

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

Katastr nemovitostí v právní úpravě a praxi ČR

Bc. Adéla Říhová

© 2015 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra práva

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Adéla Říhová

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Katastr nemovitostí v právní úpravě a praxi ČR

Název anglicky

Matters of the entry issues in Real estate register of the Czech Republic

Cíle práce

Diplomová práce bude pojednávat o problematice vkladového řízení do katastru nemovitostí. V teoretické části bude objasněn význam pojmu katastr nemovitostí, a dále, co je jeho obsahem a předmětem. Praktická část diplomové práce bude zaměřena na procesní postup související s povolením vkladu do katastru nemovitostí a jaké informace katastrální úřad poskytuje veřejnosti. V závěru budou představeny poznatky a případná doporučení a návrhy na opatření.

Metodika

1. Soustředění teoretických podkladů k danému tématu
2. Analýza teoretického zázemí se zaměřením na téma Katastr nemovitostí České republiky a problematika vkladového řízení
3. Analýza teoretického zázemí v podmínkách konkrétního subjektu, se zaměřením na vkladové řízení i problematiku vkladového řízení
4. Dotazníkové šetření řízení o návrzích vkladu práv do katastru nemovitostí
5. Poznatky, jejich vyhodnocení a návrhy na opatření.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Doporučené zdroje informací

Další literatura a odborné články po konzultaci s vedoucím diplomové práce.

Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech

1.) Baudyš P., Barešová E. – Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí, ISBN 978-80-7357-672-1

2.) Baudyš P. – Katastr a nemovitosti, ISBN 978-80-7400-304-2

3.) Baudyš P., Barešová E. – Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ISBN 978-80-7179-594-0

4.) Bradáč A., Fiala J., Hlavinková V. – Nemovitosti – oceňování a právní vztahy, ISBN 978-80-7201-679-2

5.) Kuba B., Olivová K. – Katastr nemovitostí České republiky, ISBN 80-7201-545-1

6.) Kliment V. – Katastr nemovitostí pro každého, ISBN 978-80-85881-27-1

7.) Trajer V. – Katastr nemovitostí, ISBN 978-80-7357-481-9

8.) Vrcha P. – Katastrální (a související) judikatura, ISBN 978-80-7201-861-1

9.) Vrcha P., Vrchová K. – Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práv k nemovitostem, ISBN 978-80-7179-653-4

Předběžný termín obhajoby

2015/06 (červen)

Vedoucí práce

Mgr. Ivana Hájková

Elektronicky schváleno dne 15. 9. 2014

JUDr. Jana Borská

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2014

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 08. 03. 2015

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci „Katastr nemovitostí v právní úpravě a praxi ČR“ 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 literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze 23. března 2015

Poděkování

Ráda bych poděkovala své vedoucí diplomové práce Mgr. Ivaně Hájkové za odborné vedení, pomoc a rady při zpracování této práce. Poděkování také patří i řediteli Ing. Jaromíru Vicari z Katastrálního úřadu Benešov za cenné informace.

Katastr nemovitostí v právní úpravě a praxi ČR

Cadastre in the legislation and practice of the Czech Republic

Souhrn

Diplomová práce se zabývá katastrem nemovitostí České republiky, jeho právní úpravou, obecnou charakteristikou, předměty evidence a způsoby zápisu do katastru. Pozornost je zaměřena především na vkladové řízení. Zaobírá se etapami vývoje vkladu, účastníky řízení, zahájením, provedením, povolením i zánikem vkladového řízení.

Práce vychází z aktuálního stavu a ze zákona č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), který nabyl účinnosti dnem 1. ledna 2014, jedná se tedy o poměrně novou právní úpravu. Práce poskytuje údaje o možnostech, jak získat informace z katastru nemovitostí včetně aktuálních správních poplatků. Zaznamenává vkladové řízení z technického hlediska, což znamená popsání vkladového řízení v jednotlivých krocích z pohledu katastrálního úřadu. Dnes v katastru nemovitostí, konkrétněji v listu vlastnictví můžeme vyčíst, kdo jaké konkrétní pozemky vlastní. Dochází však k postupnému doplňování zobrazení těchto pozemků do katastrálních map při digitalizaci katastrálních map. Dokončena by měla v roce 2017, pokud bude dostatek finančních prostředků.

Summary

This dissertation deals with real estate cadastre of the Czech republic, its legal regulations, general characteristics and issues which are directly connected with the real estate cadastre. The attention of real estate is aimed mostly into input management. It concerns the stages of advancements of inputs, participants, beginning, implementation, authorization and the expiration of the insertion proceedings.

This dissertation is based on current state of law and the law itself. The regulation which concerns this particular subject is number 256/2013 of real estate cadastre (cadastral law) valid since 1. January 2014, which makes it rather recent. This dissertation contains description of how to receive information from the real estate cadastre including current administrative commissions. The real estate cadastre deals with input management concerning technical aspects, which means step by step description of input management. Nowadays the real estate cadastre, more precisely in the bill of property, applicants can look up informations about land ownership. Whole procedure is being modernised and information about land ownership and mapping is enhanced into digital form. This procedure should be finished in 2017, if there will be no funding problems.

Klíčová slova:

Katastr nemovitostí, katastrální úřad, vkladové řízení, návrh na vklad do katastru nemovitostí.

Keywords:

Real Estate Cadastre, Land Registry, insertion proceedings, insertion proposal into the Real Estate Cadastre.

Obsah

1. Úvod.....	- 11 -
2. Cíl práce a metodika	- 12 -
2.1 Cíl práce	- 12 -
2.2 Metodika	- 12 -
3. Právní úprava katastru nemovitostí.....	- 13 -
3.1 Obecná charakteristika	- 14 -
3.2 Předmět evidence	- 15 -
3.2.1 Pozemky v podobě parcel	- 16 -
3.2.2 Budovy, které jsou součástí pozemku.....	- 16 -
3.2.3 Budovy, které nejsou součástí pozemku	- 18 -
3.2.4 Jednotky vymezené podle občanského zákoníku.....	- 18 -
3.2.5 Jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.....	- 18 -
3.2.6 Právo stavby	- 19 -
3.2.7 Nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis	- 19 -
3.3 Správa katastru	- 19 -
3.4 Obsah katastru	- 20 -
3.5 Veřejnost katastru.....	- 21 -
4. Způsoby zápisu do katastru nemovitostí.....	- 22 -
4.1 Vklad	- 22 -
4.2 Záznam.....	- 22 -
4.3 Poznámka	- 23 -
5. Vklad.....	- 24 -
5.1 Etapy vývoje vkladu.....	- 25 -
5.1.1 Období zemských desek.....	- 25 -
5.1.2 Období pozemkových knih	- 26 -

5.1.3	Období po roce 1950.....	- 27 -
5.1.4	Změny po roce 1992.....	- 27 -
5.2	Účastníci vkladového řízení.....	- 28 -
5.3	Vkladové řízení.....	- 29 -
5.3.1	Zahájení vkladového řízení na návrh.....	- 32 -
5.3.2	Zahájení vkladového řízení bez návrhu.....	- 37 -
5.4	Provedení vkladu.....	- 38 -
5.5	Změny ve vkladovém řízení.....	- 39 -
5.6	Částečné povolení vkladu.....	- 40 -
5.7	Soudní vkladové řízení.....	- 41 -
5.8	Zánik vkladem.....	- 42 -
6.	Formy poskytování údajů z katastru.....	- 44 -
6.1	Výpis z katastru.....	- 44 -
6.2	Formy poskytnutí informací.....	- 44 -
6.3	Katastrální pracoviště.....	- 45 -
7.	Porušení katastrálního zákona.....	- 45 -
7.1	Přestupky fyzických osob.....	- 45 -
7.2	Správní delikty právnických osob.....	- 46 -
8.	Část praktická.....	- 48 -
8.1	Katastrální úřad pro Středočeský kraj.....	- 48 -
8.2	Poskytování údajů z KN.....	- 49 -
8.2.1	Nahlížení do katastru a poskytování ústních informací.....	- 49 -
8.2.2	Dálkový přístup k údajům katastru za úplatu.....	- 52 -
8.2.3	Služba sledování změn.....	- 52 -
8.2.4	Písemné podání informace z katastru.....	- 53 -
9.	Stížnosti.....	- 54 -

10. Vkladové řízení z technického hlediska	- 54 -
11. Změny v evidenci KN ve vztahu k počtu řízení	- 60 -
12. „Manuál pro žadatele návrhu na vklad do KN“	- 62 -
13. Dotazníkové šetření	- 64 -
14. Závěr	- 70 -
Zdroje	- 79 -
Použitá literatura	- 79 -
Zákony	- 79 -
Internetové zdroje	- 80 -
Seznam obrázků	- 80 -
Seznam tabulek	- 80 -
Seznam grafů.....	- 80 -
Přílohy.....	- 81 -

1. Úvod

Jedním ze tří způsobů zápisu právních vztahů do katastru nemovitostí (dále jen KN) se provádí vkladem. Vkladem se rozumí zápis do KN, pomocí něhož se zapisuje věcné právo, práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht. Nebylo to takto vždy, v našich zemích se vyvíjel systém zápisu práv k nemovitostem již od středověku. Dnes se do katastru nemovitostí zapisuje nejen vznik, změna a zánik práv, ale rovněž i promlčení a uznání existence či neexistence práv. Výčet práv, u kterých se tyto skutečnosti do katastru nemovitostí zapisují vkladem, je mnohonásobně větší než dříve.

Vkladové řízení je zahájeno na základě návrhu, který musí být podán na stanoveném formuláři spolu s přílohou, což je vkladová listina. Za podání každého návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu je nutno uhradit správní poplatek ve výši 1000,- Kč. Bez návrhu je vkladové řízení zahájeno, dojde-li příslušnému katastrálnímu úřadu od soudu nebo soudního exekutora rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které má být vkladem zapsáno.

Katastrální úřad rozhoduje o provedení vkladu. Nejprve však musí bez zbytečného odkladu přezkoumat předložené listiny a až poté rozhodne o povolení vkladu. Rozhodnutí o povolení vkladu nesmí učinit dříve, než-li uplyne lhůta 20 dnů ode dne, kdy byla odeslána informace o zaznamenání plomby vlastníkově o tom, že ohledně dotčené nemovitosti byl podán návrh na vklad a zahájeno vkladové řízení. Proti rozhodnutí, kterým je vklad povolen, není přípustný opravný prostředek.

Zákon o katastru nemovitostí řeší i situace týkající se změny ve vkladovém řízení a částečné povolení vkladu. Praktická část práce bude poskytovat údaje o možnostech, jak získat informace z katastru nemovitostí včetně jejich aktuálních správních poplatků. Pro snadnější porozumění bude vypracován „Manuál pro žadatele návrhu na vklad do katastru nemovitostí“, který obsahuje otázky a odpovědi. Pomocí pana ředitele Ing. Vicari z Katastrálního úřadu v Benešově budou získány data ohledně počtu návrhů za roky 2013 a 2014 a tak vzniknou jejich porovnání. Metoda dotazníkového šetření odhalí spokojenost či nespokojenost občanů s činností Katastrálního úřadu v Benešově.

2. Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cíl diplomové práce je objasnit smysl a účel o problematice vkladového řízení do katastru nemovitostí. V teoretické části bude srozumitelnou formou zpracován význam pojmu katastr nemovitostí, a dále, co je jeho obsahem a předmětem. Praktická část diplomové práce poskytne procesní postup související s povolením vkladu do katastru nemovitostí, a jaké informace katastrální úřad poskytuje veřejnosti. Pomocí dotazníkového šetření budou v závěru představeny poznatky a případná doporučení a návrhy na opatření.

2.2 Metodika

Pro zpracování analýzy právní úpravy povolení vkladu do katastru nemovitostí bude využita odborná literatura a právní legislativa vztahující se k tématu. Čerpáno bude dále z podkladů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního a Katastrálního úřadu v Benešově u Prahy. Nedílnou součástí budou i informace získané z veřejných internetových stránek.

Teoretická zjištění budou následně aplikována na vkladové řízení z technického hlediska, což znamená jednotlivé kroky a průběh vkladového řízení z pohledu katastrálního úřadu. Prostřednictvím zpracovaných tabulek budou zobrazeny aktuální správní poplatky za poskytované informace z katastru nemovitostí nebo za návrh na zahájení vkladového řízení.

V závěru práce budou vyhodnoceny získané poznatky z dotazníkového šetření a pro lepší pochopení vkladového řízení bude vypracován v otázkách a odpovědích „Manuál pro žadatele návrhu na vklad do katastru nemovitostí“.

3. Právní úprava katastru nemovitostí

Dne 1. ledna 2014 nabyl účinnosti nový katastrální zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a katastrální vyhláška č. 257/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). Mezi další zásadní změny právní úpravy již ke zmíněnému datu patří vyhláška č. 358/2013 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.

Důležitým mezníkem pro katastr nemovitostí (dále jen KN) je nová úprava občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., která nahradila již nevyhovující občanský zákoník z roku 1964 vycházející z platných poměrů a názorů té doby. Nový občanský zákoník čerpal převážně ze zahraničních úprav, především v zákoníku rakouském, německém, švýcarském, italském a nizozemském. Základní myšlenka úpravy zákona však vychází z vládního návrhu občanského zákoníku bývalého Československa z roku 1937. Důraz klade na autonomii vůle a umožňuje větší míru smluvní svobody než předchozí úprava, což je jistě pozitivní jev.

Občanský zákoník je postaven na mnoha římských zásadách. Příkladem je zásada „pacta sunt servanda“, tedy že smlouvy mají být dodržovány a uzavřené dohody jsou pro jejich účastníky závazné nebo tradiční římská zásada „superficies solo cedit“ - kdy stavba se stává součástí pozemku, která platila do konce roku 1950, kdy byla zrušena středním občanským zákoníkem.¹ Dnes je k této zásadě třeba naplnění i dalších podmínek, které zákon dále stanoví. Základem je zcela shodný vlastnický režim.

Společně se zřízením nového katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) došlo i k mnoha jiným změnám. Byly zrušeny následující zákony a vyhlášky:

- a) Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- b) Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

¹ Tzv. střední občanský zákoník byl přijat 25.10.1950 jako zákon č. 141/1950 Sb.

