov, interní data, vlastní zpracování

7.5.2 Neodstranitelné vady návrhu na vklad

Při analýze vybraného souboru byly zjištěny tyto nejčastější vady v podáních:

- ✓ vkladovou listinou byla převáděna **stavba jako samostatná nemovitost**, pozemek, jehož byla stavba součástí, převáděn nebyl. Zjištěno v 10 případech (20 %) zkoumaných řízení, účastníci vzali návrhy zpět a řízení byla zastavena.
- ✓ k listině **nebyl připojen GP**, nebo vklad nebyl navržen k nově vzniklým nemovitostem. Zjištěno v 5 případech (10 %) zkoumaných řízení, účastníci vzali návrhy zpět a řízení byla zastavena.
- ✓ vklad nebyl **navrhován ke všem nemovitostem** uvedeným v kupní smlouvě. Zjištěno ve 4 případech (8 %) zkoumaných řízení, účastníci vzali návrhy zpět a řízení byla zastavena.
- ✓ v návrhu na vklad byl uveden **jiný podíl**, než byl převáděn ve vkladové listině. Zjištěno ve 4 případech (8 %) zkoumaných řízení, ve 3 případech účastníci řízení návrh upřesnili a vklad byl povolen, v 1 případě byl návrh zamítnut.

- ✓ ve smlouvě nebo v návrhu na vklad nebyl uveden **spoluvlastnický podíl na pozemku** pod bytovým domem s vymezenou jednotkou dle zákona o vlastnictví bytů. Zjištěno ve 3 případech (6 %) zkoumaných řízení, účastníci vzali návrhy zpět a řízení byla zastavena.
- ✓ v listině **nebylo uvedeno k. ú.**, případně bylo uvedeno chybně nebo neúplně. Zjištěno ve 3 případech (6 %) zkoumaných řízení, účastníci vzali návrhy zpět a řízení byla zastavena.
- ✓ u listiny **chyběla nedílná součást** (výpis z LV, notářský zápis o zúžení SJM). Zjištěno ve 2 případech (4 %) zkoumaných řízení. V 1 případě byl vklad na základě písemného vyjádření účastníků povolen, v 1 případě vzali účastníci návrh zpět a řízení bylo zastaveno.
- ✓ kupujícím byla **podnikající fyzická osoba** (označená identifikačním číslem). Zjištěno ve 2 případech (4 %) zkoumaných řízení, účastníci vzali návrh zpět a řízení byla zastavena.
- ✓ v listině **bylo chybně uvedeno parcelní číslo pozemku**. Zjištěno ve 2 případech zkoumaných řízení (4 %). V 1 případě účastníci vzali návrh zpět a řízení byla zastavena, v 1 případě byl návrh na vklad zamítnut.
- ✓ **rozšíření SJM** nebylo uzavřeno formou notářského zápisu. Zjištěno ve 2 případech (4 %) zkoumaných řízení. V jednom případě účastníci vzali návrh zpět a řízení bylo zastaveno, v jednom případě byl návrh na vklad zamítnut.
- ✓ návrh na **vypořádání SJM** byl podán po uplynutí zákonem stanovené lhůty. Zjištěno ve 2 případech (4 %) zkoumaných řízení. V obou případech byl návrh na vklad zamítnut.
- ✓ v dalších řízeních se vyskytovaly **jiné vady**, např. **chybně označená jednotka**, v listině byly nemovitosti označeny údaji podle stavu **před obnovou operátu** (již neexistují), byl převáděn **neexistující pozemek**, byl převáděn **větší spoluvlastnický podíl**, než převodce vlastnil, v návrhu na vklad byl uveden **chybný pozemek**, byl navržen vklad na základě **budoucí kupní smlouvy**, k pozemku dotčenému schválenými pozemkovými úpravami **nebyl vydán souhlas SPÚ** s převodem, v kupní smlouvě byl **rozdíl mezi písemným a číselným vyjádřením** kupní ceny, nebyl navržen **vklad ke všem nemovitostem** uvedeným v dohodě o vypořádání SJM (neoddělitelné právní jednání), byl navržen **vklad vlastnického práva pro dárce**, notářský zápis o rozšíření SJM **nesplňoval**

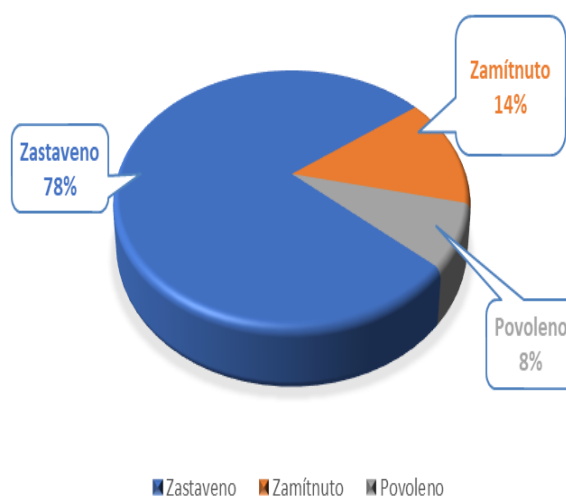
náležitosti apod. Tyto nedostatky se vyskytovaly v ojedinělých případech, jednalo se o 11 řízení (22 %) zkoumaných řízení. V 8 případech vzali účastníci návrh zpět a řízení byla zastavena, ve 2 případech byl návrh na vklad zamítnut a v 1 případě byl vklad povolen.

Účastníci vzali podaný návrh zpět a řízení bylo zastaveno v 39 případech (78 %). Ve 4 případech (8 %) katastrální úřad na základě písemného vyjádření účastníků k zaslaným podkladům pro vydání rozhodnutí vklad povolil (vady vykazoval návrh na vklad, nikoliv vkladová listina). V 7 případech (14 %) zůstali navrhovatelé nečinní, nebo vzal návrh zpět pouze některý z účastníků. U těchto řízení musel katastrální úřad návrh na vklad zamítnout.

U řízení s neodstranitelnými vadami reagovali účastníci na přípis katastrálního úřadu méně často než u řízení s odstranitelnými vadami. Na základě jejich písemného vyjádření katastrální úřad rozhodl ve 43 řízeních (86 %).

GRAF č. 5

VLIV NEODSTRANITELNÝCH VAD NA VÝSLEDEK
ŘÍZENÍ V ROCE 2015



Zdroj: KP Brno venkov, interní data, vlastní zpracování

7.5.3 Funkčnost aplikace

Ve vybraném datovém souboru byla zkoumána **funkčnost internetové aplikace**.

U řízení s odstranitelnými vadami bylo zjištěno, že 20 návrhů vytvořených přes aplikaci (80 %) bylo vytvořeno správně, v 5 případech (20 %) vykazoval návrh vady. Jednalo se opět o vady způsobené lidským faktorem, na které aplikace nemohla upozornit

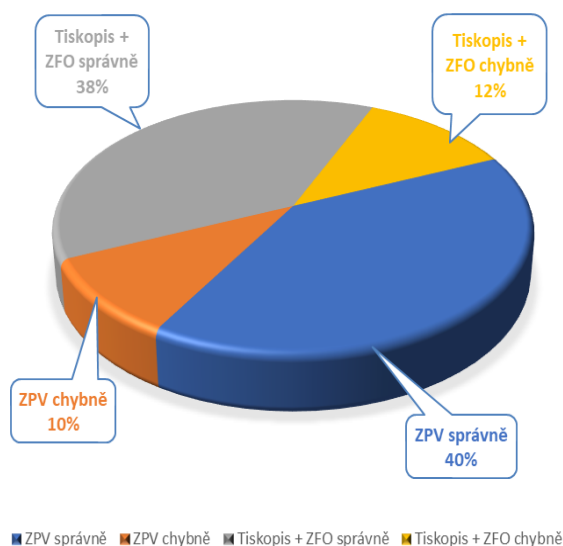
(navržen vklad pro jiného účastníka; nenavržen vklad ke všem nemovitostem; převáděn nově vzniklý pozemek dle GP; v návrhu na vklad byl uveden původní pozemek apod.). U návrhů, které byly vytvořeny ručně bylo správně vyplněno pouze 19 návrhů (76 %), 6 návrhů (24 %) bylo chybných (chybělo rodné číslo; popis navrhovaného práva; chybně uvedeno parcelní číslo; neúplné k. ú. apod.).

U řízení s neodstranitelnými vadami bylo zjištěno, že 20 návrhů vytvořených přes aplikaci (80 %) bylo správně, v 5 případech (20 %) vykazoval návrh vady. Opět se jednalo o vady, na které aplikace nemohla upozornit (nebyl navržen vklad ke všem nemovitostem uvedeným v listině; nebyl navržen vklad ke spoluvlastnickému podílu na pozemcích pod bytovým domem; navržen vklad pro jiného účastníka; převáděn nově vzniklý pozemek dle GP, v návrhu na vklad byl uveden původní pozemek apod.). U návrhů, které byly vytvořeny ručně bylo pouze 13 návrhů (52 %) vyplněno správně, ve 12 případech (48 %) byl návrh na vklad vyplněn chybně (nesprávně uvedené nemovitosti; navržen vklad k budově, která již není samostatnou věcí; bylo navrženo více práv, než obsahuje listina; byl navržen vklad pro podnikající fyzickou osobu; v návrhu byly uvedeny neexistující pozemky apod.).

Ohledně funkčnosti aplikace pro vytvoření návrhu na vklad bylo u zkoumaných řízení opět zjištěno, že návrhy na vklad vytvořené přes aplikaci, vykazovaly menší počet vad než návrhy vytvořené ručně.

GRAF č. 6

NÁVRHY NA VKLAD V ROCE 2015



Zdroj: KP Brno venkov, interní data, vlastní zpracování

7.6 Vkladová řízení v roce 2017

V roce 2017 vedlo KP Brno venkov celkem 25 751 vkladových řízení. Z celkového počtu řízení bylo 24 850 návrhů na vklad povoleno, 117 návrhů bylo částečně povoleno a částečně zastaveno, 614 řízení o povolení vkladu bylo zastaveno, 170 řízení bylo zamítnuto.

7.6.1 Odstranitelné vady návrhu na vklad

Při analýze vybraného souboru byly zjištěny tyto nejčastější vady v podáních:

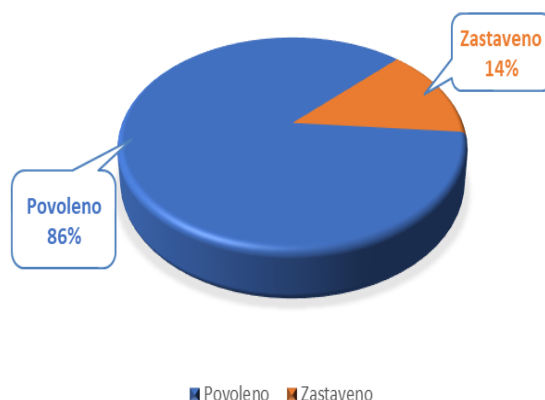
- ✓ nebyl doložen souhlas stavebního úřadu s **dělením a scelováním pozemků**. Zjištěno u 13 zkoumaných řízení (26 %). V 11 řízeních účastníci vady odstranili a vklad byl povolen, ve 2 řízeních vady podání odstraněny nebyly a řízení bylo zastaveno.
- ✓ **neúplné vyplnění formuláře návrhu**. Zjištěno u 12 zkoumaných řízení (24 %), ve všech případech byl nedostatek odstraněn a vklad do katastru byl povolen.
- ✓ nebyl doložen **souhlas banky s právním jednáním**. Zjištěno u 9 zkoumaných řízení (18 %), účastníci vadu podání odstranili v 5 řízeních a vklad do katastru byl povolen. Ve 4 řízeních vady podání odstraněny nebyly a řízení bylo zastaveno.
- ✓ nebyl doložen rozsudek soudu o **rozvodu manželství**. Zjištěno u 5 zkoumaných řízení (10 %), ve 4 řízeních účastníci vady podání odstranili a vklad do katastru byl povolen, v 1 případě bylo řízení zastaveno.
- ✓ chybné údaje v **doložce o legalizaci podpisu**. Zjištěno u 2 zkoumaných řízení (4 %), ve všech řízeních účastníci vady podání odstranili a vklad do katastru byl povolen.
- ✓ nebylo doloženo potvrzení o splnění **odkládací podmínky** účinnosti smlouvy. Zjištěno u 2 zkoumaných řízení (4 %). Účastníci vady odstranili a vklad byl povolen.
- ✓ nebyla doložena **doložka obce** o splnění podmínek pro převod dle § 41 zákona o obcích. Zjištěno u 2 řízení (4 %), účastníci vady odstranili a vklad byl povolen.
- ✓ v dalších řízeních se vyskytovaly **jiné vady**, které se vyskytovaly pouze ojedinele (nebyl doložen rozsudek soudu o **schválení právního jednání** za nezletilého, **souhlasné prohlášení** o zpřesnění hranice, **podpisový vzor** právnické osoby, usnesení o **zvolení starosty**, potvrzení o **zveřejnění smlouvy** v registru smluv). Tyto nedostatky byly zjištěny u 5 řízení (10 %), účastníci vady podání odstranili a vklad byl povolen.