- c) Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- d) Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky
- e) Vyhláška č. 401/2011 Sb., o stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí
- f) Nařízení vlády č. 111/2011 Sb., o porovnání a přejímání údajů katastru nemovitostí ČR a evidence obyvatel

3.1 Obecná charakteristika

Podle §1 katastrálního zákona je katastr nemovitostí veřejným seznamem. Zahrnuje soubor údajů o nemovitých věcech i jejich soupis. Zahrnuje popis, geometrické i polohové určení nemovitostí. A upravuje zápis práv k těmto nemovitostem.² Katastr nemovitostí je institut, který byl založen zákonem č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky, s účinností od 1.1.1993. Neznamená to však, že by před tímto datem neexistovaly žádné jiné formy evidování nemovitostí. Naopak po celá staletí bylo žádoucí mít přehled o půdě, o způsobech jejího využívání a o jejích vlastnících. Z počátku důvody pro evidenci byly především fiskální, tedy za účelem výběru daní.

Katastr nemovitostí stojí na několika zásadách:

- a) Zásada materiální publicity přináší ochranu dobré víry v pravdivost, úplnost a správnost zápisů právních vztahů v katastru.
- b) Zásada priority vede každého k tomu, aby se o zápis postaral co nejdříve. Právní účinky vkladu jsou od okamžiku, kdy byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu. Okamžik je v souladu se správním řádem měřen časem s přesností na minutu. Mají-li dva návrhy na zápis stejné pořadí, použije se ustanovení § 145 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, řešící tuto událost, kdy žádosti nelze určit.

² Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), §1

c) Zásada intabulační (vkladová, právotvorná) – práva věcná a ujednaná jako věcná se do katastru zapisují povinně vkladem, zápis nájmu a pachtu do katastru není povinný, je dobrovolný (fakultativní). O zápis nájmu či pachtu může požádat každý, kdo jej chce v katastru zveřejnit. Vkladem se tak vedle práv, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze smluv či jiných soukromých ujednání, budou rovněž zapisovat práva, která podle předchozí právní úpravy vznikala, měnila se nebo zanikala ze zákona, na základě rozhodnutí, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním.³

Příkladem je rozsudek Nejvyššího soudu z roku 2010, kdy katastrální úřad povolil vklad vlastnického práva k budově, která byla odstraněna a místo ní vznikla stavba nová (rozestavěná budova). V situaci kdy účastníci v převodní smlouvě rozestavěnou budovu nesprávně označili číslem popisným v katastru dosud evidované, avšak již právně zaniklé stavby, je při závěru o platnosti smlouvy (vzhledem k identitě obce, pozemku a jeho výměry, na němž je budova rozestavěna) s ohledem na její přetrvávající obligační účinky dán účastníkům prostor k dodatečnému řádnému (v souladu s katastrálním zákonem) označení předmětné rozestavěné budovy, tj. k doplnění údajů za účelem povolení vkladu.⁴

3.2 Předmět evidence

V katastru se podle §3 katastrálního zákona evidují:

- pozemky v podobě parcel, (3.2.1)
- budovy, které jsou součástí pozemku, (3.2.2)
- budovy, které nejsou součástí pozemku, (3.2.3)
- jednotky, vymezené podle občanského zákoníku, (3.2.4)
- jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., (3.2.5)
- právo stavby (3.2.6)
- nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis. (3.2.7)

³ <http://www.bulletin-advokacie.cz/katastr-nemovitosti-nove-zasady-jeho-vedeni-od-1.-ledna-2014?browser=mobi>

⁴ Rozsudek NS z 25.2.2010, sp. zn. 30 Cdo 1485/2008

3.2.1 Pozemky v podobě parcel

Tedy části zemského povrchu, které jsou geometricky a polohově určené. Pozemky jsou stěžejní a nejčastější evidovanou nemovitostí. Podle §505 občanského zákoníku je obecně součástí věci vše co k věci podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Součástí pozemku je pak prostor nad 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. Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé a rovněž podzemní stavba, není-li samostatnou nemovitou věcí (tedy nemá-li samostatné účelové určení), je součástí pozemku. Nejsou-li budovy samostatnou nemovitostí, jsou součástí pozemku a v katastru nemovitostí jsou evidovány pouze jako údaj o pozemku, z něhož vyplývá, že na něm stojí budova, která je jeho součástí.⁵

3.2.2 Budovy, které jsou součástí pozemku

V katastru nemovitostí se evidují budovy, jako samostatné nemovitosti. Těmto nemovitostem je přiděleno popisné nebo evidenční číslo, pokud jsou součástí práva stavby nebo pozemku. Podmínkou evidence budov je to, aby nebyly součástí pozemku a aby splňovaly všechna kritéria pro pojem budova, jež stanovuje katastrální zákon. Budovou evidovanou v katastru jako samostatná věc, může být tedy jen stavba nadzemní, která je spojena se zemí pevným základem, je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, nejedná se o drobnou stavbu a při tom všem není součástí pozemku, na kterém stojí. Součástí pozemku však není stavba dočasná, kterou lze v katastru nemovitostí evidovat jako samostatnou nemovitost pod podmínkou, že je spojena se zemí pevným základem a prostorově soustředěna navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a nejde o drobnou stavbu.

Pokud by bylo rozdílné vlastnictví u stavby a u pozemku pod touto stavbou, pak se jedná o dvě samostatné nemovitosti, a do doby, než se vlastníkem pozemku a stavby na něm stane tatáž osoba.⁶ Rovněž se stavba nestane součástí pozemku tehdy, vázne-li na pozemku nebo na stavbě věčné právo, které vylučuje z povahy věci sloučení stavby a pozemku. Například ke stavbě je zřízeno věčné předkupní právo a k pozemku nikoliv. Tím,

⁵ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, s. 52

⁶ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, s. 52

že by došlo ke sloučení stavby a pozemku, by bylo znemožněno vykonání onoho překupního práva ke stavbě. Zde je třeba vždy posoudit, vážne-li na stavbě či pozemku pod ním rozdílné věcné právo bránící sloučení pozemku a stavby či zda vážnoucí věcné právo trvá a rovněž zda to jeho povaha nevylučuje. Z výkladového hlediska zatím není jednoznačně stanoveno, jaké věcné právo vylučuje sloučení budovy s pozemkem a jaké již nikoli. V tomto případě existují dva právní názory např. na to, zda zástavní právo vážnoucí pouze na pozemku znemožňuje sloučení budovy stavby na ní postavené. Dle komentáře C.H.Becka by vážnoucí zástavní právo nemělo být překážkou ke sloučení, neboť legitimní očekávání zástavního věřitele nejsou dotčena. Naopak Český úřad zeměměřický a katastrální považuje vážnoucí zástavní právo na pozemku jako překážku bránící sloučení pozemku s budovou, neboť při realizaci zástavního práva by byl vlastník zástavy zbaven i majetku, který nebyl původně zástavním právem zatížen.

Budovy, které nejsou součástí práva stavby ani pozemku, se do katastru nemovitostí zapisuje vkladem, kdy se podává návrh na vklad vlastnického práva, jehož přílohou je geometrický plán pro zaměření dokončené budovy (neviduje se tedy už jako rozestavěná), doklad o způsobu užívání budovy a dále listina, kterou vlastník prokáže, že měl právo zřídit na pozemku tuto budovu, nebo jiná listina, která prokazuje jeho vlastnictví. Do katastru se zapisuje rovněž budova, která není samostatnou nemovitostí a je součástí pozemku nebo práva stavby, ovšem v takovém případě se údaj o budově zapisuje jakožto jiný údaj o pozemku nebo o právu stavby, se taková skutečnost zapisuje do katastru způsobem obdobným záznamu. Podmínkou však je, že budova, která je součástí pozemku je hlavní stavbou na pozemku. Jednalo-li by se o budovu, která je součástí pozemku a zároveň by šlo o vedlejší stavbu, tedy budovu, která je určena k tomu, aby se jí trvale užívalo s hlavní stavbou v rámci jejich hospodářského účelu a která není drobnou stavbou, pak taková budova se do katastru nemovitostí nezapisuje ani jako jiný údaj o pozemku, ale obvod takové budovy je pouze zobrazen v katastrální mapě. Dle názoru Petry Janků je třeba při výmazu budovy rozlišovat, zda jde o budovu, která je součástí pozemku, nebo o budovu, která je samostatnou nemovitostí. V prvním případě půjde skutečně o výmaz budovy z katastru pouze formou záznamu, neboť doposud evidovaná budova je evidovaná pouze jako jiný údaj o pozemku. V druhém případě bude zapotřebí dát před vyhláškou přednost zákonu, který jasně stanovuje, že vkladem se zapisuje vznik, změny i zániky vlastnických práv. Zápis zániku vlastnického práva k nemovitostem evidovaným

v katastru, což budovy, které nejsou součástí pozemku splňují se provádí vkladem. Proto není důvod měnit zákonem dané pravidlo s odkazem na vyhlášku.

Otázkou je, zda se stavba stala součástí pozemku či nikoliv. Je proto zapotřebí řešit každý případ individuálně případ od případu, při první příležitosti, kdy bude se stavbou či pozemkem pod ní pracováno. Údaje katastru tedy od 1. ledna 2014 nevypovídají jednoznačně o tom, zda stavba je součástí pozemku či nikoliv.

3.2.3 Budovy, které nejsou součástí pozemku

U budov bez čísla popisného nebo evidenčního čísla platí stejný právní režim jako v bodě 3.2.2 s tím rozdílem, že se dané budově nepřiděluje popisné nebo evidenční číslo, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby. Jedná se tedy o hlavní stavbu na pozemku a nejde o stavbu drobnou. Stavbou bez čísla popisného nemůže být budova se způsobem využití jako zemědělská usedlost, bytový dům, rodinný dům anebo stavba pro rodinnou rekreaci.⁷

3.2.4 Jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor, popřípadě soubor bytů nebo nebytových prostorů jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Pojem jednotka tak v sobě zahrnuje jednak prostorově vymezenou část domu a jednak podíl na společných částech nemovité věci. U jednotek se eviduje v katastru nemovitostí nejenom typ, ale také způsob užití, což znamená, zda se jedná o byt, ateliér, garáž, provozovnu, nebytový prostor, atd.⁸

3.2.5 Jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Součástí jednotky není podíl na pozemku pod domem, v němž byly jednotky vymezeny, proto je třeba, aby ve smlouvě, kterou je převáděno vlastnické právo k takové jednotce, byl převáděn i odpovídající spoluvlastnický podíl na pozemku pod budovou spojený s touto jednotkou. V katastru nemovitostí jsou rozlišovány jednotky a to v údajích o typu jednotky. Typ jednotky je proto směrodatný pro označení jednotek v listinách

⁷ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, s. 56

⁸ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, s. 57

určených k zápisu do katastru. Jednotka je tedy evidována dle způsobu jejího využití, jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole (3.2.4).

3.2.6 Právo stavby

Právo stavby spočívá v tom, že pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu, přičemž nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou. Právo stavby lze zřídit i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání. Právo stavby ovšem nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo „přičící se účelu stavby“. V případě, že pozemek je zatížen zástavním právem, lze k němu zřídit právo stavby jen se souhlasem zástavního věřitele. Podstata práva stavby je v tom, že jako věcné právo s povahou nemovité věci zatěžuje cizí pozemek tak, že osoba, již toto právo patří, je oprávněna mít na tomto pozemku stavbu. Právo stavby se nabyvá smlouvou, vydržením, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo stanoví-li tak zákon. Přitom právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do katastru nemovitostí.⁹

3.2.7 Nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis

V katastru nemovitostí se dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon) eviduje přehrada, hráz, jez, stavba, která se k plavebním účelům zřizuje v korytech vodních toků nebo na jejím břehu, stavba k využití vodní energie a stavba odkališť, pokud je spojená se zemí pevným základem.¹⁰

Podle katastrálního zákona se zapisují práva a další skutečnosti k evidovaným nemovitostem, u kterých to stanovuje právní předpis. Nemovitosti se evidují v souladu s katastrálním územím.

3.3 Správa katastru

Ze zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech vyplývá, že ústředním správním úřadem zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky je Český úřad zeměměřický a katastrální se sídlem v Praze. V čele úřadu je předseda, kterého

⁹ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, s. 58

¹⁰ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, s. 58

jmenuje a odvolává vláda České republiky. Dále jsou zřízeny jednotlivé zeměměřické a katastrální aparáty, jenž kontrolují vlastní výkon státní správy katastru nemovitostí České republiky realizovaný jednotlivými úřady.

Katastrální úřady:

- a) provádějí státní správu katastru nemovitostí pro Českou republiku,
- b) provádí správu zhušťovacích polohových a výškových bodů a podrobných polí,
- c) projednávají porušení pořádku v sektoru katastru nemovitostí České republiky,
- d) schvalují změny pomístního názvosloví a zabezpečují činnosti spojené se standardizací geografického názvosloví,
- e) povolují změny hranic katastrálních území,
- f) vykonávají správu základních státních mapových děl stanovených Úřadem,
- g) splňují další úkoly na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky, kterými je pověřil Úřad¹¹

3.4 Obsah katastru

Obsahem katastru je geometrické a polohové určení nemovitostí a katastrální území, tedy určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, a určení polohy nemovitosti a katastrálního území ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím. Změny geometrického a polohového určení v důsledku vytyčení nebo zpřesnění hranice pozemků lze provést pouze v mezích přesnosti dosavadního geometrického a polohového určení, přitom průběh zpřesněné hranice musí pohledově odpovídat jejímu zobrazení na mapě. Ohledně změn polohového a geometrického určení pozemků platí pravidlo, že není přípustné slučovat parcely nebo části parcel, pokud jsou u parcel evidovány různé údaje o právech. Výjimkou jsou parcely, u kterých je evidováno věcné břemeno nebo předkupní právo podle stavebního zákona na části pozemku.¹²

Obsahem jsou i údaje o evidovaných pozemcích a budovách, způsob ochrany a využití nemovitostí a čísla jednotek. Dále i cenové údaje a údaje pro daňové účely. Cenový údaj se vede pro skupinu nemovitostí, které byly nabyty na základě téže kupní smlouvy,

¹¹ Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, §5

¹² JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, s. 63

společně za jednu cenu nebo v dražbě. O možnosti získávat údaje o dosažených cenách však platí, že tyto údaje nelze z katastru nemovitostí získávat formou nahlížení do katastru.

U evidovaných budov se zaznamenává údaj o tom, zda se jedná o stavbu dočasnou. K tomu, aby katastrální úřad zapsal budovu jako dočasnou, je třeba vycházet z tvrzení vlastníka o dočasnosti (subjektivní hledisko) a z vyjádření stavebního úřadu (objektivní hledisko).

Katastr dále obsahuje rovněž údaje o právech, které se do katastru k evidovaným nemovitostem zapisují. V katastru se evidují upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu, na probíhající řízení o opravě chyby v katastru. Plombu (údaj že práva jsou dotčena změnou) je povinen katastrální úřad vyznačit u dotčených nemovitostí nejpozději následující pracovní den pouze tehdy, dojde-li katastrálním úřadu návrh nebo jiná listina na zápis práv. Katastrální úřad je povinen zapsat upozornění ve lhůtě 30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení zápisu v katastru. Obsahem je rovněž úplné znění prohlášení o rozdělení práv k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, které se do katastru zapisuje formou vkladu. V souladu s §4 katastrálního zákona se evidují dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti, údaje o bodech podrobných polohou bodových polí, místní a pomístní názvosloví.

Paragraf pět katastrálního zákona nám sděluje, že obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území. Katastrální operáty mají svůj smysl pro vlastnické právo k nemovitostem neboť katastrální mapou, která je zároveň mapou pozemkových knih, mají být podle své polohy a ohraničení znázorněny jednotlivé parcely tvořící skutkovou podstatu knihovního tělesa.

3.5 Veřejnost katastru

Již v předchozích kapitolách bylo zmíněno, že katastr nemovitostí je veřejný. Veřejnost katastru tedy znamená, že každý má právo za přítomnosti zaměstnance katastrálního úřadu si pořizovat z katastru nemovitostí pro svou potřebu bezplatné opisy, výpisy, náčrty nebo na získání bezplatných ústních informací. Údaje ve formě výpisů,

opisů, kopií a hromadných výstupů se poskytují ve lhůtě do 30 dnů od podání žádosti o poskytnutí údajů. Ve zvlášť rozsáhlých případech se lhůta prodlužuje o dalších 30 dnů.¹³

4. Způsoby zápisu do katastru nemovitostí

Ustanovení §6 katastrálního zákona uvádí, že zápisy právních vztahů do katastru se provádějí třemi způsoby – vkladem, záznamem nebo poznámkou.

4.1 Vklad

Vkladem se rozumí zápis do katastru, kterým se zapisují práva věcná a ujednaná jako věcná (např. předkupní právo s účinky věcného práva, výhrada zpětné koupě, výhrada lepšího kupce), nájem a pacht. Podrobněji o postupu vkladového řízení v následujících kapitolách.

4.2 Záznam

Záznamem se zapisují do katastru nemovitostí práva odvozená od vlastnického práva a jsou vyhrazena pro specifické subjekty. Podle §19 katastrálního zákona se záznamem do katastru zapisuje:

- příslušnost státních organizačních složek a státní organizace hospodařících s majetkem státu, včetně práv hospodařit s majetkem státu,
- správa nemovitostí, kterou vlastní stát,
- majetek hlavního města Prahy, který je svěřený městským částem Prahy,
- majetek statutárního města, který je svěřený městským obvodům nebo částem statutárních měst,
- majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití,
- majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.

Záznam nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik vlastnického práva k nemovité věci. Ten, kdo má právní zájem na provedení návrhu na záznam může tento návrh podat. Může

¹³ Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí

se jednat o jedince, orgány veřejné moci nebo územní samosprávné celky, které o právu zapisovaném záznamem rozhodly nebo ho osvědčily. Návrh je doložen listinou, která doloží právo, která je předmětem zápisu.¹⁴

Poté katastrální úřad zjišťuje, zda návrh na záznam podala oprávněná osoba, zda je předložená listina bez vadná tj. nemá chybu v psaní ani počtech a bez jiných zřejmých nesprávností. Listina musí navazovat na dosavadní zápisy v katastru. Splňuje-li listina zákonem stanovená kritéria, může katastrální úřad provést záznam. Naopak pokud listina vykazuje nějaké vady, úřad sdělí písemně důvody tomu, kdo listinu předložil, proč nebyl záznam proveden a listinu mu vrátí.

4.3 Poznámka

Význačné informace týkající se evidované nemovitosti nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných se zapisují poznámkou. Poznámky se dělí na poznámky k osobě, poznámky k nemovitosti a poznámky spornosti. Smyslem poznámek je upozornit na právně významné skutečnosti, které se vztahují buď k osobám, nemovitostem či věcným právům zapsaným do katastru. Od okamžiku kdy je poznámka v katastru zapsána se nikdo nemůže vymlouvat na neznalost takového zápisu, neboť měl možnost se seznámit se zápisem poznámky a jeho obsahem a mohl si tak vyhodnotit, zda by mu mohla být na překážku a zda by podle skutečností, pro které byla poznámka vyznačena, změnil své rozhodnutí.

Katastrální úřad poznámku zapíše podle oznámení nebo rozhodnutí soudu, správce obchodního závodu nebo daně, pozemkového nebo vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, dražebníka či insolvenčního správce. Vedle toho může o zápis poznámky požádat také osoba, v jejíž prospěch má být poznámka zapsána. V případě, že se poznámky provádí na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, nemusí být toto rozhodnutí opatřeno doložkou právní moci ani doložkou vykonatelnosti.¹⁵

¹⁴ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, §20 odst. 8, 9

¹⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, §22 odst. 1, 2

Výmaz poznámky provádí katastrální úřad podle rozhodnutí nebo oznámení již zmíněných institucí, které provádí zápis nebo k doloženému návrhu toho, v jehož záznamu má být poznámka vymazána, pokud důvody pro její vyznačení pominuly.¹⁶

5. Vklad

Zákon o katastru nemovitostí nám výlučně stanovuje práva, která lze zapsat pouze vkladem bez ohledu na jejich konstitutivní nebo deklaratorní charakter. Odpadnou tak nekonečné spory o to, jakým způsobem se má určité právo v daném případě zapisovat. Žádný jiný právní předpis tento výčet nerozšiřuje ani nezužuje. Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:

- vlastnická práva,
- právo stavby,
- věcná břemena,
- zástavní práva,
- budoucí zástavní práva,
- podzástavní práva,
- předkupní práva,
- budoucí výměnky,
- přídatná spoluvlastnictví,
- správa svěřenského fondu,
- výhrady vlastnických práv,
- výhrady práv zpětných koupí,
- výhrady práv zpětných prodejů,
- zákaz zcizení nebo zatížení,
- výhrady práv lepších kupců,
- dohoda o koupi na zkoušku,
- nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,
- pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,
- vzdání se práv na náhradu škody na pozemku.

¹⁶ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, §27

Dále se vkladem do katastru zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám. Výsledkem zápisu rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám je zápis bytového spoluvlastnictví.

5.1 Etapy vývoje vkladu

5.1.1 Období zemských desek

V našich zemích se vyvíjel postupně od středověku systém zápisů práv k nemovitostem do veřejných knih. V naší zemi je postup vzniku a vedení veřejných knih dlouhodobě vyvíjen, nemá však zcela jednotný trend vývoje. Spojení „veřejná kniha“ dokumentuje jednak skutečnosti, že zápisy do ní o nemovitosti i právech s nemovitostmi spojenými se provádějí pod dozorem veřejných orgánů, které jsou pro tento postup povolány. Dozorují platnost publicity pro vedení této knihy, zajišťují přístup k této knize i důvěru ve správnost a úplnost jejího obsahu. V Čechách ve druhé polovině 13. století vznikají zemské desky, které jsou prvním doloženým druhem veřejných knih v historii. Jejich vznik je spojen s růstem významu zemského soudu a rozvojem stavovských zemských sněmů. Původně byly desky knihami protokolními, do kterých se zaznamenával průběh soudního řízení, zvláště výpovědi svědků. Záhy se však do nich začaly zapisovat převody vlastnictví, ale i všechny dispozice se svobodnými statky. Zápis (vklad – „imponere in tabulas“) o převodu a zatěžování pozemku zástavním nebo jiným věcným právem se ovšem týkalo jen panské půdy, tzv. majetku patřící šlechtě.¹⁷

V roce 1541 neutekli velkému požáru Malé Strany a Pražskému hradu ani zemské desky, které zde byly uloženy. Jejich znehodnocení bylo tak rozsáhlé, že si vyžádalo ještě v témže roce rozhodnutím zemského sněmu zřízení nových zemských desek a v zápisech bylo plynule pokračováno. V tomto čase se stabilizovala některá známá pravidla, která jsou od této doby uplatňována. Podle jednoho z pravidel této doby se má za to, že „co není vloženo do desek, může být bráno v pochybnostech“. Vklad se tedy používal při nabytí vlastnického práva k nemovitosti i ke vzniku věcných práv k této nemovitosti. Zápisy prováděl zemský soudní úředník na základě předchozích rozhodnutí, ujednání nebo listin. Platila zde zásada volnosti, tedy že k zápisu do zemských desek nemohl být nikdo nucen.

¹⁷ MALÝ, K., Dějiny českého a československého práva do roku 1945, s. 84

Zemské desky byly velmi nepřehledné. Téměř do 18. století byly vklady do desek prováděny v běžném časovém pořadí a to do jediné knihy, která neměla členění do rubrik (vloček). Navazující právní úkony k jedné nemovitosti nebyly na první pohled patrné a těžce se v deskách dohledávaly. Panský statek byl označen jménem vlastníka nebo popisným číslem domu, bez soupisu pozemků a dalšího majetku.

5.1.2 Období pozemkových knih

Vydáním tzv. obecného zákona o pozemkových knihách v roce 1871 byly založeny pozemkové knihy. Tyto knihy sloužily k zápisům vlastnických práv, ale i k dalším věcným právům k nemovitostem. Výjimku měly ty, které sledovaly zemské desky. Obecný zákoník občanský z roku 1811 dohromady s knihovními předpisy spojovaly se zápisy v knihách o pozemcích důležité hmotněprávní důsledky. K převodu nemovité věci nestačí samotný nabývací důvod (smlouva, listina, tzv. titulus), ale navíc je třeba odevzdání (tzv. modus), jímž se rozumí u nemovitosti zapsané ve veřejných knihách vklad (princip intabulace), výjimečně pak uložení listiny u soudu (u nemovitostí nezapsaných v knihách). Zápisy v pozemkových knihách měly konstitutivní charakter. Pozemkové knihy byly založeny na hlavních knihách, které zahrnovaly jednotlivá katastrální území. Hlavní knihy se skládaly z knihovních vloček, které byly určeny pro zápis tzv. knihovního tělesa a právního vztahu s ním spojeného. Knihovní těleso bylo obvykle považováno za ucelený hospodářský soubor, který byl spojen s osobou stejného vlastníka, málokdy i jediná nemovitost. Vložky byly členěny do 3 částí – listy statkové podstaty (označované písmenem A), listy vlastnictví (označované písmenem B) a listy závad (označované písmenem C).

Shoda mezi zápisem v pozemkové knize a v pozemkových katastrech byla prosazována od roku 1883 a projevila se především v tom, že pozemková parcela byla do vloček hlavní knihy zapsána stejným číslem, pod nímž byla vedena v katastru pozemků. Od tohoto období jsou pozemkové knihy rozšířeny o geometrickou evidenci, představovanou tzv. mapou pozemkových knih. Pozemkové knihy byly vedeny podle přísných formálních pravidel. Pokud měl být zápis zapsán, musel být schválen knihovním soudem. Právo, kterým se nemovitosti nabývaly, převáděly, omezovaly či rušily vkladem (intabulací), příslušná práva věcná se pak zatím zakládala záznamy (prenotace). Poznámka (adnotace) měla evidenční účel některých osobních údajů o vlastnících (nezletilost nebo zbavení svéprávnosti atd.) a týkala se omezení jejich práv (národní správa).

Po vzniku samostatného Československa v roce 1918 evidování nemovitostí navázalo na tradice pozemkových knih a pozemkového katastru a tyto pozemkové evidence byly udržovány v neustálém souladu, i když v závislostech na tehdejších technických možnostech. Měl za úkol nejen získat řádný přehled pro vyměřování veřejných daní a dávek, které byly spjaty s držbou pozemků, ale poskytovat i další údaje o nemovitostech. Do roku 1950 u nás existoval systém opřený o soudně vedené pozemkové knihy. Do nich se věcná práva k nemovitým věcem zapisovala zásadně s konstitutivními účinky, byť existovaly četné výjimky deklaratorních zápisů. Pozemkové knihy byly nadány veřejnou vírou a zápisy do pozemkové knihy měly význam jak registrační, tak i hmotněprávní.

5.1.3 Období po roce 1950

Systém zápisů do veřejných knih u nás pozbyl významu s platností zákona č. 141/1950 Sb., tzv. středního občanského zákoníku. S platností tohoto zákoníku, tedy od 1. ledna 1951, vznikalo vlastnické právo již zásadně bez ohledu na zápis do veřejné knihy. Zápisy do veřejných knih (zemské desky, pozemková kniha, železniční kniha) měly již pouze deklaratorní charakter, pokud byly i nadále prováděny. Provádění zápisů do veřejných knih bylo zcela zastaveno dnem 1. dubna 1964 účinností zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Bývalé veřejné knihy se staly tímto dnem pouze historickými dokumenty. Byly i nadále uloženy u soudů. Dnem 1. ledna 1993 přešly podle § 29 odst. 4 katastrálního zákona z roku 1992 do úschovy katastrálních úřadů.

5.1.4 Změny po roce 1992

Účinnost od 1. ledna 1993 nabyl zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Tato změna byla již v době svého přijetí označována za provizorium. Tento zákon obnovuje zásadu priority, zásadu dispoziční, zásadu konstitutivní, zásadu legality, zásadu formální publicity a zásadu veřejné víry. Velmi důležitým faktem je, že smluvně zřizovaná věcná práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí vznikají teprve vkladem (intabulací) do katastru nemovitostí.

Značný pokrok byl dosažen při digitalizaci údajů katastru nemovitostí. V roce 1998 byla dokončena digitalizace souboru popisných informací. V jejímž rámci došlo k vytvoření zjednodušené evidence pozemků, které byly v minulosti vymazány z map

bývalé evidence nemovitostí a o nichž na dřívějších ručně vedených listech vlastnictví nesměla být jiná zmínka než poznámka v části D listu vlastnictví. Nebylo přitom uvedeno, o jaké pozemky jde, ani kdo tyto pozemky užívá. Během několika let se všechny tyto údaje podařilo do evidence doplnit. Proto dnes v listu vlastnictví můžeme vyčíst, kdo jaké konkrétní pozemky vlastní. K doplňování zobrazení těchto pozemků do katastrálních map dochází postupně při digitalizaci katastrálních map. Dokončena by měla být v roce 2017, pokud bude dostatek finančních prostředků.