U řízení s odstranitelnými vadami bylo podání ve 43 případech doplněno (86 %), nedostatky byly odstraněny a katastrální úřad vklad povolil. V 7 případech (14 %)

účastníci na výzvu katastrálního úřadu nereagovali a podání nedoplňli. Katastrální úřad pak po marném uplynutí lhůty, která byla účastníkům k doplnění podání stanovena, řízení usnesením zastavil.

GRAF č. 7

VLIV ODSTRANITELNÝCH VAD PODÁNÍ NA
VÝSLEDEK ŘÍZENÍ V ROCE 2017



Zdroj: KP Brno venkov, interní data, vlastní zpracování

7.6.2 Neodstranitelné vady návrhu na vklad

Při analýze vybraného souboru byly zjištěny tyto nejčastější vady v podáních:

- ✓ v listině nebyly **nemovitosti označeny údaji** dle § 8 katastrálního zákona. Zjištěno v 9 případech (18 %) zkoumaných řízení. V 7 případech vzali účastníci návrh zpět a řízení byla zastavena, ve 2 případech byl návrh na vklad zamítnut.
- ✓ **nebyl připojen GP**. Zjištěno v 7 případech (14 %) řízení. V 6 případech vzali účastníci návrh zpět, řízení bylo zastaveno, v jednom byl návrh zamítnut.
- ✓ stavba (součást pozemku) byla **převáděna jako samostatná nemovitost**. Zjištěno v 5 případech (10 %) řízení, na základě zpětvzetí návrhů byla řízení zastavena.
- ✓ byl převáděn **větší podíl než převodce vlastní**, nebo byl nesoulad mezi návrhem na vklad a vkladovou listinou. Zjištěno ve 4 případech (8 %) zkoumaných řízení. Ve všech případech účastníci vzali návrh zpět a řízení byla zastavena.
- ✓ u pozemků byla poznámka **o schválených pozemkových úpravách**, nebyl vydán souhlas SPÚ s převodem a pozemky nebyly ve listině označeny podle schváleného návrhu pozemkových úprav. Zjištěno ve 4 případech (8 %) zkoumaných řízení. Ve 3 případech bylo řízení po zpětvzetí návrhu zastaveno, v 1 případě byl návrh na vklad zamítnut.

- ✓ rozpor mezi písemným a číselným **vyjádřením kupní ceny**, případně nebyla **kupní cena sjednána vůbec**. Zjištěno ve 4 případech (8 %) zkoumaných řízení. Ve 3 případech bylo na základě zpětvzetí řízení zastaveno, v 1 případě byl návrh na vklad zamítnut.
- ✓ převod **samostatné stavby** jako součásti pozemku. Zjištěno ve 3 případech (6 %), ve 2 případech po zpětvzetí návrhu bylo řízení **zastaveno**, v 1 případě byl návrh zamítnut.
- ✓ v předložené listině nebyl sjednán **majetkový režim** nabyvatelů. Zjištěno ve 3 případech (6 %), účastníci vzali návrh zpět a řízení byla zastavena.
- ✓ nebyl navržen vklad ke všem nemovitostem v listině, právní jednání nebylo možno oddělit. Zjištěno ve 2 případech (4 %), na základě zpětvzetí byla řízení zastavena.
- ✓ v dalších řízeních se vyskytovaly **jiné vady**, (např. ve vkladové listině ani v návrhu na vklad nebyly nemovitosti označeny podle **příloženého geometrického plánu**, **geometrický plán nebylo možné** do katastru nemovitostí **zapsat**, **nebyla splněna odkládací podmínka** účinnosti smlouvy, předmětem převodu byl pozemek určený prohlášením vlastníka budovy jako **společná část nemovité věci**, došlo ke **změně stavu zápisu** v katastru obnovou operátu, **převodce zemřel** před podáním návrhu na vklad, návrh byl podán po **uplynutí zákonem stanovené lhůty** apod.). Nedostatky byly zjištěny v 9 případech (18 %), v 7 případech byla řízení na základě zpětvzetí zastavena, ve 2 případech byl návrh zamítnut.

Ve zkoumaných řízeních, kde byly v rámci přezkumné činnosti katastrálního úřadu zjištěny neodstranitelné vady podání, vzali účastníci podaný návrh zpět v celém rozsahu a řízení bylo zastaveno ve 42 případech (84 %). V 8 případech (16 %) zůstali navrhovatelé nečinní, nebo vzal návrh zpět pouze některý z účastníků. U těchto řízení musel katastrální úřad návrh na vklad zamítnout.

U zkoumaných řízení bylo zjištěno, že u neodstranitelných vad účastníci reagovali méně často na přípis katastrálního úřadu než u řízení s odstranitelnými vadami. Na základě písemného vyjádření katastrální úřad rozhodl ve 42 řízeních (84 %).

GRAF č. 8

VLIV NEODSTRANITELNÝCH VAD PODÁNÍ
NA VÝSLEDEK ŘÍZENÍ V ROCE 2017



Zdroj: KP Brno venkov, interní data, vlastní zpracování

7.6.3 Funkčnost aplikace

Ve vybraném datovém souboru byla zkoumána **funkčnost internetové aplikace**.

U řízení s odstranitelnými vadami bylo zjištěno, že 20 návrhů vytvořených přes aplikaci (80 %) bylo vytvořeno správně, v 5 případech (20 %) vykazoval návrh vady. Jednalo se však o vady způsobené lidským faktorem (chybný popis navrhovaného práva, jiný majetkový režim nabyvatelů, chybně rodné číslo nabyvatele, chybný název nabyvatele apod.). V případě, že v návrhu na vklad vytvořeném přes aplikaci, je chybě uvedeno rodné číslo účastníka, aplikace na tuto skutečnost upozorní. Pokud však účastník chybu neopraví, zůstane v návrhu rodné číslo chybně. U návrhů, které byly vytvořeny ručně bylo správně vyplněno 20 návrhů (80 %), 5 návrhů (20 %) bylo chybných (chybělo rodné číslo, popis navrhovaného práva, chybně uvedeno parcelní číslo, neúplné k. ú. apod.).

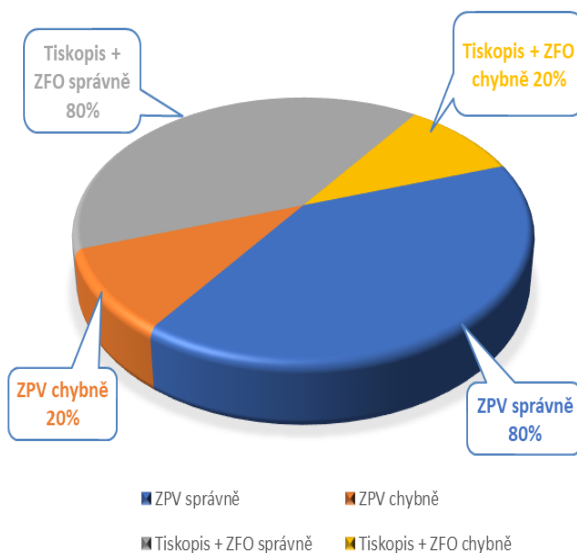
U řízení s neodstranitelnými vadami bylo zjištěno, že 22 návrhů vytvořených přes aplikaci (88 %) bylo správně, ve 3 případech (12 %) vykazoval návrh vady. Opět se jednalo o vady, na které aplikace nemohla upozornit (nebyl navržen vklad ke všem nemovitostem uvedeným ve smlouvě apod.). U návrhů, které byly vytvořeny ručně bylo pouze 19 návrhů (76 %) vyplněno správně, v 6 případech (24 %) byl návrh na vklad vyplněn chybně (nesprávně uvedené nemovitosti, nenavržen vklad ke všem nemovitostem,

navržen vklad k podílu, který převodce nevlastní, v návrhu uvedeny neexistující pozemky apod.).

U zkoumaných řízení bylo opět zjištěno, že návrhy na vklad vytvořené přes aplikaci, vykazovaly menší nebo stejný počet vad, jako návrhy vytvořené ručně.

GRAF č. 9

NÁVRHY NA VKLAD V ROCE 2017



Zdroj: KP Brno venkov, interní data, vlastní zpracování

7.7 Vkladová řízení v roce 2019

V roce 2019 vedlo KP Brno venkov celkem 22 738 vkladových řízení. Z celkového počtu řízení bylo 21 860 návrhů na vklad povoleno, 116 návrhů bylo částečně povoleno a částečně zastaveno, 590 řízení o povolení vkladu bylo zastaveno, a 157 řízení bylo zamítnuto.

7.7.1 Odstranitelné vady návrhu na vklad

Při analýze vybraného souboru byly zjištěny tyto nejčastější vady v podáních:

- ✓ **neúplné vyplnění formuláře** návrhu na vklad. Zjištěno u 12 zkoumaných řízení (24 %). Ve všech případech byl nedostatek odstraněn a vklad do katastru byl povolen.
- ✓ nebyl doložen **souhlas stavebního úřadu** s dělením a scelováním pozemků. Zjištěno u 10 zkoumaných řízení (20 %). V 9 řízeních účastníci vady podání odstranili a vklad byl povolen, v 1 řízení vady podání odstraněny nebyly a řízení bylo zastaveno.

- ✓ chybné nebo neúplné údaje v **doložce o legalizaci podpisu**. Zjištěno u 5 zkoumaných řízení (10 %). Ve všech řízeních účastníci vady podání odstranili a vklad byl povolen.
- ✓ nebyl doložen **souhlas banky s právním jednáním**. Zjištěno u 5 zkoumaných řízení (10 %). Účastníci vadu odstranili v 4 řízeních a vklad byl povolen, v 1 řízení vady odstraněny nebyly a řízení bylo zastaveno.
- ✓ nebyly doloženy listiny pro **změnu druhu pozemku**. Zjištěno u 5 zkoumaných řízení (10 %). Ve všech řízeních účastníci vady podání odstranili a vklad do katastru byl povolen.
- ✓ nebyla doložena listiny prokazující **oprávnění jednat** za sdružení nebo spolek (stanovy). Zjištěno u 4 zkoumaných řízení (8 %). Účastníci vadu podání odstranili ve 3 řízeních a vklad byl povolen, v 1 řízení vady odstraněny nebyly a řízení bylo zastaveno.
- ✓ nebyla doložena **doložka obce** o splnění podmínek pro převod dle § 41 zákona o obcích. Zjištěno u 2 řízení (4 %), vady byly odstraněny a vklad byl povolen.
- ✓ nebylo doloženo **souhlasné prohlášení** vlastníků pozemku o shodě na průběhu hranice. Zjištěno u 2 řízení (4 %), účastníci vady odstranili a vklad byl povolen.
- ✓ nebylo doloženo potvrzení o **zveřejnění smlouvy** v registru smluv. Zjištěno ve 2 zkoumaných řízeních (4 %). Účastníci vady podání neodstranili a řízení bylo zastaveno.
- ✓ v dalších řízeních se vyskytovaly **jiné vady**, které se vyskytovaly pouze ojediněle (nebyl doložen rozsudek soudu o **schválení právního jednání** za nezletilého, byla přiložena pouhá **kopie plné moci**, nebylo doloženo potvrzení o splnění **odkládací podmínky**). Tyto nedostatky byly zjištěny u 3 řízení (6 %). Ve 2 případech účastníci vady odstranili a vklad byl povolen, v jednom případě vady odstraněny nebyly a řízení bylo zastaveno.

V řízeních, kde byly v rámci přezkumné činnosti katastrálního úřadu zjištěny odstranitelné vady podání, bylo podání ve 44 případech doplněno (88 %). Nedostatky v řízení byly odstraněny a katastrální úřad vklad do katastru povolil. V 6 případech (12 %) účastníci na výzvu katastrálního úřadu nereagovali a podání nedoplňli. Katastrální úřad pak po marném uplynutí lhůty, která byla účastníkům k doplnění podání stanovena, řízení usnesením zastavil.

GRAF č. 10

VLIV ODSTRANITELNÝCH VAD NA
VÝSLEDEK ŘÍZENÍ V ROCE 2019



Zdroj: KP Brno venkov, interní data, vlastní zpracování

7.7.2 Neodstranitelné vady návrhu na vklad

Při analýze vybraného souboru byly zjištěny tyto nejčastější vady v podáních:

- ✓ vkladovou listinou byla převáděna **stavba jako samostatná nemovitost**, podle stavu zápisu v KN je stavba součástí pozemku. Zjištěno v 9 případech (18 %) zkoumaných řízení. Ve všech případech byla řízení po zpětvzetí návrhu zastavena.
- ✓ v listině nebyly **nemovitosti označeny údaji** dle § 8 katastrálního zákona. Zjištěno v 8 případech (16 %) zkoumaných řízení. V 7 případech byla řízení na základě zpětvzetí návrhu zastavena, v 1 případě byl návrh na vklad zamítnut.
- ✓ **součástí listiny nebyl GP**, případně byla součástí pouze jeho prostá kopie. Zjištěno u 5 zkoumaných řízení (10 %), po zpětvzetí návrhu byla řízení zastavena.
- ✓ nebyl navržen vklad **ke všem nemovitostem** převáděným ve vkladové listině, přičemž právní jednání nebylo možné obsahově oddělit. Zjištěno u 4 řízení (8 %), po zpětvzetí návrhu byla řízení zastavena.
- ✓ ve vkladové listině nebyl sjednán **majetkový režim** nabyvatelů. Zjištěno u 4 řízení (8 %). Ve všech případech účastníci vzali návrh zpět a řízení byla zastavena.
- ✓ převodce **nevlastnil převáděné nemovitosti**. Zjištěno u 3 řízení (6 %). Ve všech případech byla řízení na základě zpětvzetí návrhu zastavena.
- ✓ na listině chyběl **podpis smluvní strany**, případně podpis spolujednající osoby. Zjištěno u 3 řízení (6 %), na základě zpětvzetí návrhu byla řízení zastavena.

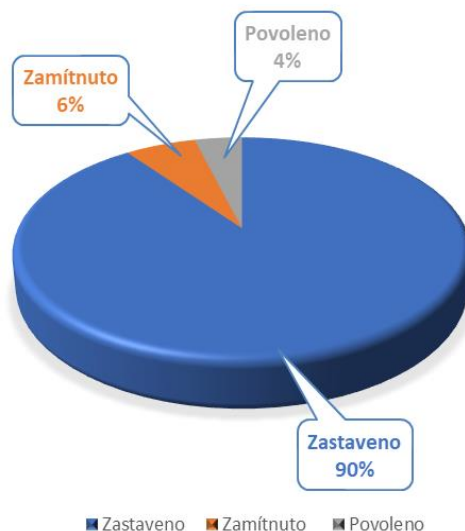
- ✓ ve vkladové listině byl **rozpor v kupní ceně**. Zjištěno u 2 řízení (4 %). V 1 případě bylo řízení po zpětvzetí návrhu zastaveno, v jednom případě byl návrh na vklad zamítnut.
- ✓ ve vkladové listině byla sjednána **odkládací podmínka** účinnosti, jejíž splnění bylo nutné prokázat k okamžiku podání návrhu na vklad. Zjištěno u 2 řízení (4 %). V 1 případě bylo řízení po zpětvzetí návrhu zastaveno, v 1 případě bylo splnění podmínky doloženo a vklad byl povolen.
- ✓ v dalších řízeních se vyskytovaly **jiné vady**, např. **chybně uvedený podíl** na převáděné nemovitosti, vkladovou listinou nabývali manželé nemovitost do SJM, **manželka však nebyla účastníkem smlouvy**, nebyl navržen **vklad práva k jednotce**, k převáděným nemovitostem soud vydal **předběžné opatření** o zákazu nakládání s převáděnými nemovitostmi, k návrhu na vklad byl připojen **pouze dodatek ke smlouvě** bez původní smlouvy, návrh na vklad byl podán **po uplynutí lhůty** pro vypořádání SJM, k návrhu na vklad nebylo doloženo **prohlášení vkladatele** o vložení nemovitostí do jmění společnosti, nebylo možné provést **zápis GP** do katastru nemovitostí, nebyl doložen **souhlas banky** s právním jednáním, nebyl navržen **vklad práva ke spoluvlastnickému podílu** na pozemku pod bytovým domem. Tyto nedostatky byly zjištěny u 10 zkoumaných řízení (20 %). V 1 případě byl návrh na vklad zamítnut, v 1 případě byl na základě písemného vyjádření účastníků vklad povolen, ve zbývajících případech byla řízení po zpětvzetí návrhu zastavena.

Ve zkoumaných řízeních, kde byly v rámci přezkumné činnosti katastrálního úřadu zjištěny neodstranitelné vady podání, vzali účastníci podaný návrh zpět v celém rozsahu a řízení bylo zastaveno ve 45 případech (90 %). Ve 3 případech (6 %) zůstali navrhovatelé nečinní, nebo vzal návrh zpět pouze některý z účastníků. U těchto řízení musel katastrální úřad návrh na vklad zamítnout. Ve 2 případech (4 %) doložili účastníci katastrálnímu úřadu splnění odkládací podmínky účinnosti smlouvy a předchozí písemný souhlas s právním jednáním a katastrální úřad vklad povolil.

U zkoumaných řízení bylo zjištěno, že v řízeních s neodstranitelnými vadami byla opět reakce účastníků nižší než u řízení s odstranitelnými vadami. Na základě jejich písemného vyjádření katastrální úřad rozhodl ve 42 řízeních (84 %).

GRAF č. 11

VLIV NEODSTRANITELNÝCH VAD NA
VÝSLEDEK ŘÍZENÍ V ROCE 2019



Zdroj: KP Brno venkov, interní data, vlastní zpracování

7.7.3 Funkčnost aplikace

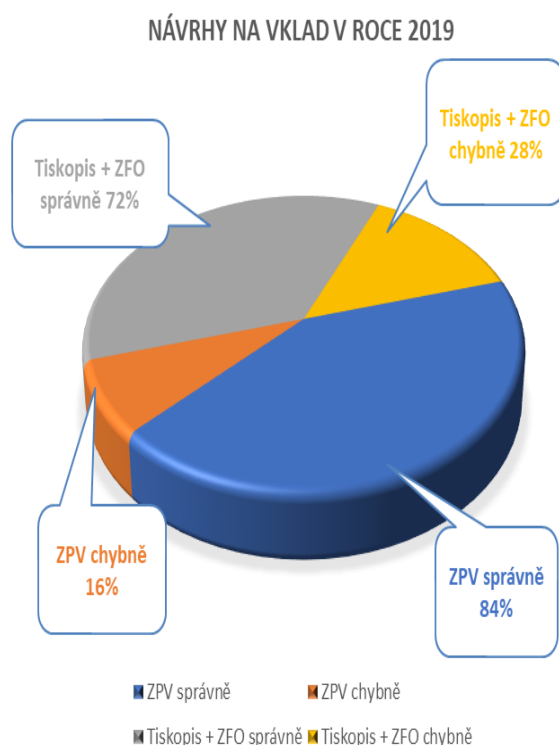
Ve vybraném datovém souboru byla předmětem zkoumání **funkčnost internetové aplikace**.

U řízení s odstranitelnými vadami bylo zjištěno, že 21 návrhů vytvořených přes aplikaci (84 %) bylo vytvořeno správně, ve 4 případech (16 %) vykazoval návrh vady. Jednalo se však o vady způsobené lidským faktorem (jiný majetkový režim nabyvatelů; chybně IČO a RČ nabyvatele; chybný název nabyvatele; neuveden odkaz na GP apod.). U návrhů, které byly vytvořeny ručně bylo správně vyplněno 18 návrhů (72 %), 7 návrhů (28 %) bylo chybných (chybné rodné číslo; nebyly uvedeny spoluvlastnické podíly; nebyl uveden odkaz na GP apod.).

U řízení s neodstranitelnými vadami bylo zjištěno, že 24 návrhů vytvořených přes aplikaci (96 %) bylo správně, v jednom případě (4 %) vykazoval návrh vady. Opět se jednalo o vady, na které aplikace nemohla upozornit (nebyl navržen vklad vlastnického práva k jednotce). U návrhů, které byly vytvořeny ručně bylo 21 návrhů (84 %) vyplněno správně, ve 4 případech (16 %) byl návrh na vklad vyplněn chybně (nesprávně popsán nemovitosti; nenavržen vklad ke všem nemovitostem apod.).

Ohledně funkčnosti aplikace bylo u zkoumaných řízení opět zjištěno, že návrhy na vklad vytvořené přes aplikaci, vykazovaly menší počet chyb než návrhy vytvořené ručně.

GRAF Č. 12



Zdroj: KP Brno venkov, interní data, vlastní zpracování

7.8 Porovnání zjištěných dat

Tato část diplomové práce se zabývá vyhodnocením zjištěných vad ve zkoumaných letech. Je zde porovnán výskyt nejčastějších vad a současně je vyhodnocena funkčnost aplikace ve všech zkoumaných letech. Jednotlivé vady jsou graficky znázorněny v níže zobrazených grafech. Některé vady se vyskytovaly v každém zkoumaném roce, některé vady se vyskytovaly častěji, avšak pouze v některém ze zkoumaných roků a některé vady se vyskytovaly pouze ojedinele.

7.8.1 Odstranitelné vady 2014-2019

Ve zkoumaných řízeních bylo zjištěno, že v každém ze sledovaných roků řízení vykazovala nejčastěji tyto nedostatky:

✓ nebyl doložen **souhlas místně příslušného stavebního úřadu s dělením pozemků** dle § 82 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, který je dle § 15 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona povinnou přílohou v případě, že předmětem převodu je pozemek nově vzniklý dle GP. Tento nedostatek se opakoval ve všech zkoumaných letech, četnost výskytu se od roku 2014 neustále snižuje.

✓ **formulář návrhu na vklad byl vyplněn neúplně nebo nesprávně.** Náležitosti, které musí návrh na vklad obsahovat, jsou stanoveny v § 14 odst. 1 katastrálního zákona a pokud návrh tyto údaje neobsahuje, katastrální úřad vyzve účastníky vkladového řízení k doplnění podání. Tento nedostatek se opakoval rovněž ve všech zkoumaných letech, četnost výskytu byla nejnižší v roce 2015 a následně vzrostla.

✓ **chyba v legalizaci podpisů,** kdy v řízeních buď podpisy nebyly ověřeny vůbec, případně byla v doložce o legalizaci podpisu chyba. Dle § 62 katastrální vyhlášky je katastrální úřad v řízení o povolení vkladu povinen zkoumat, zda neověřené podpisy na soukromých listinách, náleží osobám v listině uvedeným. Pravost podpisu je prokázána, pokud listina obsahuje prohlášení advokáta o pravosti podpisu, pokud právnická osoba předložila podpisový vzor, nebo pokud podepsaná osoba uzná pravost podpisu na předložené listině před katastrálním úřadem⁸¹. Tato vada se vyskytovala ve všech zkoumaných letech.

Další vady byly zjištěny ve více řízeních, avšak vyskytovaly se pouze v některém ze sledovaných let:

✓ nebyl doložen **souhlas s právním jednáním** v případě, kdy jsou převáděné nemovitosti zatíženy zákazem zcizení ve prospěch oprávněného. Nejnižší výskyt tohoto nedostatku byl zjištěn v roce 2015 a 2014, v následujících letech se vada vyskytovala častěji. Tato situace vznikla tím, že zákaz zcizení je novým institutem, který byl do našeho právního řádu zaveden až s účinností nového občanského zákoníku. Při převodu nemovitostí v letech 2014 a 2015 nebylo tímto zákazem postíženo tolik převáděných nemovitostí, a tudíž nebylo nutné souhlasy banky k převodům nemovitostí dokládat.

✓ nebyly doloženy listiny pro zápis **změny druhu pozemku** v případech, kdy u pozemků nově vzniklých dle GP došlo k jejich změnám. V GP je u nově vzniklého pozemku navržen druh pozemku podle skutečného stavu a změnu údajů je třeba doložit

⁸¹ §§ 62 a 63 zák. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška

listinami dle § 30 odst. 4 katastrální vyhlášky. Nejnižší výskyt takových vad podání byl zjištěn v roce 2017, nejvíce takových vad bylo v roce 2015.

✓ nebylo doloženo **potvrzení, že byla uhrazena kupní cena** v případě, kdy si smluvní strany sjednaly uhrazení ceny jako odkládací podmínku účinnosti smlouvy. Pokud si smluvní strany sjednají takovou podmínku, musí katastrálnímu úřadu prokázat její splnění. U těchto vad bylo zjištěno, že nejčastěji se vyskytovala v roce 2014, v dalších letech její výskyt klesá.