Současný výklad právní úpravy týkající se věcně právního nakládání s nemovitostmi zapsanými v katastru nemovitostí pohlíží jako na dvoufázový právní proces. První jeho fází je totiž uzavření věcné (kupní, darovací apod.) smlouvy, která představuje právní důvod (titul) převodu. Druhou fází naplňuje právní způsob nabytí vlastnického práva, jímž je vklad (tzv. intabulace) věcného práva do katastru nemovitostí. Vkladem věcného práva do katastru nemovitostí také končí možnost smluvních stran měnit takovou věcnou smlouvu (kumulativní novace). Do katastru nemovitostí se zapisuje nejen vznik, změna a zánik práv, ale rovněž i promlčení a uznání existence či neexistence práv. Výčet práv, u kterých se tyto skutečnosti do katastru nemovitostí zapisují vkladem, je mnohanásobně větší než dříve. Rovněž se do katastru zapisují i práva ujednaná jako práva věcná, nájem a pacht.

5.2 Účastníci vkladového řízení

Jak nám uvádí ustanovení § 13 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, účastníkem řízení o povolení vkladu je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje. Účastníci vkladového řízení by tedy měly být pouze osoby, kterých se navrhovaný vklad přímo týká, nikoli osoby, které nemohou výsledek vkladového řízení nijak ovlivnit, přestože by podle širokého pojetí účastníka řízení ve správním řádu účastníkem řízení být mohly. Na druhou stranu však takovéto vymezení účastníků vkladového řízení má dopad při vkladovém řízení, které je zahájeno doručením např. rozsudku soudu.

Postavení účastníka vkladového řízení je velmi významné. Podle definice účastníků je účastníkem takového vkladového řízení ten, jehož práva daným rozsudkem soudu vznikají, mění se nebo se rozšiřují a dále ten, jehož právo zaniká, omezuje se nebo mění.

Soud, jakožto vyhotovitel rozsudku, není účastníkem vkladového řízení a veškerá případná korespondence ze strany katastrální úřadu proto bude zasílána účastníkům vkladového řízení. Bude-li rozsudek obsahovat chyby, pro které nebude možné vložit právo do katastru, bude pouze na účastnících (nikoliv na soudu), aby v dané věci zjednali nápravu tak, aby bylo dosaženo předmětného vkladu práva. Účastníci samozřejmě nebudou sami upravovat danou listinu, ale musejí si vyžádat na příslušném soudě nutnou opravu předmětného rozhodnutí.¹⁸

Petr Baudyš v Beckově komentáři vysvětluje následující: „*Když byl text návrhu nového katastrálního zákona koncipován, počítalo se s tím, že postavení účastníka řízení bude přiznáno i osobě, která je podle zákona oprávněna jednat namísto těchto osob. To se bohužel podařilo prosadit, protože ti, kteří to nepřipustili, se opírali o tvrzení, že tehdy projednávaný návrh nového katastrálního zákona má na mysli zákonné zástupce nebo zmocněnce účastníků řízení, což není třeba nikde zmiňovat. Nenechali se proto přesvědčit, že je v některých případech vhodné přiznat postavení účastníka vkladového řízení i další osobě.*“¹⁹ Podle Baudyše by toto bylo praktické například tehdy, kdy je na vlastníka nemovitosti prohlášen konkurz. V takovém případě je za zpeněžení konkurzní podstaty včetně nemovitostí do této podstaty patřících odpovědný insolvenční správce. On nemovitost zpeněží, ale ve vkladovém řízení se mu v důsledku tohoto zpeněžení vlastnické právo ani jiné oprávnění nevymaže. Až do zpeněžení je totiž jako vlastník nemovitosti tvořící konkurzní podstatu zapsán úpadce. V případě, že insolvenční správce zpeněží úpadcovu nemovitost, vymaže se tedy z katastru vlastnické právo úpadce a jemu (nikoli insolventnímu správci) je proto textem zákona přiznáno postavení účastníka vkladového řízení.

5.3 Vkladové řízení

Jak již bylo zmíněno v předchozích kapitolách, vklad je jeden ze tří způsobů zápisu do katastru nemovitostí. Vkladem se do katastru zapisují skutečnosti vymezené § 11 katastrálního zákona (viz kapitola 5). Nezbytné je vycházet z právní úpravy, že zapisované právo např. vzniká až zápisem do veřejného seznamu, bude mít vklad konstitutivní účinky.

¹⁸ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, s. 112

¹⁹ BAUDYŠ, P., *Katastrální zákon - komentář*, s. 55

V případech, kdy zapisovaná práva vznikají, mění se či zanikají nastoupením jiné právní skutečnosti nebo přímo ze zákona, dojde sice k zápisu do katastru nemovitostí vkladem, ale pouze s deklaratorními účinky. Zjednodušeně řečeno, vklad jako druh zápisu s konstitutivními účinky je totožný s vkladem (jak byl upraven do 31.12.2013), zatímco vkladem s deklaratorními účinky jsou zapisována práva, která byla do 31.12.2013 podle dosavadní právní úpravy předmětem záznamu.

Například vkladem se zapisuje vznik vlastnického práva, které vzniká převodní (př. kupní) smlouvou). Dle § 1105 občanského zákoníku platí, že převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu. Ke vzniku vlastnického práva je tedy nutný vklad do katastru nemovitostí a bude-li rozhodnuto katastrálním úřadem, že se vklad povoluje, vznikne vlastnické právo s právními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad.

Nabývání vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí je dvoufázové. Jeho esenciálním předpokladem je vznik závazkově právního vztahu (např. prostřednictvím uzavřené kupní smlouvy, jejímž předmětem je úplatný převod vlastnického práva k předmětným nemovitostem z prodávajícího do vlastnictví kupujícího za dohodnutou kupní cenu) s právními účinky inter partes, kdy k nabytí vlastnického práva k takto smluvně převáděnému nemovitému majetku a tedy k dovršení věcně právních účinků erga omnes je zapotřebí vkladu tohoto vlastnického práva do katastru nemovitostí.²⁰

Dojde-li návrh na zápis katastrálnímu úřadu, nastávají od tohoto okamžiku právní účinky zápisů. Zápisy se do katastru uskutečňují na základě písemností v listinné nebo elektronické podobě. Týká-li se právo, které má být na základě listin zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje. Geometrický plán se považuje za součást listiny. V případě použití listiny v elektronické podobě musí být opatřena kvalifikovaným časovým razítkem. Vždy je třeba zvolit jen jednu variantu. Má-li být návrh na vklad podán elektronicky a nedílnou součástí vkladové listiny je geometrický plán, pak je nutné, aby vkladová listina byla v elektronické podobě a současně s ní i geometrický plán. V okamžiku podání návrhu na vklad musí listina o právním úkonu a geometrický plán tvořit jeden celek, jinak jde o

²⁰ Rozsudek NS z 31.3.2011, sp. zn. 30 Cdo 3991/2010

neodstranitelný nedostatek a katastrálnímu úřadu nezbyvá, než na vklad podle §5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech zamítnout.²¹

Do katastru nemovitostí k evidovaným nemovitostem lze vložit právo nájmu či pachtu. Tato práva však vkladem nevznikají, neboť jde pouze o možnost nechat tato práva zapsat do veřejného seznamu (do katastru) na žádost vlastníka evidované a pronajaté či propachtované věci, popř. se souhlasem vlastníka nájemce či pachtýře.

Z důvodové zprávy ke katastrálnímu zákonu vyplývá, že všechna zapisovaná práva zapisující se do katastru vkladem, ať už má zápis deklaratorní či konstitutivní účinky, nemusí být řešeno, jakým způsobem se má dané právo v konkrétním případě do katastru nemovitostí zapsat. Na druhou stranu je však zapotřebí bedlivě posuzovat, k jakému okamžiku dané právo vzniklo, neboť byť každý zápis provedený vkladem do katastru nemovitostí má své právní účinky k okamžiku podání návrhu na vklad. Ne vždy k tomuto okamžiku také zapisované právo vznikne.

V důsledku uplatňování zásady pořadí (časové přednosti neboli priority) je nutné jednotlivé zápisy vyřizovat v tom pořadí, v jakém jsou katastrálnímu úřadu doručeny. Právní úprava do konce roku 2013 sice rovněž obsahovala stejné pravidlo o pořadí zápisů do katastru nemovitostí, ovšem v praxi toto pravidlo nebylo ve vztahu vklad – záznam důsledně dodržováno. Docházelo tedy k případům, že ačkoli při ohlášení zániku zástavního práva v důsledku uhrazení pohledávky předcházelo k dané nemovitosti vkladové řízení, došlo k výmazu zástavního práva (dle dřívější právní úpravy formou záznamu) bez ohledu na průběh vkladového řízení zahájeného dříve, neboť zástavní právo již zaniklo přímo ze zákona a výmaz z katastru byla jen evidenční záležitost.²²

V katastrálním zákonu není výslovně upraveno, jaká procesní norma dopadá na vkladové řízení. Z koncepce správního řádu je však možné dovodit, že vkladové řízení je správním řízením, na které dopadá úprava ve správním řádu jakožto obecného procesního předpisu a teprve tam, kde katastrální zákon stanoví něco odlišného od správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., o správním řízení), se užije pravidel v katastrálním zákonu.

²¹ Rozsudek KS v Hradci Králové z 25.7.2000, sp. zn. 30 Co 162/99

²² JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, s. 92

Vkladové řízení je zahájeno na základě doručení písemného návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu. Řízení může být zahájeno dvěma způsoby. Jedním ze způsobů je zahájení vkladového řízení na návrh nebo druhou možností je zahájení řízení bez návrhu.

5.3.1 Zahájení vkladového řízení na návrh

Řízení zahajované na základě návrhu musí být podané na stanoveném formuláři dle vyhlášky č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Řízení je zastaveno, pokud není použit stanovený formulář.

Vkladové řízení je návrhové, takže jestliže účastníci navrhnou podle věcné smlouvy ke vkladu jen některá, nikoliv všechna práva, pak po podání takového návrhu – vzhledem k zásadě, že právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu – již návrh nelze rozšiřovat. V takovém případě by účastníci buďto museli vzít celý návrh zpět, aby vkladové řízení bylo zastaveno s tím, že podají nový návrh ke vkladu všech práv dle smlouvy, nebo by – při splnění dalších zákonných podmínek – vyčkali povolení vkladu práva k jimi navrženým právům a poté by na základě téže smlouvy zahájili vkladové řízení ke vkladu zbývajících práv. Není proto možné po podání vkladového návrhu a předložení věcné smlouvy katastrálnímu úřadu do této smlouvy dopisovat údaje, doplňovat rozsah převáděného majetku atd. Pokud však katastrální úřad zjistí, že vkladový návrh neobsahuje zákonem předepsané náležitosti, je jeho povinností vyzvat účastníka, aby ve stanovené a přiměřené lhůtě vytčené vady odstranil, resp. návrh ve vytýkaném rozsahu doplnil s poučením o procesním důsledku, pokud k takovému odstranění vady, resp. doplnění návrhu nedojde.²³

Návrh na vklad musí vedle označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen, a vedle označení účastníků vkladového řízení, obsahovat označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána nebo vymazána. Podpis navrhovatele je další nutnou náležitostí, kdy tato povinnost obecně vyplývá již ze správního řádu a v katastrálním zákonu je rovněž výslovně stanovena. Povinnou přílohou návrhu na zahájení vkladového řízení podle § 15 katastrálního zákona je:

²³ Rozsudek MS z 28.11.1997, sp.zn. 33 Ca 109/97

- a) vkladová listina, na jejímž základě se zapisuje právo do katastru – přikládá se v jednom vyhotovení v listinné či elektronické podobě,
- b) plná moc opatřena podpisem zmocnitele, který musí být úředně ověřený, je-li účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem; pokud se provádí vklad na základě veřejné listiny a zmocněncem je osoba, která veřejnou listinu sepsala, nemusí mít podpis zmocnitele úřední ověření,
- c) výpis z obchodního nebo jiného rejstříku pokud tak stanovuje zákon, jen je-li účastníkem vkladového řízení právnická osoba a není-li výpis možné získat zdarma dálkovým přístupem v českém jazyce; výpis se nevyžaduje, je-li vkladová listina veřejnou listinou,
- d) další listiny, pokud jejich potřeba vyplývá z jiného právního předpisu, (např. souhlas příslušného orgánu veřejné moci k právnímu jednání účastníka vkladového řízení).

5.3.1.1 Přezkum vkladové listiny soukromé

Katastrální úřad je oprávněn posuzovat předloženou listinu ve vkladovém řízení před tím, než meritorně rozhodne o návrhu na vklad. Respektive katastrální úřad musí přezkoumat vkladuschopnost předložené listiny ze zákona daných hledisek. Soukromou listinou je každá běžná smlouva či jiná listina, která obsahuje určitý projev vůle jednající osoby. Jde tedy o listinu, kterou si její aktéři sami sepíší či využijí služeb třetí osoby, popř. advokátů. Pravost soukromé listiny však musí být prokazována tím, kdo se jí dovolává. Náležitosti soukromé vkladové listiny nám uvádí § 17 katastrálního zákona:

- a) Splnění náležitostí listiny pro zápis do katastru, což znamená označení nemovitosti způsobem stanoveným v § 8 katastrálního zákona. Pokud ve vkladové listině nebudou označeny nemovitosti, k nimž se upíná předmětné věcné právo, katastrální úřad bude mít za to, že již z tohoto důvodu nelze vkladovému návrhu vyhovět.
- b) Soulad obsahu vkladové soukromé listiny s navrhovaným vkladem. Mezi vkladovým návrhem a věcnou smlouvou musí být spojitost co do okruhu účastníků a práv, která mají být do katastru ve formě vkladu zapsána. Zjištěný nesoulad mezi vkladovým návrhem a předloženou smlouvou bude povětšinou představovat důvod k zamítnutí vkladového návrhu, ledaže by se jednalo pouze o odstranitelné nedostatky návrhu (např. označení