✓ nebyl doložen **rozsudek o rozvodu manželství** při vypořádání SJM po rozvodu.

Ve sledovaném období dále řízení vykazovaly další nedostatky, které se však vyskytovaly pouze ojediněle a pouze v některém ze sledovaných let:

✓ nebyla doložena listina, která prokazovala, **kdo je oprávněn jednat na právnickou osobu** (sdružení, nebo spolek). Vada byla zjištěna pouze v roce 2015 a 2019.

✓ listina neobsahovala **doložku obce, že byly splněny podmínky pro převod nemovitostí** dle § 41 zákona o obcích. Vada byla zjištěna pouze v roce 2017 a 2019.

✓ k návrhu na vklad nebyl doložen **rozsudek soudu o schválení právního jednání za nezletilého**. Vada byla zjištěna pouze v roce 2015.

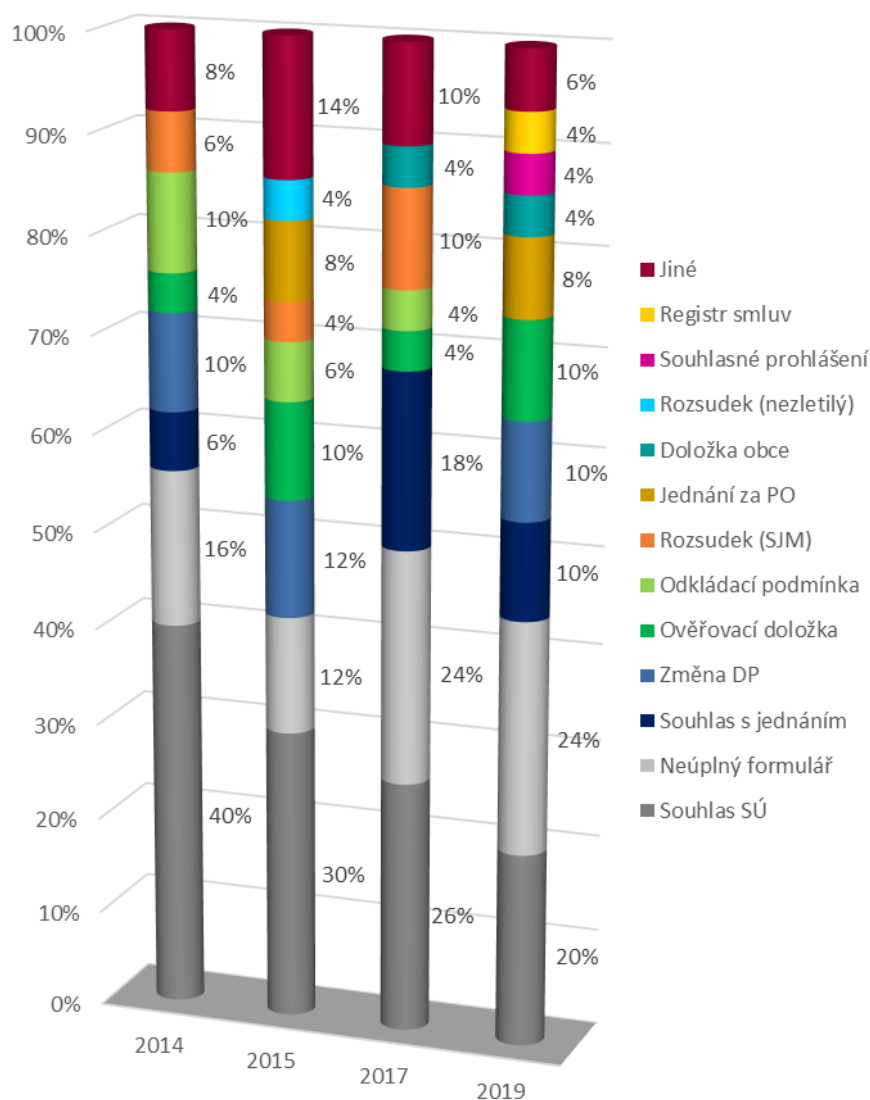
✓ k návrhu na vklad nebylo doloženo **souhlasné prohlášení o shodě vlastníků na průběhu hranice** v případě, kdy je dle GP navrženo její zpřesnění.

✓ nebylo doloženo **potvrzení, že smlouva byla zveřejněna v registru smluv** dle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o Registru smluv.

V řízeních se vyskytovaly ještě další vady, které byly zjištěny v daném roce vždy ojediněle, jsou zahrnuty v tzv. **jiných vadách** a jsou popsány v kapitole za daný zkoumaný rok.

GRAF Č. 13

POROVNÁNÍ ODSTRANITELNÝCH VAD 2014-2019



Zdroj: KP Brno venkov, interní data, vlastní zpracování

7.8.2 Neodstranitelné vady 2014-2019

Ve sledovaném období bylo zjištěno, že řízení každoročně vykazovala tyto nejčastější nedostatky:

- ✓ převáděné nemovitosti **nebyly označeny dle § 8 katastrálního zákona**. Požadavek na označení nemovitosti v listinách byl převzat z předchozí právní úpravy. Katastrální zákon stanoví, jakým způsobem musí být označeny nemovitosti v listinách pro zápis do

katastru, aby nedošlo k jejich záměně. Dříve katastrální úřady striktně vyžadovaly, aby označení nemovitostí v listinách bylo zcela v souladu v ustanovením katastrálního zákona. Soudy však ve svém rozhodování posuzují listiny mírněji. Za rozhodující při označování nemovitostí považují, zda nemůže dojít k záměně předmětu právního jednání. Pokud tedy nejsou nemovitosti označeny zcela v souladu s příslušným ustanovením katastrálního zákona, nemusí to nutně vést k zamítnutí vkladu.⁸² Obdobné stanovisko bylo vyjádřeno např. i v rozsudku Nejvyššího soudu čj. 30 Cdo 3302/2016 ze dne 21.2.2017: „*Pokud převáděná nemovitost není ve smlouvě označena v souladu s požadavky podle katastrálního zákona, nemusí tato okolnost vždy představovat vadu v identifikaci předmětu právního úkonu, jež by (bez dalšího) způsobovala jeho neplatnost. U nedostatků v označení předmětu právního úkonu je totiž nutno pečlivě rozlišovat, zda takové nedostatky zakládají vadu směřující k neurčitosti nebo nesrozumitelnosti právního úkonu či nikoliv; o tzv. podstatnou vadu jdoucí na vrub platnosti právního úkonu by se nemělo jednat v těch skutkových okolnostech, jestliže by správné označení předmětu učiněného právního úkonu bylo seznatelné podle dalších identifikačních znaků nebo i z celého obsahu právního úkonu jeho výkladem*“.⁸³ Pokud nejsou nemovitosti označeny dle § 8 katastrálního zákona, umožňuje katastrální zákon návrh na vklad dle § 17 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona zamítnout, protože vkladová listina nespĺňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru.⁸⁴ Tato vada by měla vést k zamítnutí vkladu, s ohledem na soudní judikaturu však dnes i katastrální úřady přistupují k mírnějšímu posouzení tohoto nedostatku.

✓ **stavba byla převáděna jako samostatná nemovitost.** Jednalo se o stavby, které jsou podle platné právní úpravy součástí pozemku, a nikoliv samostatnou věcí. Jsou tak i v katastru nemovitostí evidovány. Účastníci proto nemohli se stavbou jako se samostatnou nemovitostí nakládat. Tato vada byla rovněž zjištěna ve všech zkoumaných letech. Nejčastěji se vyskytovala v roce 2015 a následně pak roce 2019

✓ **součástí vkladové listiny nebyl GP** v případě, kdy předmětem převodu byl pozemek nově vzniklý dle GP. „*Geometrický plán je neoddělitelnou součástí listiny, podle které má být proveden zápis do katastru, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální*

⁸² BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ et al, *Katastrální zákon: komentář*, 2 vydání Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 103

⁸³ *Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2001, sp. zn. 21 Cdo 123/2001, uveřejněné pod č. 11/2003 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní, [online]. [cit. 2020-02-23]*

⁸⁴ JANKŮ, Petra, Aleš ROZEHNAL et al, *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, 2014. Academia iuris (C.H. Beck), str. 86

mapy, má-li být zpřesněno jeho geometrické a polohové určení nebo byl-li průběh hranice určen soudem“⁸⁵. Nutnost neoddělitelně spojit vkladovou listinu s GP byla v minulosti řešena v rozhodovací činnosti soudů, kdy judikatura jasně stanovila, že GP musí být nedílnou součástí listiny již při podání návrhu na vklad. Pokud není GP není součástí vkladové listiny (pevně s ní spojený), nesplňuje listina náležitosti pro zápis do katastru dle § 17 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona a tato vada i s ohledem na soudní judikaturu je důvodem pro zamítnutí vkladu (např. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové čj. 30 Ca 162/1999-12 ze dne 25.7.2000.⁸⁶

Další vady byly zjištěny ve více řízeních, avšak vyskytovaly se pouze v některém ze sledovaných let:

✓ převodce převáděl **větší spoluvlastnický podíl**, než měl ve vlastnictví, případně převáděné nemovitosti nevlastnil. Právo vlastníka libovolně nakládat se svým majetkem je zakotveno v § 1012 občanského zákoníku, nemůže však na jiného převádět více práv, než má sám. Platná právní úprava takové právní jednání neumožňuje. Pokud tak převodce učiní, musí katastrální úřad návrh na vklad zamítnout s odkazem na § 17 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona, neboť účastník vkladového řízení je právními předpisy omezen takovým způsobem s nemovitostí nakládat.

✓ v listině nebyl sjednán **majetkový režim nabyvatelů**. Vkladová listina byla koncipována tak, že z právního jednání nebylo zřejmé, zda nabyvatelé jsou manželé a nemovitosti nabývají do SJM nebo do podílového spoluvlastnictví. Je-li na straně nabyvatelů více osob, je podstatnou náležitostí smlouvy uvedení majetkového režimu, do kterého nemovitosti nabývají. V případě absence takového ujednání nesplňuje listina náležitosti pro zápis do katastru dle § 17 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona a tato vada je důvodem pro zamítnutí vkladu.

✓ v kupní smlouvě byl **rozpor mezi číselným a písemným vyjádřením kupní ceny**. Kupní cena je podstatnou náležitostí kupní smlouvy a musí být v listině sjednána, nebo musí být sjednán alespoň způsob jejího určení. Obsahuje-li listina rozpor v určení kupní ceny, je kupní smlouva neurčitá. Listina pak nesplňuje náležitosti pro zápis do katastru dle § 17 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona a tato vada je důvodem pro zamítnutí vkladu.

⁸⁵ § 48 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

⁸⁶ ŠUSTROVÁ Daniela a Jiří HOLÝ, Geometrický plán jako neoddělitelná součást listiny a katastr nemovitostí, *Bulletin advokacie*. Praha: IMPAX, spol. s r. o, 2019, (1-2/2019), str. 18-21.

✓ předmětem převodu nebyl **spoluvlastnický podíl na pozemku pod budovou, na které je postavena budova s vymezenými jednotkami podle zákona o vlastnictví bytů**. Dochází-li k převodu vlastnického práva k jednotce, jejíž vlastník je současně i vlastníkem spoluvlastnického podílu na pozemku pod budovou, ve které je jednotka vymezena, musí společně s jednotkou převést i spoluvlastnický podíl na pozemku. Tato povinnost vyplývá z § 21 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. Ten je právním předpisem, který byl sice rekodifikací soukromého práva zrušen, nicméně jednotky vymezené podle tohoto právního předpisu se nadále v katastru evidují (§ 3 odst. 1 písm. e) katastrálního zákona). Právní jednání týkající se převodu jednotky takto vymezené tedy musí splňovat požadavky stanovené touto zrušenou právní normou. Pokud účastníci společně s jednotkou spoluvlastnický podíl na pozemku nepřevádí, katastrální úřad musí takový návrh na vklad zamítnout s odkazem na § 17 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona, neboť účastník vkladového řízení je právními předpisy omezen takovým způsobem s nemovitostí nakládat.

✓ návrh na vklad byl podán **po uplynutí zákonem stanovené lhůty pro vypořádání SJM**. „*Nedojde-li do tří let od zúžení, zrušení nebo zániku společného jmění manželů k vypořádání toho, co bylo dříve součástí společného jmění ani dohodou, ani nebyl podán návrh na vypořádání rozhodnutím soudu, platí, že se manželé vypořádali ohledně nemovitých věcí tak, že jsou v podílovém spoluvlastnictví; jejich podíly jsou stejné*“⁸⁷ Návrh na vklad dle dohody o vypořádání SJM musí být podán před uplynutím lhůty tří let od právní moci rozsudku o rozvodu manželství. Po uplynutí lhůty jsou účastníci vkladového řízení omezeni právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí a s odkazem na § 17 odst. 5 písm. d) katastrálního zákona je nutné vklad zamítnout. Zamítnutí vkladového řízení z důvodu uplynutí lhůty pro vypořádání SJM bylo potvrzeno Rozsudkem Krajského soudu v Brně čj. 35 C 17/2018-34 ze dne 17.4.2019, který rozhodoval o žalobě podané proti rozhodnutí Katastrálního pracoviště Brno-venkov a podaný žalobní návrh zamítl.

✓ nebyl **navržen vklad ke všem nemovitostem uvedeným v listině, nebo byl navržen vklad více práv nebo nemovitostí**, než bylo uvedeno v listině. Nenavrhnou-li účastníci vklad ke všem nemovitostem nebo právům uvedeným v listině, musí katastrální

⁸⁷ § 741 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

zkoumat, zda se jedná o právní jednání oddělitelné, nebo neoddělitelné. Právní jednání je neoddělitelné např. v případě, že v kupní smlouvě je prodáváno více nemovitostí, je za ně stanovena celková kupní cena a účastníci navrhnou vklad pouze k některým nemovitostem z listiny. Naopak právní jednání je oddělitelné v případě darovací smlouvy. V případě neoddělitelného právního jednání musí katastrální úřad s odkazem na § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona zamítnout, protože obsah listiny neodůvodňuje navrhovaný vklad. V případě oddělitelného právního jednání může rozhodnout o částečném povolení vkladu.

✓ k převáděným nemovitostem je v katastru nemovitostí vyznačena poznámka o **schválených pozemkových úpravách**. Ve vkladové listině pak musí nemovitosti být označeny i údaji podle schváleného návrhu a musí být doložen souhlas SPÚ. Tato povinnost vyplývá z § 11 odst. 12 zák. č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úradech (dále jen „zákon o pozemkových úpravách“): *„právní stav podle schváleného návrhu závazný i pro právní nástupce vlastníků pozemků. Do vydání rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv se ve všech listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí a v nichž jsou uvedeny pozemky, které jsou předmětem řízení o pozemkových úpravách, uvedou kromě dosavadních pozemků i jim odpovídající pozemky podle schváleného návrhu. Jednotlivé pozemky nebo jejich části nemůže jejich vlastník po schválení návrhu zatížit, nebo zcizit.“*⁸⁸ Pokud listina takové označení neobsahuje, nebo nebyl udělen souhlas s převodem, musí katastrální úřad návrh na vklad zamítnout s odkazem na § 17 odst. 1 písm. a) a e) katastrálního zákona, protože listina nesplňuje náležitosti pro zápis do katastru a k právnímu jednání nebyl udělen souhlas podle jiného právního předpisu.

✓ rozšíření SJM nebylo ve **formě veřejné listiny**. Rozšíření SJM je smlouvou o manželském majetkovém režimu, pro niž je dle § 716 odst. 2 občanského zákoníku výslovně vyžadována forma veřejné listiny. Pokud formu veřejné listiny (notářského zápisu) nemá, je takové právní jednání důvodem pro zamítnutí vkladu s odkazem na § 17 odst. 1 písm. c) katastrálního zákona, protože právní jednání není učiněno v předepsané formě.

✓ **plná moc** nebyla udělena k právnímu jednání (uzavření smlouvy), ale pouze k procesním úkonům ve vkladovém řízení. Na základě takto udělené plné moci není

⁸⁸ § 11 odst. 12 zák. č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách

zmocněnec oprávněn uzavřít smlouvu a je to důvodem pro zamítnutí vkladu s odkazem na § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona, protože obsah listiny neodůvodňuje navrhovaný vklad.

✓ vkladovou listinou byla převáděna stavba jako součást pozemku, i když se jedná o stavbu, která je doposud evidovaná jako **samostatná nemovitá věc**. Taková vada je důvodem pro zamítnutí vkladu s odkazem na § 17 odst. 1 písm. g) katastrálního zákona, neboť navrhovaný vklad nenavazuje na dosavadní zápisy v katastru.

✓ na vkladové listině **chyběl podpis smluvní strany**. „*K platnosti právního jednání učiněného v předepsané formě se vyžaduje podpis jednajícího. Jedná-li více osob, vyžadují se jejich projevy na téže listině.*“⁸⁹ Není-li smlouva podepsána některou ze smluvních stran, nespĺňuje listina náležitosti pro zápis do katastru a taková vada je důvodem pro zamítnutí vkladu.

✓ k nemovitostem bylo soudem vydáno **předběžné opatření**, kterým bylo povinnému zakázáno s nemovitostmi nakládat. Po vydání předběžného opatření je katastrální úřad povinen návrh na vklad zamítnout s odkazem na § 18 odst. 1 katastrálního zákona, protože návrh ztratil před vydáním rozhodnutí o povolení vkladu své právní účinky. Musí tak učinit i v případě, že v rámci přezkumné činnosti nebyly zjištěny žádné vady, které by povolení vkladu bránily.

✓ **nedílnou součástí** vkladové listiny nebyla příloha tak, jak si smluvní strany sjednaly (např. výpis z listu vlastnictví, plná moc apod.). Je-li vůlí účastníků připojit k listině přílohu jako její nedílnou součást, musí být tato příloha součástí listiny již v okamžiku podání návrhu na vklad. Při absenci takové přílohy nespĺňuje listina požadavky pro zápis do katastru a taková vada je důvodem pro zamítnutí vkladu s odkazem na § 17 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona.

✓ kupující je **podnikající fyzická osoba**, která byla ve smlouvě označena pouze jménem příjmením a přiděleným identifikačním číslem (IČO). V obchodním rejstříku nebyla zapsána jako právnická osoba. Podle občanského zákoníku platí, že práva může mít a vykonávat jen osoba; osoba je fyzická nebo právnická. O takových osobách katastrální úřad eviduje údaje dle § 4 odst. 2 a 3 katastrálního zákona. Je-li navrhován vklad pro fyzickou podnikající osobu, která nabývá nemovitosti na své podnikatelské identifikační

⁸⁹ § 561 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

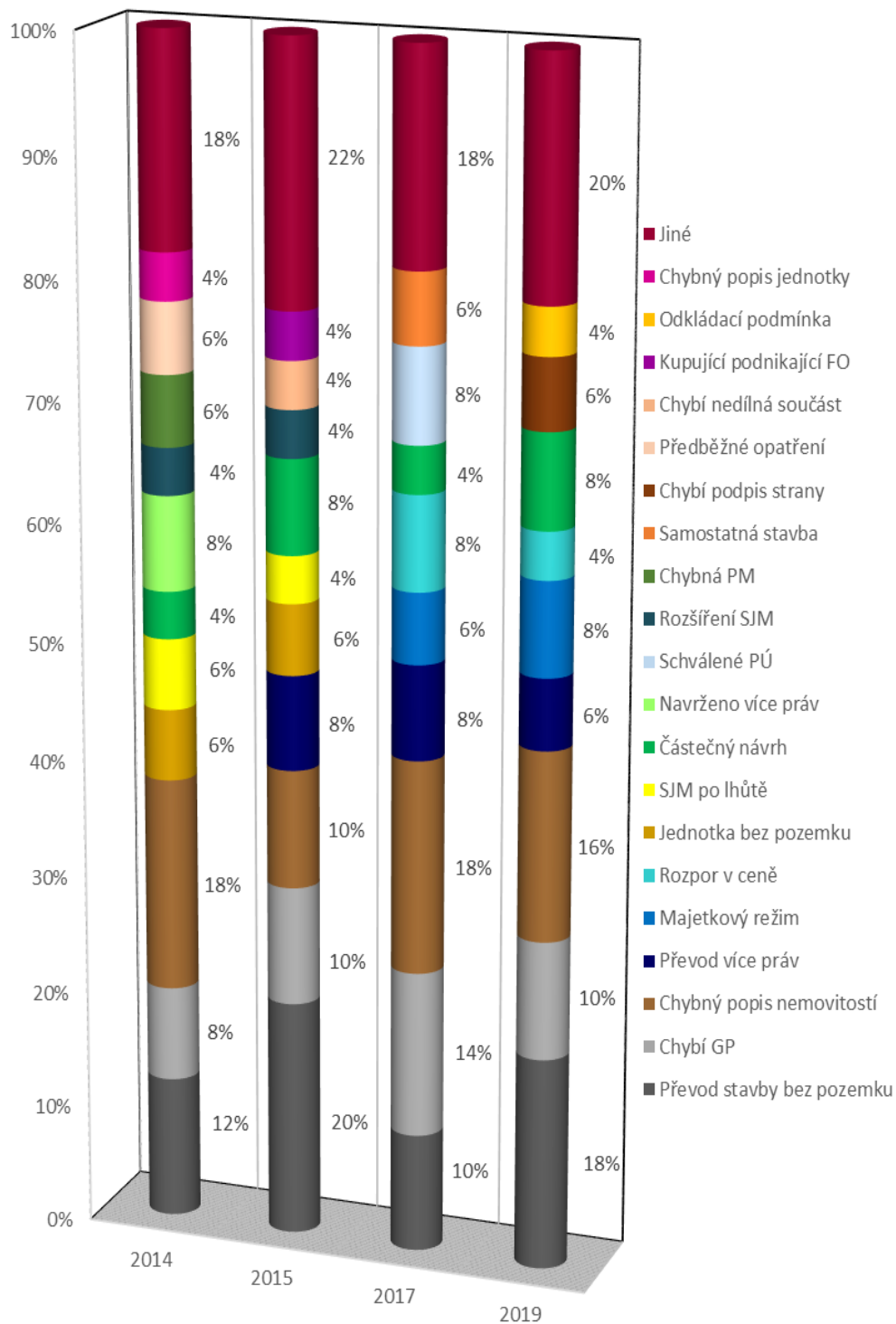
číslo, je taková vada důvodem pro zamítnutí vkladu s odkazem na § 17 odst. 1 písm. d), katastrálního zákona, protože účastník je právními předpisy omezen ve smluvní volnosti v oprávnění nakládat s nemovitostí.

✓ **odkládací podmínka účinnosti smlouvy**, kterou smluvní strany sjednaly ve vkladové listině, nebyla splněna k okamžiku podání návrhu na vklad. Není-li katastrálnímu úřadu ve vkladovém řízení prokázáno, že v okamžiku podání návrhu na vklad nabyla smlouva účinnosti, nelze vklad povolit s odkazem na § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona, protože navrhovaný vklad není odůvodněn obsahem předložených listin.

V řízeních se vyskytovaly ještě další vady, které však byly zjištěny v daném roce vždy ojedinele, jsou zahrnuty v tzv. **jiných vadách** a jsou popsány v příslušné kapitole za daný zkoumaný rok.

GRAF Č. 14

POROVNÁNÍ NEODSTRANITELNÝCH VAD 2014-2019



Zdroj: KP Brno venkov, interní data, vlastní zpracování

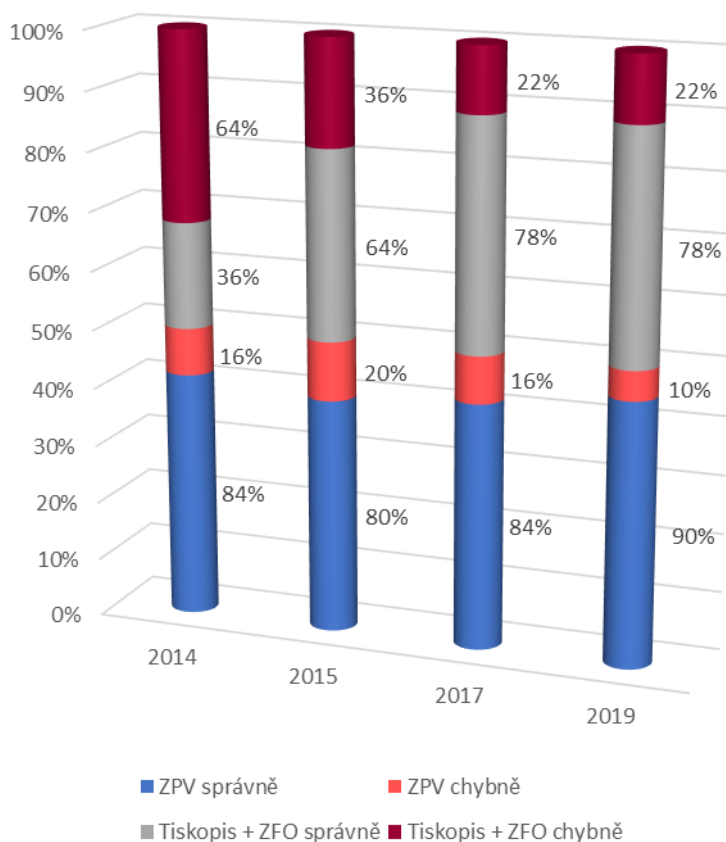
7.8.3 Funkčnost aplikace 2014-2019

U zkoumaných řízení ve sledovaném období bylo zjištěno, že **návrhy na vklad vyhotovené přes aplikaci vykazovaly menší počet chyb než návrhy na vklad vyhotovené ručně**. Počet správně vyhotovených návrhů vyhotovených přes aplikaci od roku 2014 postupně vzrůstá, v roce 2019 již úspěšnost dosahovala 90 %. Chybně vyhotovené návrhy přes aplikaci naopak klesají.