účastníka pouze příjmením, zkomolené uvedení adresy, nesrozumitelný návrh práv, atd.). Aby bylo možné ve vkladovém řízení posoudit, zda obsah předložené vkladové listiny odůvodňuje navrhovaný vklad, tedy zda na základě předložené listiny lze – při splnění dalších zákonem vyžadovaných podmínek – provést zápis do katastru nemovitostí, musejí příslušní pracovníci katastrálních úřadů, kteří vyřizují vkladovou agendu, být seznámeni s jednotlivými smluvními typy věcných smluv podle občanského zákoníku. Jedná se především o smluvní typy darovací nebo kupní smlouvy, výhrada vlastnického práva, zpětné koupě nebo zpětného prodeje, předkupní právo, koupě na zkoušku, výhrada lepšího kupce, věcná břemena, právo stavby, atd.²⁴

c) Právní jednání je učiněno v písemné formě. K platnosti právního jednání se dále vyžaduje podpis jednajícího. Jedná-li více osob, vyžadují se jejich projevy na téže listině při právním jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, anebo kterým se takové právo mění nebo ruší. Příkladem bych uvedla rozsudek nejvyššího soudu, který zní: „Písemná forma právního úkonu předpokládá splnění dvou náležitostí, a to písemnosti a podpisu. Písemnost spočívá v tom, že projev vůle (právní úkon) jednajícího subjektu zahrnuje všechny podstatné náležitosti zachycené v písemném textu listiny (právně významný je pouze ten projev vůle jednajícího, který je vyjádřen v písemném textu; pro to eventuální záměry jednajícího v písemném textu nevyjádřené jsou právně bezvýznamné). Písemný projev musí být zároveň podepsán, tj. je platný až po podpisu jednající osoby. Mezi náležitosti, jimiž je splněna písemná forma právního úkonu, naproti tomu nepatří uvedení jména a příjmení osoby, která právní úkon učinila jménem jednajícího subjektu (která za něj písemný právní úkon podepsala). Skutečnost, že ve smlouvě, pro kterou zákon vyžaduje písemnou formu, nejsou (správně, popřípadě vůbec) uvedena jména a příjmení osob, které ji za smluvní strany podepsaly, proto není důvodem neplatnosti smlouvy pro nedostatek písemné formy.“²⁵

d) Čtvrtou povinností katastrálního úřadu ve vkladovém řízení je zkoumat, zda účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí. Současně katastrální úřad zkoumá, zda osoba v pozici nabyvatele (oprávněné osoby) může nabýt vlastnické právo, resp. příslušné věcné právo. Pro závěr

²⁴ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, s. 136

²⁵ Rozsudek NS z 27.8.2013, sp. zn. 21 Cdo 2186/2012

katastrálního úřadu o oprávnění účastníka nakládat s předmětem právního úkonu je rozhodné především zjištění, zda subjektu disponujícímu s právem, jež se váže k předmětu právního jednání, resp. je předmětem věcné smlouvy, svědčí právní důvod (titul) nabytím tohoto práva, resp. zda oprávněné osobě svědčí příslušné věcné právní oprávnění. V případě, že je tímto tzv. nabývacím titulem právní jednání, postačí zpravidla pro rozhodnutí katastrálního úřadu ve vkladovém řízení, omezí-li se na zjištění jeho existence.

e) Katastrální úřady v řízení o povolení vkladu věcného práva do katastru nemovitostí musejí také zkoumat, zda právní jednání, podle kterého se navrhuje předmětný vklad, není jedním, k němuž podle zvláštního předpisu musí být udělen souhlas, aby byl perfektní. I v tomto případě zaměstnanci katastrálních úřadů, vyřizující vkladovou agendu, jsou povinni bedlivě zkoumat obsah vkladové listiny, zachycující dané věcné právní jednání, což souvisí s obsáhlou znalostí právních předpisů, které v uvedeném směru ingerují do smluvní volnosti účastníků.²⁶

f) Katastrální úřad zkoumá, zda obsah soukromé listiny v porovnání s dosavadními zápisy v katastru nemá důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné, zejména zda:

- 1) z dosavadního zápisu v katastru nevyplývá, že účastník řízení není oprávněn nakládat s předmětem právního jednání,
- 2) není omezeno rozhodnutí soudu nebo jiného orgánu moci veřejné ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání.

Toto ustanovení ovšem v žádném případě nezakládá pravomoc katastrálního úřadu posuzovat ve vkladovém řízení, zda předmětné právní jednání jehož výsledkem bylo uzavření věcné smlouvy je či není absolutně či relativně neplatné. Tento závěr v příslušném řízení může učinit pouze soud. Katastrální úřad tedy podrobuje zkoumání obsahu vkladové listiny s dalšími údaji v katastru nemovitosti a při zjištění nesouladu mezi těmito údaji je povinen posoudit, zda i přes takové zjištění jsou dány podmínky pro povolení vkladu či nikoliv. Závěr, že vkladovému návrhu vyhovět nelze, tak musí být podepřen zjištěním katastrálního úřadu, že mezi zkoumanými údaji je takový věcný nesoulad, z něhož je patrný důvod neplatnosti předmětného právního jednání (věcné

²⁶ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, s. 182

smlouvy). Katastrálnímu řízení nepřísluší zkoumat, zda byly splněny zákonné podmínky pro uzavření předložené věcné smlouvy, ledaže jde o posouzení kritérií předvídaných v §17 katastrálního zákona.²⁷

g) Poslední povinností katastrálního úřadu je zkoumat, zda navrhovaný vklad bude navazovat na stávající zápisy v katastru. Katastrální zákon stanovuje, že z tohoto pohledu není na překážku povolení vkladu, pokud logickou mezeru mezi zápisem v katastru a navrhovaným vkladem podle vkladové listiny navrhovatel doloží, a to nejpozději současně s vkladovým návrhem na vklad listinami, které návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy v katastru doplní (tyto listiny však musí mít náležitosti vkladové listiny). Jde tedy o údaje, které lze v rámci vkladového řízení, nejpozději však k okamžiku podání vkladového návrhu, doplnit. Logickou mezeru lze překlenout doložením listin nejpozději s návrhem na vklad, ze kterých vyplývá návaznost na vkladovou listinu. Logickou mezeru tak lze vyplnit pouze tehdy, pokud stav, ze kterého vychází vkladová listina, skutečně již nastal a jde o pouhý nesoulad se zápisem v katastru.

5.3.1.2 Přezkum vkladové listiny veřejné

Veřejná listina je taková, která je vydána orgánem veřejné moci, v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou prohlásí zákon. Jde např. o listiny vydané soudem, soudními exekutory nebo o notářské zápisy. Pokud je vkladová listina veřejnou listinou, katastrální úřad zkoumá zda:

- splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru,
- její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad,
- navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru.²⁸

Specifický přezkum v rámci veřejných listin je uplatňován u veřejné listiny o právním jednání a u rozhodnutí soudů. Jde-li o veřejnou listinu o prvním jednání, katastrální úřad dále musí zkoumat, zda k době podání návrhu na vklad nebyl v katastru zápis, ze kterého by vyplývalo, že k době podání návrhu na vklad je účastník vkladového řízení omezen v nakládání s věcí, která je předmětem právního jednání.

²⁷ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, s. 196

²⁸ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, §17 odst. 2 písm. a),b),c)

U soudních rozhodnutí katastrální úřad zkoumá pouze to, zda splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru podle § 8 katastrálního zákona a dále, zda je toto rozhodnutí soudu závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsáno. Odůvodněnost navrhovaným vkladem je zde nadbytečná, respektive nemožná, neboť vkladové řízení je zahájeno tehdy, dojde-li rozhodnutí soudu příslušnému katastrálnímu úřadu a návrh na vklad není vůbec předkládán.

Ať už jde o jakoukoli vkladovou listinu, platí, že katastrální úřad přezkoumává skutečnosti dle ustanovení § 17 odst. 1 – 4 katastrálního zákona na základě listin předložených ke vkladovému řízení, na základě dosavadních zápisů v katastru a na základě údajů ze základních registrů, z agendového informačního systému evidence obyvatel nebo cizinců a dále na základě dalších informací poskytnutých vlastníkem nemovitosti a dalšími účastníky vkladového řízení poté, co obdrží katastrální úřad informaci podle § 16 odst. 1 katastrálního zákona.

Pro rozhodnutí o povolení či zamítnutí návrhu na vklad jsou rozhodné ty přezkoumávané skutečnosti, které tu byly v okamžiku podání návrhu na vklad. Po podání návrhu na vklad není možné činit žádné změny v listině předložené k návrhu na vklad. Samozřejmě je možné napravovat chyby v psaní a počtech, za předpokladu, že tyto chyby nezpůsobí, že význam právního jednání je pochybný. Výjimka z tohoto pravidla je uplatňována u rozhodnutí a u potvrzení o právu vydaných soudy a soudními exekutory, pokud v těchto listinách nejsou uvedeny všechny údaje, které mají být zapsány vkladem do katastru, vyzve katastrální úřad účastníky k jejich doplnění. Pokud i po zahájení vkladového řízení tedy účastníci doplní chybějící údaje, resp. zajistí, aby takové údaje byly doplněny, bude vkladu vyhověno a v opačném případě bude vklad zastaven.

5.3.2 Zahájení vkladového řízení bez návrhu

Dojde-li katastrálnímu úřadu od soudu nebo soudního exekutora rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které má být vkladem zapsáno, bude se jednat o vkladové řízení, které je zahájeno bez návrhu. Není třeba vyplňovat formulář návrhu na vklad, řízení je zahájeno

pouhým doručením rozhodnutí či potvrzení o právu. Pod pojem soud je třeba zahrnout i notáře v pozici soudního komisaře, neboť jeho úkony jsou úkony soudu. Pouze v těchto případech není třeba návrhu na vklad k zahájení vkladového řízení.²⁹

5.4 Provedení vkladu

Nejprve musí katastrální úřad pravomocně rozhodnout o povolení vkladu a až následně je možné provést zápis vkladem do katastru a to bez zbytečného odkladu od povolení vkladu. Katastrální úřad je povinen vydat rozhodnutí bez zbytečného odkladu a pokud nelze rozhodnutí vydat bezodkladně, je povinen takové rozhodnutí vydat nejpozději do 30 dnů od zahájení vkladového řízení (s možností prodloužení lhůty až o 30 dnů např. jde-li o zvlášť složitý případ). Dospěje-li katastrální úřad po přezkoumání předložené listiny k závěru, že navrhovanému vkladu je možné vyhovět, navrhovaný vklad povolí. Nesmí tak učinit dříve, než uplyne lhůta 20 dnů ode dne, kdy byla odeslána informace o zaznamenání plomby vlastníkově a jinému oprávněnému o tom, že ohledně dotčené nemovitosti byl podán návrh na vklad a zahájeno vkladové řízení. Tímto opatřením se prodlouží lhůty u povolování návrhů na vklad. Minimální lhůta, ve které od podání návrhu je možné vklad povolit, je tudíž 21 dnů od podání. Tuto lhůtu není možné zkrátit, a to ani na základě společného prohlášení účastníků řízení.³⁰

Krátce po roce 1993 činila lhůta pro vklad práva do katastru nemovitostí běžně několik měsíců, v Praze potom v některých případech skoro rok. Naproti tomu koncem roku 2013 činily tyto lhůty mimo Prahu týden až 2 týdny, v Praze 14 dnů a mimořádně až 1 měsíc. Všechny zápisy tedy byly s rezervou prováděny v zákonem stanovených lhůtách. Avšak i dnes, s neustálým rokem od roku rostoucím počtem zápisů, katastrální úřady zvládají provádět vklady ve stále kratších lhůtách i se snižujícím se počtem zaměstnanců. Minulostí jsou i dlouhé fronty, ve kterých se před katastrálními úřady čekalo na pouhé vydání výpisu z katastru nemovitostí. Dnes lze získat výpis prakticky na počkání a to nejen na katastrálním úřadě, ale i na kterémkoli kontaktním místě veřejné správy.

Pokud katastrální úřad návrhu na vklad zcela vyhoví, rozhodnutí o jeho povolení nebude písemně vyhotovováno a rozhodnutí nabude právní moci záznamem ve spisu.

²⁹ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, s. 114

³⁰ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, s. 209

Pokud však úřad návrhu na vklad zcela nevyhoví, je musí vystavit písemně rozhodnutí a zaslat ho účastníkům vkladového řízení. V tomto případě rozhodnutí nabývá právní moci až okamžikem jeho doručení účastníku vkladového řízení. Katastrální úřad již nebude účastníku řízení zasílat po provedení vkladu vkladovou listinu s vyznačenou doložkou o povolení vkladu práva. Místo toho obdrží účastník zprávu o tom, jaký vklad byl do katastru proveden. V případě, že bude účastník vkladového řízení zastoupen na základě plné moci, bude uvedené vyrozumění zasíláno nejen jeho zmocněnci, ale vždy i tomuto účastníkovi na adresu uvedenou v katastru. V praxi to má zabránit podvodným převodům nemovitostí na základě padělaných plných mocí. Primárně je doručováno do datových schránek účastníků vkladového řízení, jinak do vlastních rukou.

Pokud katastrální úřad po posouzení návrhu na vklad a smlouvy samotné dospěje k závěru, že podmínky pro povolení vkladu splněny nejsou, bude třeba návrh na vklad zamítnout.

Proti rozhodnutí, kterým je vklad povolen, není možné podat žádný přípustný opravný prostředek nebo přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Pouze proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je přípustné podání žaloby, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.

5.5 Změny ve vkladovém řízení

Katastrální úřad je povinen vyznačit změnu (tzv. plombou) k dotčené nemovitosti. Povinností katastrálního úřadu je informovat o plombě vlastníka dotčené nemovitosti a jiného oprávněného, a to nejpozději den poté, co došlo k vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou. Informace se zasílají na adresu trvalého pobytu uvedenou v návrhu na vklad (u fyzické osoby), popř. na adresu bydliště v cizině uvedenou v návrhu na vklad (u cizozemců), popř. prostřednictvím datové schránky, bude-li ji fyzická osoba mít zřízenou, a právnické osobě bude informace zaslána prostřednictvím datové schránky. Vlastník si může požádat katastrální úřad o zaslání této informace formou e-mailu nebo zprávou na mobilní telefon. Této službě však může využít pouze vlastník, nikoli již i jiný oprávněný. Účastníci vkladového řízení, kteří mají zřízenou službu sledování změn v katastru, jsou informováni prostřednictvím této služby.

Službu sledování změn údajů o nemovitostech poskytuje Český úřad zeměměřický a katastrální podle § 55 odst. 6 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí osobám, které mají věcné právo k dotčeným nemovitostem nebo účastníkům řízení o takovém právu. Vytvořená byla pro obsluhu zákaznického účtu bez nutnosti návštěvy katastrálního úřadu. V ostatních případech lze o zřízení služby požádat osobně na kterémkoli katastrálním úřadu pomocí žádosti o zřízení služby. Tato žádost je vyřizována na počkání. Služba automaticky informuje uživatele (vlastníka, zástavního nebo podzástavního věřitele, oprávněného z věcného břemene, oprávněného z předkupního práva ujednaného jako věcné právo, nebo oprávněného z práva zpětné koupě, oprávněného z práva lepšího kupce, nájemce nebo pachtýře nebo účastníka řízení o takovém právu) o změně u sledované nemovitosti (stavba, která je součástí pozemku není samostatně sledovanou nemovitostí). Služba je poskytována na dobu jednoho roku, poté je možné ji automaticky obnovovat. Jedná se o službu zpoplatněnou, ceny jsou stanovené sazebníkem úplat za službu sledování změn.³¹ Ceník úplat je popsán v analytické části této práce.