Obdobný vývoj byl zjištěn i u návrhů na vklad vyhotovených ručně. I zde se od roku 2014 zvyšuje počet správně vyplněných formulářů, naopak počet chybně vyplněných formulářů klesá. **Počet správně vyhotovených tiskopisů návrhu na vklad však zdaleka není tak vysoký jako u návrhů vytvořených přes aplikaci**, v roce 2019 byla zjištěna nejvyšší úspěšnost, která však dosáhla pouze 78 %.

GRAF č. 15

POROVNÁNÍ FUNKČNOSTI APLIKACE
2014 - 2019



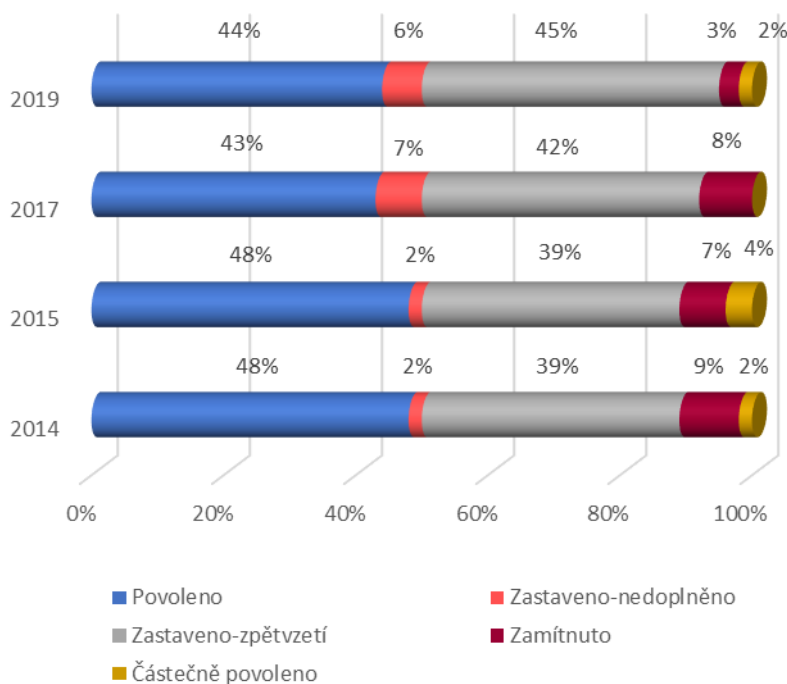
Zdroj: KP Brno venkov, interní data, vlastní zpracování

7.8.4 Vliv na výsledek řízení v letech 2014-2019

V této části práce je zpracován a graficky znázorněn vliv odstranitelných a neodstranitelných vad na výsledek vkladového řízení ve zkoumaných letech. **U podání s odstranitelnými vadami** účastníci ve většině případů na výzvy katastrálního úřadu reagovali, nedostatky odstranili a **vklad do katastru byl povolen**. V letech 2014 a 2015 bylo doplněno více podání, v letech 2017 a 2019 naopak narostl počet řízení, kdy musel katastrální úřad řízení zastavit. Dle názoru autorky lze pravděpodobně očekávat, že do budoucna bude počet doplněných podání vzrůstat v souvislosti se zvýšením správního poplatku spojeným s podáním návrhu na vklad. **U podání s neodstranitelnými vadami** rovněž ve většině případů **účastníci reagovali** na seznámení katastrálního úřadu s podklady pro rozhodnutí a podaný návrh na vklad vzali zpět a **katastrální úřad řízení zastavil**. Naopak se postupně snižovaly počty návrhů, které musel katastrální úřad zamítnout.

GRAF č. 16

Vliv na výsledek řízení 2014-2019



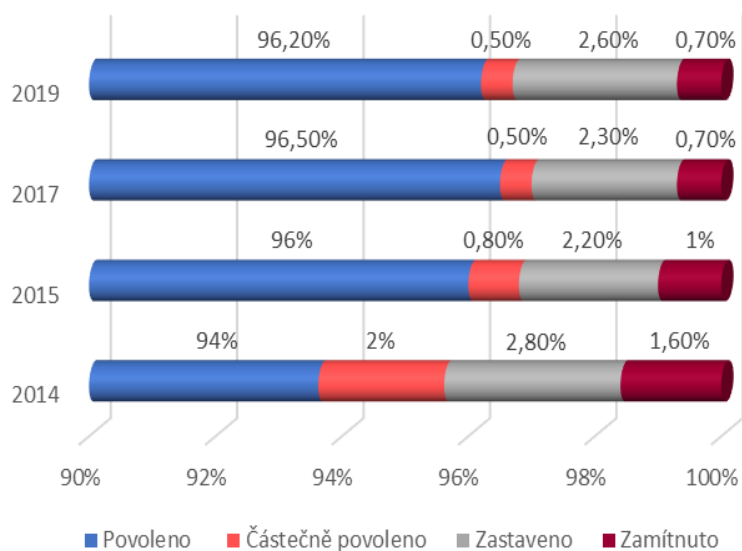
Zdroj: KP Brno venkov, interní data, vlastní zpracování

7.8.5 Vývoj povolených, zastavených a zamítnutých řízení 2014-2019

Pro ucelení vývoje rozhodovací činnosti KP Brno-venkov je zde v závěru praktické části diplomové práce zachycen **výsledek vkladových řízení vedených ve zkoumaných letech**. V období od roku 2014 do roku 2019 postupně dochází k nárůstu počtu povolených vkladů do katastru, v roce 2014 bylo rozhodnuto o povolení 94 % návrhů, v roce 2017 a 2019 již tato hranice překročila 96 %. Naopak klesá počet zastavených a zamítnutých řízení, zejména se snižují počty zamítnutých návrhů.

GRAF Č. 17

VÝVOJ POVOLENÝCH, ZASTAVENÝCH A ZAMÍTNUTÝCH NÁVRHŮ NA VKLAD 2014 - 2019



Zdroj: KP Brno venkov, interní data, vlastní zpracování

8 Výsledky a diskuse

V diplomové práci byly zkoumány nedostatky podaných návrhů na vklad včetně vad v soukromých listinách, které vedou k přerušení řízení, zastavení řízení a zamítnutí návrhu. Byly charakterizovány nejčastější vady a jejich vliv na výsledek vkladového řízení. Původním záměrem autorky bylo vyhodnotit vady podání v každém kalendářním roce od přijetí nové právní úpravy. Práce by však byla neúměrně rozsáhlá a vzhledem k opakujícím se vadám by patrně nebyl zřejmý vývoj vyskytujících se vad. Pro zvýšení vypovídací hodnoty údajů a zjištění vývoje změn byly pro vyhodnocení vkladových řízení vybrány první dva roky jdoucí po sobě od nabytí účinnosti nové právní úpravy (2014 a 2015) a následně již vždy s odstupem jednoho roku (2017 a 2019).

Ze zjištěných údajů vyplynulo, že některé nedostatky se vyskytují opakovaně každý rok, některé nedostatky se vyskytují ve více případech, avšak pouze v některých letech a některé nedostatky se vyskytují pouze ojediněle. Nejčastějšími **odstranitelnými vadami**, které se v podáních vyskytovaly ve všech zkoumaných letech, bylo **nedoložení souhlasu stavebního úřadu s dělením pozemků, neúplné nebo nesprávné vyplnění formuláře návrhu, a chybná legalizace podpisů** (nebo její absence). Nejčastějšími **neodstranitelnými vadami** bylo **nesprávné označení nemovitostí v soukromých listinách** (nebyly označeny údaji podle § 8 katastrálního zákona), **převod stavby jako samostatné nemovitosti v případě, kdy se stavba stala součástí pozemku, a dále nedílnou součástí vkladové listiny pro převod nově vzniklého pozemku nebyl GP**.

Přesné označování nemovitostí v listinách pro zápis do katastru bylo vyžadováno i za předchozí právní úpravy, kdy nemovitosti musely být označeny údaji podle § 5 zákona o katastru. I podle současných právních předpisů musí být v listinách nemovitosti správně označeny. S ohledem na soudní judikaturu však **nepřesné označení nemovitostí nemusí nutně vést k zamítnutí návrhu na vklad**. Bude vždy záležet na tom, zda je převáděná nemovitost označena tak, aby nemohlo dojít k záměně s jinou nemovitostí. **Posouzení možné zaměnitelnosti nemovitostí je plně na rozhodnutí katastrálního úřadu**.

Rovněž GP bylo i v minulosti nutné předložit katastrálnímu úřadu jako nedílnou součást listiny (§ 19 odst. 1 zákona o katastru), stejně tak je tomu podle nové právní úpravy. Pokud **GP není součástí vkladové listiny, nemůže katastrální úřad** i s ohledem na dostupnou judikaturu **vklad povolit** v žádném případě. To ani tehdy, pokud bude z vkladové listiny vyplývat, že předmětem právního jednání jsou pozemky nově vzniklé

dle GP, (tj. že pozemky budou označeny novými parcelními čísly s odkazem na GP, podle kterého vznikly) a GP bude přiložen jako příloha návrhu na vklad.

Další nejčastěji vyskytující se nedostatek souvisí s uplatněním zásady *superficies solo cedit*. Ve vkladových listinách byly převáděny pouze stavby bez pozemku, i když se staly jeho součástí. **Pokud je stavba součástí pozemku, nemohou s ní vlastníci nakládat jako se samostatnou nemovitostí** bez toho, aniž by nenakládali s pozemkem. Na základě takového právního jednání nemůže být vklad povolen. Dle názoru autorky zejména laická veřejnost považuje pozemek se stavbou za jednu nemovitost, za stěžejní je však považována stavba. Podle dřívější právní úpravy, kdy vlastnictví stavby mohlo být odděleno od vlastnictví pozemku, bylo možné nakládat se stavbami jako se samostatnými nemovitostmi. Pokud tedy byla v listině i v návrhu na vklad převáděna pouze stavba na pozemku (označena např. dům číslo popisné na pozemku), katastrální úřad mohl vklad povolit. Jestliže bylo vůlí účastníků na základě takto označené nemovitosti v listině převést i pozemek pod stavbou, bylo nutné sepsat novou smlouvu pro převod pozemku a podat další návrh na vklad. Pokud smluvní strany tímto způsobem označí převáděnou nemovitost nyní, vklad povolen být nemůže. Žádným právním předpisem není stanoveno, jak mají být v listině označeny stavby, které jsou součástí pozemku, případně zda je nutné je v listině uvádět. Zde je třeba vycházet z příslušných ustanovení občanského zákoníku, která vymezují součást věci (§ 505 a následující). **Jestliže je stavba součástí pozemku, nemůže od něho být právně oddělena** a je třeba nakládat výhradně s pozemkem. Není rozhodující, zda ve vkladové listině bude uvedeno, že na pozemku je evidována stavba, která je jeho součástí, nebo zda bude předmětem právního jednání pouze pozemek. **Je však nezbytné, aby ve vkladové listině i v návrhu na vklad byl pozemek, jehož je předmětná stavba součástí, nezaměnitelně označen.**