Podá-li návrh na vklad pouze některý z účastníků vkladového řízení, nemůže v případě zpětvzetí rozhodovat o osudu vkladového řízení sám. Vkladové řízení zastaví katastrální úřad pouze v případě, že se zpětvzetím budou souhlasit všichni účastníci vkladového řízení. V tomto případě se upřednostňuje speciální úprava katastrálního zákona před obecnou úpravou správního řízení obsaženou ve správním řádu. Zpětvzetí vkladového návrhu nemusí být odůvodněno. Zpětvzetí návrhu nelze následně dalším podáním vzít zpět.³²

Stejně jako u zpětvzetí, bude moci katastrální úřad rozhodnout o zúžení návrhu na vklad pouze za předpokladu, že se zúžením budou souhlasit všichni účastníci vkladového řízení. Pokud by nesouhlasili, rozhodlo by se o původním návrhu. Opět i v tomto případě má přednost speciální úprava před obecnou.

5.6 Částečné povolení vkladu

Dojde-li katastrální úřad v řízení k závěru, že pouze některá věcná práva podle věcné smlouvy lze vložit do katastru, nemůže bez souhlasu účastníků přistoupit k

³¹ <http://www.cuzk.cz/>

³² JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, s. 127

částečnému povolení vkladu. Nejčastějšími případy jsou, když v převodní smlouvě některá nemovitost není řádně identifikována v souladu s katastrálním zákonem, kdežto zbylé nemovitosti zmíněný požadavek splňují. Katastrální úřad by měl o této skutečnosti účastníky informovat a poučit je, že mohou vzít návrh zpět v celém rozsahu, příp. jen ohledně vkladu věcného práva k nemovitosti, která ve smlouvě nebyla řádně identifikována.

Pokud by účastníci s tímto omezením vkladového návrhu souhlasili, měl by katastrální úřad vydat rozhodnutí o částečném povolení vkladu věcného práva do katastru nemovitostí, když v rozsahu zpětvzetí by vkladové řízení částečně zastavil. Zřejmě by bylo možné přistoupit k částečnému povolení vkladu také v případě, pokud by se účastníci písemně vyjádřili tak, že souhlasí s tímto částečným povolením vkladu.

V případě, že katastrální úřad návrh na vklad částečně povolí a částečně zastaví, zašle písemné rozhodnutí, které bude obsahovat jak rozhodnutí o částečném povolení vkladu, tak i usnesení o částečném zastavení řízení o návrhu na vklad, všem účastníkům řízení. Rozhodnutí, kterým se povoluje částečný vklad, nabývá právní moci dnem doručení posledního z účastníků řízení. Usnesení, kterým se částečně řízení o povolení vkladu zastavuje, nabývá právní moc dnem následujícím po marném uplynutí patnáctidenní lhůty pro podání odvolání počítané ode dne doručení usnesení posledního účastníku řízení.³³

5.7 Soudní vkladové řízení

Toto soudní řízení není řízením, v němž by se přezkoumávala věcná správnost odvoláním napadeného správního rozhodnutí katastrálního úřadu, nýbrž novým soudním řízením, v němž se má soud k návrhu žalobce zabývat stejnou věcí, o níž v daném případě katastrální úřad rozhodl. Soudy řešily, zda je vkladová žaloba přípustná proti všem meritorním rozhodnutím katastrálního úřadu ve vkladové agendě, tedy jak proti rozhodnutí, jímž byl vklad práva do katastru nemovitostí povolen, tak i proti rozhodnutí, jímž byl naopak vkladový návrh zamítnut. Byly vysloveny názory, že vkladovou žalobu

³³ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, s. 211

lze podat jak proti rozhodnutí katastrálního úřadu, jímž byl vkladový návrh zamítnut, tak i v případě rozhodnutí, jímž byl vklad katastrálním úřadem povolen.³⁴

Soudní praxe však zaujala právní názor, že žalobu lze podat pouze v případě, pokud vkladový návrh zamítl. Tento názor pak judikoval i Nejvyšší soud, aby soudy nižších právních instančních stupňů měly jasný judikaturní podklad v rozhodovací praxi dovolacího soudu. Soud má dvě možnosti, buď žalobu zamítnout, dospěje-li k závěru, že katastrální úřad rozhodl o vkladovém návrhu správně anebo dospěje-li, že o vkladovém návrhu má být rozhodnuto jinak, než rozhodl katastrální úřad, rozhodne ve věci samé rozsudkem, jímž nahradí předmětné rozhodnutí katastrálního úřadu v rozsahu v jakém je tímto rozsudkem dotčeno.³⁵ Právní mocí rozsudku soudu o povolení vkladu práva do katastru však ještě nedochází k samotnému vkladu práva do katastru. Vklad práva nastává až okamžikem, kdy příslušný katastrální úřad na základě tohoto rozsudku provede příslušný zápis do katastrálních operátů.

5.8 Zánik vkladem

Rozhodnutím o vkladovém návrhu (nedošlo-li k zastavení řízení) se meritorně zakončuje vkladové řízení. Jeho výsledkem, jak už bylo zmíněno v předchozích kapitolách diplomové práce je povolení vkladu, v tomto případě se však bavíme o výmazu věcného práva z katastru nemovitostí. Vydané rozhodnutí katastrálního úřadu v příslušné vkladové věci tak zakončuje konkrétní vkladové řízení.

Občanský soudní řád v ustanovení § 76f odst. 2 stanoví, že bylo-li účastníku předběžným opatřením uloženo, aby nenakládal s určitou nemovitou věcí, pozbývá návrh na vklad práva týkajícího se této nemovité věci, o němž dosud nebylo příslušným orgánem pravomocně rozhodnuto, své právní účinky. Toto platí i tehdy, jestliže účastník učinil právní jednání týkající se nemovité věci dříve, než se usnesení o nařízení předběžného opatření stalo vykonatelným.

K zamítnutí vkladového návrhu tedy může dojít i v souvislosti s nařízením vydaného předběžného opatření ukládajícím účastníku, aby nenakládal s předmětnou

³⁴ BAUDYŠ, P., *Katastr a nemovitosti*, s. 244

³⁵ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, s. 246

nemovitostí, která je předmětem vkladového řízení. Z této právní úpravy jednoznačně vyplývá normativní vyjádření sankce za jednání osoby povinné z předběžného opatření, která i přes rozhodnutí (předběžným opatřením) uložený zákaz nerespektovala. Porušení předběžným opatřením uložené povinnosti povede k absolutní neplatnosti právního jednání, které učinila povinná osoba. Půjde o případy, kdy vlastník nemovitosti uzavře převodní či jinou věcnou smlouvu s návrhem na povolení vkladu věcného práva do katastru nemovitostí, přičemž v době trvání vkladového řízení, tj. ve fázi, kdy katastrální úřad o takovém vkladu věcného práva ještě nerozhodl, soud vydá předběžné opatření, jímž se účastníku ukládá povinnost, aby s předmětnou nemovitostí nenakládal. Jestliže předběžné opatření bylo vydáno, resp. doručeno katastrálnímu úřadu, ačkoli dosud o vkladovém návrhu příslušným katastrálním úřadem rozhodnuto nebylo, nastává právní situace, jako by zde nebylo vkladového návrhu, neboť občanský soudní řád stanoví, že dotčený vkladový návrh pozbývá své právní účinky.

Pozbytím účinnosti návrhu na vklad věcného práva do katastru nemovitostí dochází k právní situaci, kdy katastrální úřad nemůže o vkladovém návrhu věcně rozhodovat. V takové procesní situaci jsou katastrální úřady povinny vklad zamítnout.³⁶ Jednodušeji řečeno, pokud návrh na vklad ztratí před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, katastrální úřad návrh zamítne.

Vzniká zde otázka, jak nahlížet na situaci, kdy dříve, než katastrální úřad rozhodne o zamítnutí vkladového návrhu, obdrží informaci, resp. zjistí, že předmětné předběžné opatření bylo zrušeno. Řešení se nabízí z rozsudku Nejvyššího soudu, ve kterém dovolací soud zaujal a odůvodnil následující právní názor: *„Nařízení předběžného opatření, kterým bylo účastníku uloženo, aby nenakládal s určitou nemovitostí, a které bylo posléze zrušeno proto, že osvědčená skutečnost, z níž soud při jeho nařízení vycházel, byla prokázána jinak, a že proto nemělo být vůbec vydáno, nemá právní účinky uvedené v § 76f odst. 2 OSŘ a po zrušení předběžného opatření podle § 77 odst. 2 části první věty před středníkem OSŘ neomezuje účastníka ve smluvní volnosti ve smyslu § 5 odst. 1 písm. f) zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Z tohoto vyplývá, že předběžné opatření, kterým bylo účastníku uloženo, aby nenakládal s určitou nemovitostí, a které bylo z uvedeného důvodu*

³⁶ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, s. 212

zrušeno, neomezuje účastníka ve smluvní volnosti ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 písm. f) zákona č. 265/1992 Sb. a nemá na návrh na vklad práva týkajícího se této nemovitosti právní účinky uvedené v ustanovení § 76f odst. 2 OSŘ, i kdyby rozhodnutí o jeho zrušení bylo vydáno nebo by nabylo právní moci až po dni, ve kterém byl návrh na vklad práva podán u příslušného orgánu.“³⁷

Uvedený právní názor je však např. podle ČÚZK stěží akceptovatelný, neboť se zde pomíjí, že předběžné opatření bylo v době podaného vkladového návrhu vykonatelné a proto již z tohoto důvodu vkladový návrh pozbyl (jednou pro vždy) své právní účinnosti, nezávisle na tom, zda později došlo ke zrušení vydaného předběžného opatření odvolacím soudem. Podle procesní úpravy je účinek spojován s právním jednáním učiněným dříve, než se usnesení o nařízení předběžného opatření stane vykonatelným. Vzhledem však k tomu, že předmětná otázka byla vyřešena Nejvyšším soudem, je třeba tento judikovaný právní názor reflektovat a promítnout do rozhodovací praxe katastrálních úřadů, neboť ve skutkově obdobných případech lze očekávat, že soudy budou zaujímat tentýž právní názor.

6. Formy poskytování údajů z katastru

6.1 Výpis z katastru

Katastr nemovitostí je veřejný seznam, uplatňuje se tedy zásada veřejnosti katastru. Což znamená, že každý má právo nahlížet do katastru, pro svou potřebu si z něj pořizovat opisy, výpisy nebo náčrty či získávat údaje ze sbírky listin, pokud zákon nestanoví jinak. Není tedy nutné, aby ten, kdo si hodlá pořídít opisy, výpisy, náčrty nebo jen do katastru nahlížet, prokazoval tzv. „oprávněný zájem“. Zásada veřejnosti je u nás tradiční. Byla přerušena jen v letech 1964 až 1991 v době platnosti zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. U občanů byl oprávněný zájem prokázán u těch, kteří byli vlastníky nemovitostí, měli právo osobního užívání pozemku, v jejich prospěch vázlo na nemovitosti omezení nebo měli nemovitost v užívání.

6.2 Formy poskytnutí informací

Formy, ve kterých je možné údaje z katastru poskytnout jsou:

³⁷ Rozsudek NS ze dne 30.8.2012, sp. zn. 21 Cdo 1708/2011

- a) nahlížení do katastru nebo ústní informace,
- b) kopie, opisy, výpisy z geodetických informací a ze souboru popisných informací,
- c) ověřené kopie písemností v listinné nebo elektronické podobě,
- d) prosté kopie písemností v listinné podobě nebo prosté duplikáty písemností v elektronické podobě ze sbírky listin katastru,
- e) reprografické kopie z katastrálního operátu,
- f) tiskové výstupy z katastrálního operátu,
- g) dálkový přístup,
- h) předávání údajů katastru v elektronické podobě,
- i) kopie katastrální mapy s orientačním zákresem pozemkové držby,
- j) sledování změn.³⁸

Více informací o jednotlivých bodech spolu s aktuálním ceníkem za jednotlivé poskytování údajů z katastru jsou popsány v analytické části této diplomové práce.

6.3 Katastrální pracoviště

Údaje z katastru poskytují katastrální pracoviště katastrálních úřadů z územních obvodů, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu. Z důvodu, že katastr je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky, je možné, aby výpisy z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy, pokud se jedná o katastrální mapu v digitální formě, poskytly katastrální pracoviště z území celé České republiky. Stejně lze poskytnout i tiskové výstupy z katastrálního operátu a údaje katastru vedené v elektronické podobě. Vydávat výpisy z katastru nemovitostí mohou rovněž jiné instituce, a to notáři, krajské úřady, matriční úřady, obecní úřady, úřady městských částí. Jejich seznam stanoví prováděcí právní předpis, zastupitelské úřady, Česká pošta a Hospodářská komora České republiky.³⁹

7. Porušení katastrálního zákona

7.1 Přestupky fyzických osob

³⁸ Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, §3

³⁹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, § 56

Fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že využije z katastru získané informace ke zcela jiným účelům, tj. v rozporu se smyslem vedení pro účely ochrany práv k nemovitostem, pro fiskální účely. Dalším druhem přestupku je šíření informací získaných z katastru v rozporu se zákonnými požadavky. Údaje katastru lze šířit pouze se souhlasem Českého úřadu zeměměřického a katastrálního za podmínek stanovených prováděcím předpisem. Vyhláška stanovuje, že údaje získané z katastru lze šířit pouze na základě písemné žádosti.

Ke spáchání přestupku dojde i tehdy, pokud fyzická osoba v postavení vlastníka nebo jiné oprávněné osoby se i přes řádné vyzvání katastrálním úřadem nedostaví k jednání nebo se tohoto jednání nezúčastní jeho vyslaný zástupce. Je třeba respektovat omluvitelné důvody takové neúčasti. Skutková podstata přestupku bude naplněna i tehdy, pokud fyzická osoba i přes výzvu katastrálního úřadu ve stanovené lhůtě, která nesmí být kratší než 30 dnů, trvalým způsobem neoznačí na vlastní náklad nesporné hranice svého pozemku. Tomu ovšem musí předcházet řádná výzva katastrálního úřadu, ze které bude fyzické osobě zřejmé, jakým způsobem a v jaké lhůtě má splnit předmětnou povinnost. Obdobné platí i v případě doplňování chybějících údajů či odstraňování chyb ve vyhotovených a katastrálnímu úřadu předložených listinách k zápisu do katastru. K přestupku dojde i tehdy, jestliže vlastník či jiná oprávněná osoba v zákonem stanovené 30denní lhůtě neohlásí katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkajících se jeho nemovitosti.

Za tyto zmíněné přestupky lze uložit nepodnikající fyzické osobě pokutu až do výše 50 000 Kč. Přestupek však nelze projednat, uplynou-li 3 roky od jeho spáchání.⁴⁰

7.2 Správní delikty právnických osob

Právnická nebo fyzická osoba, která podniká, se dopustí správního deliktu, pokud jedná protiprávně při své podnikatelské činnosti. Správního deliktu se může dopustit pouze ta právnická nebo fyzická osoba jednající protiprávně při své podnikatelské činnosti, která

⁴⁰ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, § 57, odst. 4, 5

vystupuje v pozici vlastníka v katastru evidovaných nemovitostí nebo v pozici osoby oprávněné z jiného práva zapisovaného k nemovitostem do katastru.⁴¹

Správní delikt se projednává postupem podle správního řádu. Za správní delikt lze uložit pokutu až do výše 100 000 Kč.

⁴¹ BAUDYŠ, P., Katastrální zákon - komentář, s. 177

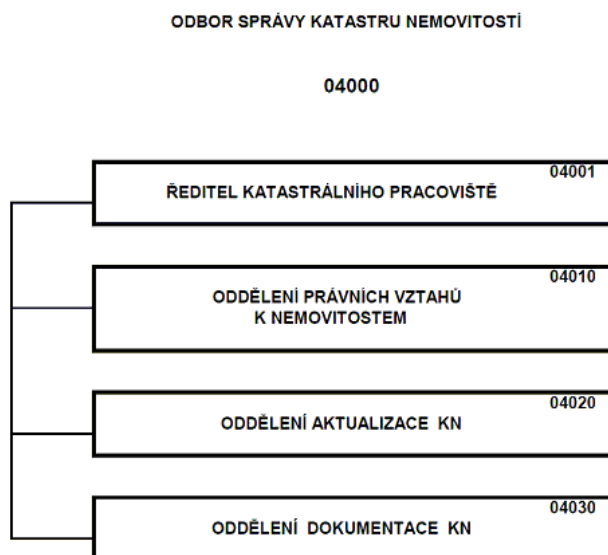
8. Část praktická

8.1 Katastrální úřad pro Středočeský kraj

Jedním z katastrálních úřadů pro Středočeský kraj je i Katastrální pracoviště Benešov. Budova katastrálního pracoviště sídlí v ulici Tyršova 1902 v Benešově, PSČ 25616 a vykonává územní působnost pro obvody 115 obcí. Působnost katastrálních úřadů je vymezena zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, kterými byly katastrální úřady zřízeny. Katastrální pracoviště Benešov tvoří 56 zaměstnanců. Ředitelem tohoto pracoviště je Ing. Jaromír Vicari.

Úřední hodiny pro veřejnost jsou stejné jako u jiných úřadů v pondělí a středu od 8:00 do 17:00. Počty lidí v jednotlivých dnech nejsou statisticky katastrem Benešov sledovány, ale podle slov pana ředitele Ing. Vicari lze konstatovat, že návštěvnost je velmi nepravidelná. Podatelna je však otevřena každý den a nejvíce lidí přichází v úřední dny, tj. v pondělí a středu. Počty návštěvníků jsou v tyto dny zhruba srovnatelné, v jednotlivých týdnech ale může docházet k nahodilému navýšení počtu lidí v pondělí a jindy ve středu.

Obrázek č. 1 - Organizační schéma Katastrálního úřadu v Benešově



Zdroj: ČUZK

Funkce jednotlivých oddělení katastru nemovitostí (dále jen KN):

- Ředitel katastrálního úřadu – funkce vzniká jmenováním.
- Oddělení právních vztahů – posuzuje návrh na vklad práva a listiny, které jsou podkladem návrhu a schvaluje vklad práva.
- Oddělení aktualizace KN – aktualizuje schválené návrhy na vklad práva.
- Oddělení dokumentace KN – zpracovává požadavky občanů na vyhotovení jednotlivých typů listin, které jsou součástí dokumentárních fondů.

Další zaměstnanci katastrálního úřadu jsou:

- Ekonom – sekretář – zpracovává mzdové podklady pracovníků katastrálního pracoviště a zároveň plní funkci sekretářky ředitele.
- Informatik katastrálního pracoviště – spravuje informační síť katastrálního pracoviště, která je propojena se všemi katastrálními pracovišti v celé České republice.
- Obslužní zaměstnanci – zpracovávají jednotlivé agendy související s vedením katastrálního operátu.⁴²

8.2 Poskytování údajů z KN

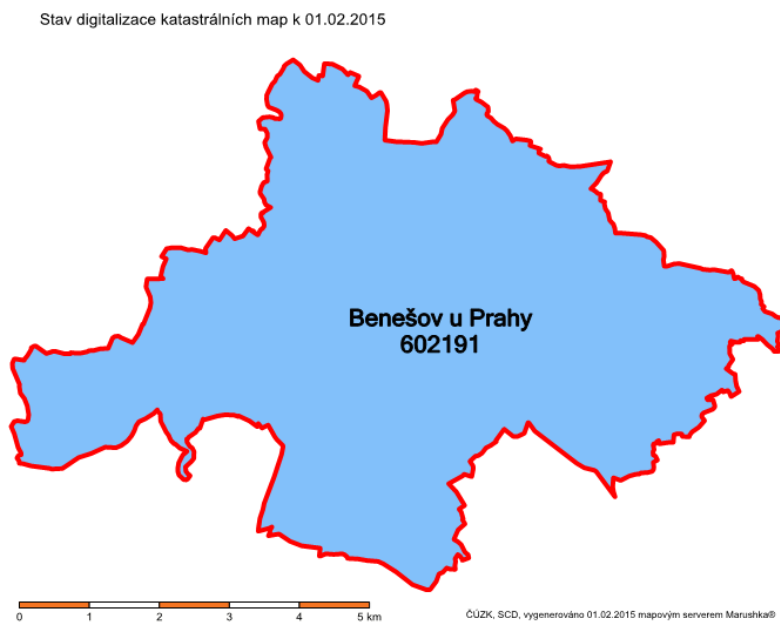
8.2.1 Nahlížení do katastru a poskytování ústních informací

Jak již bylo zmíněno v teoretické části této diplomové práce, údaje z katastru se poskytují v různých formách. Jeden ze způsobů jak získat údaje je prostřednictvím nahlížení do katastru a poskytování ústních informací. Nahlížením do katastru nemovitostí umožňuje katastrální úřad v úředních hodinách a v prostorách k tomu určených a za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu, a to každému, pokud tak činí pro svoji potřebu. Stejně podmínky platí i pro poskytování ústních informací. Při nahlížení do katastru si lze bezúplatně pořizovat opisy, výpisy nebo náčrty. Pořízení opisů, výpisů nebo náčrtů může být nahrazeno pořízením fotografických snímků bezkontaktním způsobem na zařízení žadatele. Bezúplatné nahlížení do katastru na vybrané údaje souboru popisných a

⁴² ČZUK + vlastní zpracování

souboru geodetických informací a na obraz katastrální mapy je rovněž umožněno prostřednictvím internetových stránek <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>. Data v této aplikaci jsou aktualizována denně. Na následujícím obrázku je znázorněna katastrální mapa katastrálního území Benešov.

Obrázek č. 2 – Katastrální mapa Benešov u Prahy



Zdroj: ČÚZK

Výhody aplikace:

- máte k dispozici aktuální stav údajů z katastru,
- pro informace nemusíte chodit na katastrální pracoviště,
- aplikace má jednoduché ovládání,
- informace získáte rychle.

Nevýhody aplikace:

- musíte mít počítač s přístupem na internet,
- údaje, které získáte, mají pouze informativní charakter,
- podle typu vyhledávané informace musíte znát parcelní číslo a katastrální území nebo číslo popisné budovy a číslo bytové jednotky nebo číslo vašeho řízení.

Zdroj: vlastní zpracování

Získávat údaje formou nahlížení však nelze z přehledu vlastnictví z území České republiky, ze sbírky listin a o dosažených cenách nemovitostí. Informace z přehledů vlastnictví a o dosažených cenách nemovitostí lze poskytnout pouze ve formě tiskových výstupů z katastrálního operátu. Údaje ze sbírky listin katastru lze poskytnout pouze ve formě ověřených nebo prostých kopií písemností v listinné podobě, výstupů vzniklých převedením písemností v listinné podobě do elektronické podoby (a naopak), anebo lze tyto údaje poskytnout ve formě prostých nebo ověřených duplikátů písemností v elektronické podobě. Ohledně poskytování údajů se sbírky listin katastru platí, že tyto údaje lze poskytnout pouze osobě, která prokáže svoji totožnost a zaplatí správní poplatek, který je pro jednotlivé úkony stanoven. Katastrální úřad je povinen vést evidenci osob, kterým poskytl údaje týkající se přehledu vlastnictví, o dosažených cenách nemovitostí nebo údaje ze sbírky listin.

Tabulka č. 1 - Správní poplatky za poskytované údaje z KN pro rok 2015

Poplatky za poskytované údaje z KN	Výše poplatku v Kč
Vydání výpisu nebo opisu z KN za každých i jen započatých 20 parcel katastru	100 Kč
Vydání kopie katastrální mapy za každou i jen započatou stránku formátu A4	50 Kč
Vydání identifikace parcely nebo skupiny souvisejících parcel za každých i jen započatých 20 parcel v každém katastrálním území	100 Kč
Přijetí žádosti o potvrzení souladu očíslování parcel geometrického plánu s údaji KN za každých i jen započatých 20 parcel uvedených v novém stavu geometrického plánu v každém katastrálním území	100 Kč
Přijetí žádosti o potvrzení souladu očíslování parcel geometrického plánu vyznačující pouze věcné břemeno s údaji KN	100 Kč
Vydání první a další kopie listiny pořízené při vydání originálu listin uvedených v předchozích řádcích za každou i jen započatou stránku formátu A4	30 Kč
Vydání ověřeného opisu nebo kopie listin za každou i jen započatou stránku formátu A4	50 Kč

Zdroj: CZUK + vlastní zpracování

Uvedené poplatky se vždy vztahují na údaje za každých i započatých 20 parcel v každém katastrálním území. Poplatek za výpis (opis) z pozemkové knihy v cizím jazyce se zvyšuje na dvojnásobek.

8.2.2 Dálkový přístup k údajům katastru za úplatu

Údaje, které jsou vedeny v elektronické podobě, lze získat i dálkovým přístupem. Takové informace pak může získat každý, kdo písemně požádá ČÚZK o zřízení dálkového přístupu k údajům katastru. ČÚZK zřídí žadateli zákaznický účet a sdělí mu údaje potřebné pro umožnění dálkového přístupu. Vyúčtování za poskytnuté údaje z katastru se provádí v měsíčních nebo čtvrtletních intervalech. Důležité je, že za veřejnou listinu (elektronickou) je považován pouze výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy v elektronické podobě. Všechny ostatní výstupy získané formou dálkového přístupu mají pouze informativní charakter. Za poskytnutí např. výpisu z katastru nemovitostí nebo za kopii katastrální mapy je účtována úplata ve výši 50 Kč za stránku ve formátu A4 výstupní sestavy ve formátu PDF nebo HTML či poskytnutí kopie katastrální mapy s orientačním nákresem pozemkové dražby podle dřívějších pozemkových evidencí za formát A4 je stanovena úplata ve výši 100 Kč.⁴³

8.2.3 Služba sledování změn

Jde o službu, kterou poskytuje ČÚZK, ale může být poskytována pouze osobě, která má zapsané právo věcné k dotčeným nemovitostem nebo účastníku řízení o takovém právu. Okruh osob, kterým lze poskytovat tuto službu je tedy dvojitý. První okruh zahrnuje osoby, které jsou v katastru nemovitostí evidovány jako vlastníci sledovaných nemovitostí, nebo jde o zástavního či podzástavního věřitele zapsaného v katastru u sledovaných nemovitostí, nebo jde u sledovaných nemovitostí podle evidence katastru o oprávněného z věcného břemene, z předkupního práva ujednaného jako věcné právo nebo oprávněného z práva zpětné koupě, z práva lepšího kupce, nájemce nebo pachtýře. Těmto osobám, pokud si zřídí službu sledování změn, jsou zasílány informace o vyznačení upozornění, že právní vztahy jsou dotčeny změnou (o tzv. plombě) nebo o provedení vkladu. Tyto informace jsou zasílány elektronickou poštou (e-mailem), prostřednictvím datové

⁴³ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, s. 314

schránky, krátkou textovou zprávou nebo webovou službou. Druhý okruh osob, kterým je prostřednictvím služby sledování změn zasílána informace, jsou účastníci řízení o věcném právu. Účastníkům takového řízení jsou poskytovány údaje o významných úkonech katastrálního úřadu v řízeních. Sledování změn o řízení však nelze zasílat jiným způsobem než pouze webovou službou.⁴⁴

Službu sledování změn lze poskytnout žadateli, který spadá do jednoho ze dvou výše vymezených okruhů a který prokáže při požádání svoji totožnost. Technické podrobnosti sledování změn jsou zveřejněny na www.cuzk.cz. Žadateli je založen zákaznický účet a služba je mu aktivována až po zaplacení úplaty a po prvním přihlášení.

Služba sledování změn je službou sice zpoplatněnou, ale jde o způsob, jak „pohlídat“ své nemovitosti před neoprávněnými zásahy. Pro běžné vlastníky nemovitostí, kteří mají na svém listu vlastnictví evidovány nemovitosti v počtu 1 – 20 je po zaplacení aktivačního poplatku ve výši 200 Kč tato služba nadále poskytována bezúplatně. Doživotně tak mají možnost být informováni např. o plombě u svých nemovitostí.

Informace o změnách katastru pro osoby, jež vlastní 21 a více nemovitostí je poskytována za úplatu, která činí 10 Kč za každou nemovitost, ovšem úhradu je nutné provádět každoročně. Rokem je přitom myšleno 12 po sobě následujících měsíců. Úplata je splatná na rok dopředu a pokud jde o službu poskytování informací o sledovaných nemovitostech a řízeních prostřednictvím webové služby, pak se úplata snižuje o 20 %.⁴⁵

8.2.4 Písemné podání informace z katastru

Zažádat o informaci na katastrálním úřadě můžeme i písemnou formou. V případě písemné žádosti nám bude zaslána písemná odpověď. Při řešení složitějších záležitostí může katastrální úřad požadovat po žadateli sdělení jeho jména, příjmení a adresy, kam mu lze písemnou informaci doručit.