V případě vad vkladových listin se většinou jedná o vady neodstranitelné. Pokud listina takové vady obsahuje, nelze je po podání návrhu na vklad zhojit. S ohledem na právní účinky vkladu **musí být vkladová listina k okamžiku podání návrhu perfektní, po podání návrhu na vklad již není možné do vkladové listiny žádným způsobem zasahovat ani měnit projev vůle v ní uvedený.** To ani za předpokladu, že s takovou změnou souhlasí všichni účastníci. Nápravu nelze zjednat jinak, než že na základě

opravené listiny bude podán nový návrh na vklad.⁹⁰

U návrhů na vklad se může jednat o vady, u kterých lze po jejich odstranění vklad povolit. Přesto však i návrhy na vklad mohou vykazovat vady, které zhojit nelze. Jedná se např. o případy, kdy není navržen vklad všech práv nebo všech nemovitostí uvedených v listině, případně je navržen vklad k jiným nemovitostem, než jsou uvedeny ve vkladové listině apod. Podle platné právní úpravy **mohou účastníci návrh na vklad zúžit nebo vzít zpět, nemohou ho však rozšířit**. Je tomu tak právě kvůli právním účinkům vkladu. **Pokud by účastníci návrh na vklad rozšířili, jednalo by se o návrh nový, jehož právní účinky by nemohly být spojeny s okamžikem podání původního návrhu.**

Pro posouzení funkčnosti aplikace vyplynulo z výsledků získaných v praktické části práce, že návrhy na vklad vytvořené elektronickou formou (přes aplikaci), vykazovaly menší chybovost než návrhy na vklad vyplněné ručně. Ze získaných údajů je zřejmé, že počet správně vyplněných elektronických formulářů postupně vzrůstá. Aplikace je provázána s ISKN a do návrhu na vklad tyto údaje přebírá, čímž se snižují vady spočívající např. v označení v katastru již zapsaných nemovitostí, vlastníků a jiných oprávněných osob. Při vyplňování **aplikace na některé nedostatky upozorní** (např. neuvedení rodného čísla, nesprávná adresa, neuvedení podílu apod.), čímž se výrazně **eliminuje chybovost** odstranitelných vad. V některých případech však může být pro účastníky (zejména laickou veřejnost) složité návrh na vklad v aplikaci vyplnit správně. Je tomu tak např. v případech, kdy je navrhován **vklad práva k pozemkům, které nově vznikají dle GP**. Aplikace umožňuje nově vzniklé pozemky dle GP zadat, je však nutné hned na počátku vybrat příslušný scénář. Dalším specifikem při vyplňování přes aplikaci jsou případy, kdy je navrhován vklad práva k jednotkám vymezeným podle zákona o vlastnictví bytů a příslušný spoluvlastnický podíl na pozemku pod budovou s jednotkami, je ve vlastnictví vlastníka jednotky. Podle platné právní úpravy musí být vlastnické právo k takovému pozemku převedeno spolu s převodem jednotky. Pokud je pozemek zapsán na jiném listu vlastnictví než budova s vymezenými jednotkami, je třeba v aplikaci vybrat i tento pozemek. Jestliže pozemek vybrán nebude, bude návrh na vklad trpět neodstranitelnou vadou a vklad nebude povolen. **Návrh práva k jednotce a ke spoluvlastnickému podílu na pozemku pod budovou** v těchto případech **není** v aplikaci **provázán**, a aplikace na

⁹⁰ ELIÁŠ, Karel, Bohumil HAVEL et al, *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013, str. 231.

takovou vadu neupozorní. Z uvedeného je zřejmé, že v některých případech je vyplnění návrhu přes aplikaci poněkud složitější. Přesto však lze konstatovat, že **možnost vyplnit návrh na vklad v elektronické formě, je pro účastníky vkladového řízení výhodnější.** Rozpracovaný i dokončený návrh je po uložení uživatelem zaslán na e-mailovou adresu a účastník se k němu může v průběhu 120 dní vracet, což je dle názoru autorky rovněž přínosem.

9 Závěr

Rekodifikace soukromého práva s sebou přinesla změnu právních předpisů i ve veřejném právu. Přijetí nového občanského zákoníku mělo dopad i na oblast právních vztahů k nemovitostem, bylo proto nutné změnit i navazující právní předpisy veřejného práva. Přijetím nového katastrálního zákona došlo dle názoru autorky k ucelení a zpřehlednění právní úpravy. Ta je nyní obsažena v jednom právním předpise, kterým je **katastrální zákon**. Ten je pak dále **doplněn** prováděcími právními předpisy, zejména **katastrální vyhláškou**. Zcela **nová definice nemovitosti**, prohloubení zásady materiální publicity, **návrat k zásadě *superficies solo cedit*** a **zavedení 20denní lhůty pro povolení vkladu lze považovat za nejvýznamnější změny**, které bylo nutno do katastrálního zákona promítnout. Právě tyto změny měly zásadní dopad na vkladové řízení oproti předchozí právní úpravě.

Cílem diplomové práce bylo vyhodnotit nejčastější nedostatky podaných návrhů na vklad a soukromých vkladových listin při převodu vlastnických práv a jejich vliv na vkladové řízení a dále vyhodnotit problematiku formuláře návrhu na vklad, zvláště jeho elektronickou formu.

Ze zjištěných dat vyplynulo, že ve vkladových řízeních se objevují různé vady (odstranitelné i neodstranitelné), nedostatky vykazují jak návrhy na vklad, tak i vkladové listiny. Některé se objevují ojediněle, takové vady se budou objevovat vždy a nelze je předvídat. Ve vkladových řízeních se však vykazují vady, které se opakují a vyskytují každý rok. **U odstranitelných vad vedou tyto nedostatky k přerušení řízení a po jejich odstranění lze vklad povolit**. Z provedeného zkoumání vyplynulo, že takové vady ve většině případů účastníci odstraní a zápis do katastru je následně proveden. **Neodstranitelné vady však mají za následek zastavení řízení, nebo zamítnutí návrhu**. Na základě poznatků v praktické části práce bylo prokázáno, že zejména u každoročně vyskytovaných neodstranitelných vad se jednalo o vady související s označením nemovitostí ve vkladových listinách a dále s návratem k superficiální zásadě. Dle názoru autorky se právě tyto nedostatky opakují mimo jiné i proto, že vkladovou listinu mohou sepsat smluvní strany samy. Na základě provedených analýz lze dle názoru autorky konstatovat, že změna legislativy a návrat k zásadě *superficies solo cedit* **činí účastníkům** (zejména laické veřejnosti) **doposud problémy**, přičemž zejména laická veřejnost změnu legislativy nezaznamenala. Účastníkům řízení lze proto doporučit před nakládáním

s nemovitostmi nejprve **prověřit stav zápisů v katastru**. Vkladová listina by pak měla být sepsána vždy podle **aktuálního výpisu z listu vlastnictví**, čímž by se dle názoru autorky výrazně snížil počet neodstranitelných vad, které se každoročně opakují. Velkou **pozornost a důslednou kontrolu je nutné věnovat samotnému návrhu na vklad**, ať již v elektronické nebo listinné podobě. Zejména je důležité věnovat náležitou pozornost části týkající se navrhovaných práv a nemovitostí. Katastrální úřad je návrhem účastníků vázán a vzhledem k nemožnosti rozšířit návrh na vklad pak dochází k situacím, že **vklad nelze povolit právě kvůli vadám návrhu, i když samotná vkladová listina vadami netrpí**. Před podáním návrhu na vklad je proto nutné důsledně zkontrolovat **soulad mezi návrhem a vkladovou listinou**.

Dílčím cílem diplomové práce bylo vyhodnotit problematiku formuláře návrhu na vklad. V praktické části práce bylo prokázáno, že **návrhy na vklad vytvořené přes aplikaci vykazovaly výrazně méně vad než návrhy vyplňované ručně**. **Autorka proto aplikaci hodnotí pozitivně**, a to i přes to, že pro některé uvedené případy navrhovaných vkladů může být méně srozumitelná.

Pro účastníky vkladového řízení i pro pracovníky katastrálních úřadů, je i s ohledem na zvýšení správního poplatku za přijetí návrhu na vklad od 1.1.2020 jistě žádoucí, aby doručené návrhy vady neobsahovaly a zápis do katastru mohl být proveden. Dle názoru autorky by zpracování obdobných analýz zejména pro neodstranitelné vady podání v rámci resortu ČÚZK a jejich zveřejnění na webových stránkách pomohlo výrazně eliminovat nedostatky vkladových řízení. Získaná data by pak následně měla být zapracována i do aplikace, čímž by se ještě více snížila chybovost návrhů v ní vytvořených. Zpracování takové analýzy by však bylo velmi náročné, protože katastrální úřady ani ČÚZK nevedou statistické údaje o důvodech, které vedou k zamítnutí návrhu na vklad a zastavení řízení, ani statistické údaje o důvodech pro přerušování řízení.

Závěrem lze konstatovat, že v diplomové práci byly provedeny analýzy vad vkladových řízení a objasněny nejčastěji vyskytující se nedostatky návrhů na vklad a vkladových listin na zvoleném katastrálním pracovišti. I přes výše uvedené nedostatky bylo z údajů získaných z interní databáze katastrálního pracoviště zjištěno, že **naprostá většina vkladových řízení ve zkoumaných letech byla zakončena vydáním rozhodnutí o povolení vkladu a zápisem do katastru**.

10 Seznam použitých zdrojů

10.1 Zdroje tištěné

BAREŠOVÁ, Eva, Iveta BLÁHOVÁ, Pavel DOUBEK, Bohumil JANEČEK, Lumír NEDVÍDEK a Petr Souček. *Katastrální zákon: komentář*, Praha: Wolters Kluwer, 2015. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. Praha: C.H. Beck, 2003, 320 s. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-824-x.

DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné: úskalí věcných práv*. 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016-. Pro praxi. ISBN 978-80-7552-187-3.

ELIÁŠ, Karel, Bohumil HAVEL, Petr BEZOUŠKA a Daniela ŠUSTROVÁ. *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013. ISBN 978-80-7478-013-4.

JANKŮ, Petra, Aleš ROZEHNAL a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, 2014. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7201-934-2.

NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Nový občanský zákoník*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada, 2014. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-247-5166-5.

NOVOTNÝ, Petr, Monika NOVOTNÁ, Kristina KEDROŇOVÁ, Ilona ŠTROSOVÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3.

SPÁČIL, Jiří, Aleš ROZEHNAL a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 3. aktualizované vydání. V Praze: C.H. Beck, 2018. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-711-8.

ŠUSTROVÁ Daniela a Jiří HOLÝ, Geometrický plán jako neoddělitelná součást listiny a katastr nemovitostí. *Bulletin advokacie*. Praha, 2019, (1-2/2019), str. 18-21. ISSN 1210-6348

10.2 Zdroje internetové

1) ČUZK – *Návrh na vklad práva do katastru* - [online]. [cit. 2019-02-23]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Formulare-v-resortu-zememerictvi-a-KN.aspx>

2) Nejvyšší soud – *judikatura* – [online]. [cit. 2019-02-23]. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/WebSearch/ED75F044D9C35D8DC12581060031196E?openDocument&Highlight=0,

10.3 Právní předpisy

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů

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

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích a obecních zřízeních ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o Registru smluv ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zák. č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu ve znění pozdějších předpisů

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních lidských práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

Jednací řád katastrálního úřadu, č. j. ČÚZK – 10162/2014-22, ze dne 27. června 2014

Důvodová zpráva k zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

Důvodová zpráva k zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí ve znění pozdějších předpisů

11 Přílohy

Příloha č. 1

Územní působnost Katastrálního pracoviště Brno – venkov:

Babice nad Svitavou, Babice u Rosic, Běleč, Bílovice nad Svitavou, Biskoupky, Blažovice, Blučina, Borač, Borovník, Braniškov, Branišovice, Bratčice, Brumov, Březina (okres Blansko), Březina (okres Brno-venkov), Bukovice, Cvrčovice, Čebín, Černvír, Česká, Čučice, Deblín, Dolní Kounice, Dolní Loučky, Domašov, Doubravník, Drahonín, Drásov, Hajany, Heroltice, Hlína, Hluboké Dvory, Holasice, Horní Loučky, Hostěnice, Hradčany, Hrušovany u Brna, Hvozdec, Chudčice, Ivančice, Ivaň, Javůrek, Jinačovice, Jířkovice, Kaly, Kanice, Katov, Ketkovice, Kobylnice, Kovalovice, Kratochvilka, Křížínkov, Kupařovice, Kuřim, Kuřimská Nová Ves, Kuřimské Jestřábí, Lažánky, Ledce, Lelekovice, Lesní Hluboké, Litostrov, Loděnice, Lomnice, Lomnička, Lubné, Lukovany, Malešovice, Malhostovice, Maršov, Medlov, Mělčany, Měnín, Modřice, Mokrý-Horákov, Moravany, Moravské Bránice, Moravské Knínice, Moutnice, Nebovidy, Nedvědice, Nelepeč-Žernůvka, Němčičky, Neslovice, Nesvačilka, Níhov, Nosislav, Nová Ves, Nové Bránice, Odrovce, Ochoz u Brna, Ochoz u Tišnova, Olší, Omice, Opatovice, Ořechov, Osiky, Oslavany, Ostopovice, Ostrovačice, Otmarov, Pasohlávky, Pernštejnské Jestřábí, Podolí, Pohořelice, Ponětovice, Popovice, Popůvky, Pozořice, Prace, Pravlov, Prštice, Předklášteří, Příbice, Příbram na Moravě, Příbyslavice, Přisnotice, Radostice, Rajhrad, Rajhradice, Rašov, Rebešovice, Rohozec, Rojetín, Rosice, Rozdrojovice, Rudka, Řícmanice, Říčany, Říčky, Řikonín, Senorady, Sentice, Silůvky, Sivice, Skalička, Skryje, Sobotovice, Sokolnice, Stanoviště, Strhaře, Střelice, Svatoslav, Synalov, Syrovce, Šerkovice, Šlapanice, Štěpánovice, Šumice, Telnice, Těšany, Tetčice, Tišnov, Tišnovská Nová Ves, Trboušany, Troskotovice, Troubsko, Tvarožná, Újezd u Brna, Újezd u Rosic, Újezd u Tišnova, Unín, Unkovice, Úsuší, Velatice, Veverská Bítýška, Veverské Knínice, Viničné Šumice, Vlasatice, Vohančice, Vojkovice, Vranov, Vranovice, Vratislávka, Všechnovice, Vysoké Popovice, Zakřany, Zálesná Zhoř, Zastávka, Zbraslav, Zbýšov, Zhoř, Žabčice, Žatčany, Žďárec, Želešice, Železné, Židlochovice.