⁴⁴ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, s. 315

⁴⁵ CUZK

Z písemné žádosti musí být jednoznačně zřejmé:

- a) komu je určena (uvedená adresa, osobní doručení do podatelny nebo jiného příjmového místa povinného subjektu);
- b) kdo ji podává (jméno, příjmení, u právnických osob název a adresa).

Písemná žádost:

- musí být srozumitelná;
- musí z ní být zřejmé, jaká informace je požadována;
- nesmí být formulována příliš obecně.

9. Stížnosti

Žadatel má právo podat stížnost, která je charakterizovaná jako podání individuálního zájmu stěžovatele, které směřuje proti konkrétnímu rozhodnutí, postupu nebo jinému projevu úřadu, a kterým se stěžovatel cítí být dotčen na svých právech.

Stížnost může být podána v případě:

- a) nesouhlasu s vyřízením žádosti odkazem na již zveřejněnou informaci;
- b) uplynutí lhůty pro podání informace; informace nebyla podána a nebylo vydáno rozhodnutí o odmítnutí žádosti;
- c) informace byla podána jen částečně a o zbytku žádosti nebylo vydáno rozhodnutí o odmítnutí žádosti.⁴⁶

10. Vkladové řízení z technického hlediska

Katastrální úřad vede v počítačové podobě protokol o vkladech (rejstřík) prostřednictvím informačního systému katastru nemovitostí. V tomto protokolu se denně průběžně zaznamenávají došlé návrhy na vklad do katastru a v jednotlivých krocích průběh řízení a výsledek řízení o vkladu. Katastrálnímu pracovišti v Benešově je v průměru doručováno 50 návrhů na vklad. Pro každý návrh na vklad se založí samostatný záznam, jakýsi elektronický „spis“. V tomto „spise“ jsou tyto položky k vyplnění:

⁴⁶ CUZK

- číslo jednací – je tvořeno velkým písmenem V, které označuje, že se jedná o vkladové řízení, pořadové číslo podání v daném kalendářním roce, letopočet – např: V-4816/2006
- stav – v této kolonce je uvedeno, v jaké fázi řízení se daný návrh na vklad nachází
- přiřazeno – zde je uvedeno, která určitá osoba nebo skupina osob s přiřazenou danou rolí právě na daném řízení pracuje
- popis – stručný popis podání a příloh
- pracoviště – obsahuje označení pracoviště, které daný návrh vyřizuje
- přijato – datum a čas podání návrhu na vklad
- kolek – je zde uvedena hodnota kolkových známek vylepených na návrhu na vklad
- osvobozeno – v těchto polích je uvedeno, zda je návrh na vklad osvobozen od správních poplatků, případně z jakého důvodu
- nabytí právní moci – zde se uvádí datum nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu, zamítnutí návrhu na vklad nebo zastavení řízení. Jedná se o právní moc na základě rozhodnutí, ve kterém došlo k ukončení vkladového řízení (správní řízení) před katastrálním úřadem

Tabulka č. 2 - Ceník za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do KN

Přijetí návrhu	Sazba
Na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí	1 000 Kč
Na zahájení řízení o povolení vkladu do KN na základě listin, které souvisejí s výstavbou	1 000 Kč za každý návrh nejvýše v úhrnu Kč 10 000
Přijetí úplného znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám	500 Kč

Zdroj: zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění + vlastní zpracování

Chce-li navrhovatel podat několik návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu současně, musí uhradit poplatek a to za každý podaný návrh samostatně. Od poplatků uvedených v tabulce č. 2 jsou osvobozeny orgány ochrany přírody pověřené výkonem státní správy, stavební úřady a orgány státní památkové péče.

Na jednotlivých záložkách jsou pak v tomto „spise“ uvedeny dotčené nemovitosti uvedené v katastrálním území. Dále také účastníci, kterých se řízení dotýká, listiny které jsou přílohou návrhu na vklad i geometrické plány, na základě kterých se budou v daném řízení provádět změny v mapách, události, ke kterým se v průběhu řízení došlo, a operace, které byly v daném řízení pracovníky katastrálního úřadu provedeny. Pokud jsou dle listiny, na základě které má být proveden zápis do katastru nemovitostí, předmětem právního úkonu nemovitosti které doposud v katastru neexistují, uvedou se nemovitosti, ze kterých se nově vznikající nemovitosti mají oddělit.

Pracovníci KÚ v rámci vkladového řízení na základě perfektního návrhu na vklad a listiny, na základě které má být právo zapsáno, vykonávají tyto operace v chronologickém pořadí:

a) založení řízení = v rámci této operace dojde k vytvoření nového elektronického „spisu“ v protokolu vkladových řízení a vyplnění jeho jednotlivých položek.

b) zaplombování = znamená, že dochází k vyznačení plomby v souboru „popisných informací“ katastru nemovitostí. V souladu s §12 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem vyznačí úřad v katastru nejpozději následující pracovní den po doručení návrhu na vklad tzv. plombu. Plomba se v katastru vyznačuje jako písmeno „P“ před každou dotčenou nemovitostí nebo jednotkou.

c) předání vkladu k aktualizaci – po zaplombování si převezme spis osoba oprávněná podle interních předpisů rozhodovat o skutečnosti, zda návrh na vklad a jeho přílohy splňují požadavky stanovené zákonem. Pokud odpovědná osoba shledá, že jsou splněny všechny podmínky pro vklad, předá spis dále pracovníkům provádějícím aktualizaci souboru popisných informací katastru nemovitostí. Jestliže návrh na vklad nemá požadované náležitosti nebo nejsou předloženy všechny potřebné přílohy, pracovník řízení přeruší a zadá operaci „přerušeni řízení“. V případě, že nebude splněna některá z podmínek vkladu uvedených nebo návrh na vklad pozbyl právních účinků poté, co přípisem účastníkům umožní seznámit se s podklady správního rozhodnutí, návrh na vklad zamítne a zadá operaci „zamítnutí návrhu“.

d) ověření údajů o účastnících řízení – jedná se o událost, která probíhá plně automaticky. Systém ověřuje pravdivost identifikačních údajů účastníků řízení. U fyzické

osoby jsou identifikačními údaji jméno, příjmení a rodné číslo. U právnické osoby obchodní název a identifikační číslo, případně doplněk identifikačního čísla.

e) *aktualizace* – v průběhu aktualizace připraví odpovědná osoba dle interních předpisů pověřená touto činností návrh nového zápisu v katastru nemovitostí. Tento nový zápis vychází ze skutečností obsažených v návrhu na vklad a v listině, na základě které se provádí zápis práva do katastru. Pokud je vše v pořádku, končí aktualizace zadáním operace „změny navrženy“. Pokud je zjištěna nějaká nesrovnalost, končí aktualizace zadáním operací „přerušeni návrhu změn“ nebo „návrh změn nenavržen“. Po ukončení aktualizace je spis předán odpovědnému pracovníkovi ke kontrole provedení návrhu změny.

f) *kontrola budoucího stavu* – kontrola navrhované změny probíhá ve dvou liniích. Samotný informační systém po zadání příkazu odpovědného pracovníka provede kontrolu návrhu změn z celé řady hledisek. V rámci systémové kontroly v aktualizaci se zejména prověřují platné vazby u způsobů ochrany nemovitostí k nemovitosti a vazby bonitních dílů parcel k parcelám; existence záznamů, které porušují pravidla přiřazování listin (jako nabývacích titulů); existence záznamů, které porušují pravidla vytváření jiných právních vztahů (např. že u věcných břemen in rem musí být proveden zápis u oprávněné nemovitosti i u nemovitosti zatížené); existenci záznamů, které porušují pravidla povolené vazby charakteristiky oprávněných subjektů na právní vztah typu vlastnictví (např. že příslušnost hospodařit pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je možné zapsat pouze k nemovitostem ve vlastnictví České republiky); provádí testování na existenci podřízených záznamů u záznamu, který byl při aktualizaci navržen ke zrušení (např. u rušeného parcelního čísla kontroluje, zda k němu není navázáno věcné břemeno, u kterého se zapoměla provést změna).

Pokud systémová kontrola proběhne bez závad, provede kontrolor vizuální kontrolu, jejímž cílem je zjistit, zda navrhovaná změna je v souladu s obsahem předložených listin. Kontrolor si v rámci kontroly prohlédne budoucí vzhled listu vlastnictví, zobrazí si výpis návrhu změny a prohlédne si jednotlivé formuláře s návrhem změny. Pokud je vše v pořádku, ukončí kontrola operací „odsouhlasení budoucího stavu“. Poté se spis předá osobě oprávněné rozhodovat o povolení vkladu. V případě, že v průběhu kontroly byly zjištěny nedostatky návrhu změny, které nelze odstranit v rámci kontroly,

ukončí se kontrola operací „zamítnutí budoucího stavu“. V takovém případě se vrací spis osobě, která připravovala návrh změny k provedení opravy a odstranění nedostatků.

g) rozhodnutí o řízení ve věci – po provedení úspěšné kontroly přezkoumá osoba oprávněná k rozhodnutí o povolení vkladu, zda návrh na vklad nepozbyl k okamžiku rozhodováním svých právních účinků a vydá rozhodnutí ve věci. Pokud nepozbyl návrh na vklad k okamžiku rozhodování svých právních účinků, zadá operaci „rozhodnutí o povolení vkladu“. Po povolení vkladu je předán spis odpovědnému pracovníkovi k zplatnění budoucího stavu.

Pokud došlo k pozbytí právních účinků návrhu na vklad před okamžikem vydání rozhodnutí ve věci návrhu na vklad, zadá osoba oprávněná k rozhodnutí o povolení vkladu operaci „zamítnutí návrhu“.

h) zplatnění budoucího stavu – odpovědný pracovník uskuteční poslední kontroly návrhu změn a provede zplatnění navrhovaného budoucího stavu zápis v katastru zadáním operace „provedení vkladu“. Okamžik zplatnění odpovídá okamžiku provedení vkladu do katastru. Okamžikem provedení zápisu operace provedení vkladu dojde automaticky k odplombování dotčených nemovitostí a v protokolu vkladového řízení se v kolonce „nabytí právní moci“ vyznačí datum provedení operace „rozhodnutí o povolení vkladu“ (pokud není rozhodnutí o povolení vyhotoveno v písemné formě – pak se vyznačí datum doručení rozhodnutí posledním z účastníků).

Po provedení vkladu do katastru se vyznačí tzv. vkladová doložka dokládající skutečnost, že k vkladu práva dle této listiny došlo a kdy. Doložka obsahuje:

- název katastrálního úřadu, který vklad práva na základě této listiny do katastru provedl
- název katastrálního pracoviště, na kterém bylo o vkladu rozhodnuto
- spisová značka řízení, pod kterým byl vyřizován návrh na vklad práva do katastru
- datum, kdy byl vklad práva do katastru proveden, tedy kdy došlo k provedení zápisu
- datum, ke kterému vznikly právní účinky vkladu – tedy ke kterému dni vzniklo vlastnické právo. Toto datum se vždy shoduje s datem, kdy byl KÚ doručen návrh na vklad.

- otisk razítka KÚ se státním znakem, datum a podpis oprávněného pracovníka
- jméno a příjmení odpovědného zaměstnance zmocněného organizačním řádem KÚ k vyznačení doložky⁴⁷

Doložka se vyznačuje na konci smlouvy. Jsou-li v listině, na základě které byl proveden zápis, sjednána další práva, která nejsou navrhována k zápisu do katastru, doplní se pod doložku výčet práv zapsaných podle návrhu na vklad.

Pokud bylo povolení vkladu provedeno formou písemného rozhodnutí, připojí se pod doložku odkaz na písemnou formu pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu v tomto znění: „*O povolení vkladu bylo vydáno písemné rozhodnutí, které nabylo právní moci dnem ...*“ (doplní se den právní moci rozhodnutí o povolení vkladu). Případné písemné rozhodnutí o povolení vkladu se připojí ke každému vyhotovení listiny, na základě které byl proveden zápis do katastru nemovitostí tak, aby se stalo její neoddělitelnou součástí.

Písemné rozhodnutí o povolení vkladu se vyhotovuje v případech, kdy rozhodnutím není povolován vklad všech práv ke všem nemovitostem uvedeným v listině, v průběhu řízení došlo ke změně označení předmětných nemovitostí (např. při obnově katastrálního operátu) nebo je to vhodné s ohledem na okolnosti dané věci.

i) vypravení spisu – v rámci této operace se smlouva opatřená doložkou doručuje všem účastníkům řízení (případně právnímu zástupci, správci konkurzní podstaty, insolventnímu správci, likvidátorovi) do vlastních rukou.

j) uložení do dokumentačních fondů – v rámci této operace se listiny, na základě kterých byl proveden zápis do katastru, zakládají do sbírky listin.

k) ukončení řízení – událost, kterou formálně končí vyřizování návrhu na vklad KÚ. V průběhu vkladového řízení se používají i operace, které vyjadřují změnu osoby, která činí úkony v daném řízení. Takovou operací je např. předání řízení ke zpracování. Tato operace slouží pro přesun řízení z uživatele nebo uživatelské role na jinou uživatelskou roli

⁴⁷ TRAJER, V., *Katastr nemovitostí*, s. 80

nebo uživatele, který bude činit další úkony v daném řízení, ať již administrativního charakteru nebo další úkony ve věci řízení o povolení vkladu.

11. Změny v evidenci KN ve vztahu k počtu řízení

Z důvodu dopadu legislativních změn, které nabyly své účinnosti 1. ledna 2014, byla pro nastínění problematiky zvolena sledovaná období závěr roku 2013 a počátek roku 2014. Na přelomu těchto let došlo k nejvýznamnějším změnám v úpravě právních předpisů v evidenci katastru nemovitostí. S účinností nové právní úpravy katastrálního i občanského zákoníku dochází k rozšíření okruhu práv zapisovaných do katastru vkladem (pro příklad se jedná o výmaz zástavního práva, který byl dříve předmětem záznamu). Toto tvrzení dokazuje následující tabulka v konkrétních číslech Katastrálního úřadu Benešov.

Tabulka č. 3 - Počet zahájených řízení ve vztahu k období od roku 2013 – 2014

Typ řízení	Počet řízení	
	prosinec 2013	leden 2014
Vklad	1236	708

Zdroj: ředitel KÚ Benešov Ing. Vicari + vlastní zpracování

Počet přijatých návrhů na vklad Katastrálním úřadem pro území Benešovska činilo v roce 2013 a 