Příloha č. 2 – návrh na vklad vytvořený přes aplikaci

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

Spisová značka

_____ vyplní katastrální úřad

Určeno:

Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj
Katastrálnímu pracovišti Bmo-venkov
Uzká 471/6, Tmitá, 65677 Bmo

I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. druhé jméno		
1	Haňáková	Hana		
titul před	titul za	rodné číslo	datum narození	typ a číslo elektronicky čitelného identif. dokladu
Mgr.		755220	20.02.1975	občanský průkaz: 20555672
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice	č. p.	č. or.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
Rajská	555	12	Modřice	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
66444	Modřice			
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navhovatele	

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. druhé jméno		
2	Poledňáková	Dana		
titul před	titul za	rodné číslo	datum narození	typ a číslo elektronicky čitelného identif. dokladu
Ing.		720101	01.01.1972	občanský průkaz: 207553152
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice	č. p.	č. or.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
Jablečná	486		Modřice	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
66444	Modřice			
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navhovatele	

II.A Označení práv, která mají být zapsána ke stavbám, pozemkům a právu stavby

Navrhuje se vklad vlastnického práva				
pro: Ing. Dana Poledňáková (RČ: 720101)				
v pořadí	Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí			
k následujícím nemovitostem:				
Pozemky:				
katastrální území	parcelní číslo	údaje dřívější pozemkové evidence	číslo geom. plánu	spoluvl. podíl
Modřice	999/5		3955-115/2019	1/1

V. Přílohy návrhu na vklad

Stručný název přílohy:	v počtu:
Smlouva kupní, označená datem: 01.02.2020	1
Souhlas stavebního úřadu s dělením pozemků	1



Pomocné řízení: ZPV-120693/2020-20
22.2.2020 16:39:19

Příloha č. 3 – formulář návrhu na vklad

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

Spisová značka _____
vyplní katastrální úřad

Určeno:

Katastrálnímu úřadu pro _____

Katastrálnímu pracovišti _____

I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách

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

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

*) Nehodící se škrtněte.
6.87.1-2013

** EČI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad

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

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

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

*) Nehodící se škrtněte.

**) ECI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad

I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách

pořadové číslo	název právnické osoby/organizační složky státu*)			identifikační číslo osoby, bylo-li přiděleno
Adresa sídla				
ulice	č.p./č.ev.*)	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)				
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy sídla				
ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci)				
příjmení, jméno, příp. jména, funkce nebo pracovní zařazení			razítko (pokud je právnická osoba používá)	
podpis				

pořadové číslo	název právnické osoby/organizační složky státu*)			identifikační číslo osoby, bylo-li přiděleno
Adresa sídla				
ulice	č.p./č.ev.*)	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)				
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy sídla				
ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci)				
příjmení, jméno, příp. jména, funkce nebo pracovní zařazení			razítko (pokud je právnická osoba používá)	
podpis				

*) Nehodící se škrtněte.

II.A Označení práv, která mají být zapsána ke stavbám, pozemkům a právu stavby

Navrhuje se			
vklad		výmaz vkladem	
<input type="checkbox"/>	vlastnického práva	<input 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, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	předkupního práva
<input type="checkbox"/>	budoucího výměnku	<input type="checkbox"/>	budoucího výměnku
<input type="checkbox"/>	přídavného spoluvlastnictví	<input type="checkbox"/>	přídavného spoluvlastnictví
<input type="checkbox"/>	správy svěřenského fondu	<input type="checkbox"/>	správy svěřenského fondu
<input type="checkbox"/>	výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady vlastnického práva
<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětné koupě
<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětného prodeje
<input type="checkbox"/>	zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	zákazu zcizení nebo zatížení
<input type="checkbox"/>	výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva lepšího kupce
<input type="checkbox"/>	ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	ujednání o koupi na zkoušku
<input type="checkbox"/>	nájmu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/>	nájmu
<input type="checkbox"/>	pachtu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/>	pachtu
<input type="checkbox"/>	vzdání se práva na náhradu škody na pozemku	<input type="checkbox"/>	vzdání se práva na náhradu škody na pozemku
<p>Uvedte stručný popis práva podle předložené listiny. Při označování osob, kterým právo svědčí, můžete využít pořadová čísla z části I. formuláře.</p> <p>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.</p> <p>Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či podílíky 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 ...).</p> <p>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.</p> <p>V případě věcného břemene uveďte obsah a rozsah oprávnění, dobu trvání a označte oprávněnou osobu nebo nemovitost oprávněného vlastníka.</p> <p>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.</p>			
v pořadí		Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí	
<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		

6.87.2-2013

k následujícím nemovitostem:

Pozemky:

Pozemky označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v tomtéž 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 (pouze pokud nejsou součástí pozemku):

Uveďte, 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./ č.ev.*)	část obce/ způsob využití stavby*)	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	

*) Nehodící se škrtněte.

II. B Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle zákona o vlastnictví bytů

Navrhuje se		
vklad	výmaz vkladem	
<input type="checkbox"/> vlastnického práva	<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"/> přídatného spoluvlastnictví	
<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví	<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu	
<input type="checkbox"/> správy svěřenského 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)		
<p>Uveďte stručný popis práva podle předložené listiny. Při označování osob, kterým právo svědčí, můžete využít pořadová čísla z části I. formuláře.</p> <p>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.</p> <p>Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či podílíky 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 ...).</p> <p>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.</p> <p>V případě věcného břemene uveďte obsah a rozsah oprávnění, dobu trvání a označte oprávněnou osobu nebo nemovitost oprávněného vlastníka.</p> <p>V případě ostatních práv uveďte zejména dobu trvání a označte oprávněnou, příp. povinnou osobu (je-li odlišná od vlastníka věci).</p> <p>V případě výmazu práva označte rušené právo číslem řízení, pod kterým bylo zapsáno do katastru, nebo jinými vhodnými údaji.</p>		
<p>v pořadí 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</p>		Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí
<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		

6.87.3.1-2013

číslo jednotky			způsob využití	podíl na jednotce
č.p./č.ev.*) /				
/				
/				
/				
/				
/				
/				
/				
/				
/				
/				

v budově
 Pokud se nakládá s jednotkami v různých budovách, použijte pro jednotky z každé jedné budovy samostatnou přílohu.
 Budovu označte údaji o části obce a všech číslech popisných či evidenčních, která jí byla přidělena.
 V případě rozestavěné budovy uveďte namísto údaje o části obce údaj o rozestavěnosti (rozestav.)

část obce	
č.p./č.ev.*)	

postavené na pozemku
 Pozemky, na kterých je budova postavena, označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v tomtéž 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.

katastrální území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo

a k následujícím pozemkům:
Pozemky ve spoluvlastnictví vlastníka jednotky, které jsou uvedeny v prohlášení vlastníka nebo byly převedeny podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
 Pozemky, které jsou ze zákona spojeny s jednotkou, označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v tomtéž 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.
 V položce „spoluvl. podíl“ uveďte součet podílů na pozemku náležejících ke všem jednotkám nebo podílům na jednotkách, se kterými je nakládáno.

katastrální území	parcelní číslo	spoluvl. podíl	parcelní číslo	spoluvl. podíl

*) Nehodící se škrtněte.

II. C Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle občanského zákoníku

Navrhuje se	
vklad	výmaz vkladem
<input type="checkbox"/> vlastnického práva	
<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, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> předkupního práva
<input type="checkbox"/> budoucího výměnku	<input type="checkbox"/> budoucího výměnku
<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví	<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví
<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu	<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu
<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje
<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné	<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení
<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce
<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku
<input type="checkbox"/> nájmu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> nájmu
<input type="checkbox"/> pachtu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> pachtu
<p>Uvedte stručný popis práva podle předložené listiny. Při označování osob, kterým právo svédčí, můžete využít pořadová čísla z části I. formuláře.</p> <p>V případě vlastnického práva uveďte zejména jeho nabyvatele, dále zda je právo nabyváno k celku nebo jsou nemovitosti nabyvány do spoluvlastnictví, zda jsou nemovitosti nabyvány do společného jmění manželů nebo do jiného majetkového společenství manželů podle cizího práva atd. Nabyvá-li nemovitost do svého spoluvlastnictví více osob, uveďte, zda jsou jejich podíly stejné, pokud stejné nejsou, uveďte i velikost těchto podílů pro jednotlivé osoby.</p> <p>Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či podílíky 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 ...).</p> <p>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 částí jistiny.</p> <p>V případě věcného břemene uveďte obsah a rozsah oprávnění, dobu trvání a označte oprávněnou osobu nebo nemovitost oprávněného vlastníka.</p> <p>V případě ostatních práv uveďte zejména dobu trvání a označte oprávněnou, příp. povinnou osobu (je-li odlišná od vlastníka věci).</p> <p>V případě výmazu práva označte rušené právo číslem řízení, pod kterým bylo zapsáno do katastru, nebo jinými vhodnými údaji.</p>	
<p>v pořadí Uvedte 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</p>	
<input type="checkbox"/> podle poznámky o výhradě přednostního pořadí	Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí
<input type="checkbox"/> uvolněného zástavního práva	
<input type="checkbox"/> zástavního práva, za které má být po jeho zániku zaměněno	

k následujícím jednotkám:
 Jednotku označte jejím číslem uvedeným na výpisu z katastru nemovitostí a uveďte její způsob využití.
 Spoluvlastnický podíl na jednotce nevyplňujte, pokud je právo nabýváno k celku. Pokud je nabýváno nebo zatěžováno více spoluvlastnických podílů na téže jednotce zároveň, uveďte celkový spoluvlastnický podíl (součet všech nabývaných nebo zatížených podílů).

číslo jednotky	způsob využití	podíl na jednotce
č.p./č.ev.*) /		
/		
/		
/		
/		
/		
/		
/		
/		
/		
/		

vymezeným v budově (pokud budova není součástí pozemku ani práva stavby)
 Pokud se nakládá s jednotkami v různých budovách, použijte pro jednotky z každé jedné budovy samostatnou přílohu.
 Budovu označte údaji o části obce a všech číslech popisných či evidenčních, která jí byla přidělena.
 V případě rozestavěné budovy uveďte namísto údaje o části obce údaj o rozestavenosti (rozestav.)

část obce	
č.p./č.ev.*)	

postavené na pozemku v katastrálním území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo
	...			
	...			
	...			

vymezeným v pozemku, jehož součástí je budova
 Pozemek, ve kterém je jednotka vymezena, označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v toméž katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku.
 Pokud se jedná o katastrální území se dvojitým číslem řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.

katastrální území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo
	...			
	...			
	...			

vymezeným v právu stavby, jehož součástí je budova
 Uveďte, pro jaký typ stavby bylo právo stavby zřízeno (účel práva stavby).
 Pozemky, ke kterým je zřízeno právo stavby, ve kterém je jednotka vymezena, označte podle předchozího odstavce.

účel práva stavby	k pozemku			
	katastrální území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo
	...			
	...			
	...			

*) Nehodící se škrtněte.

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"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<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

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 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: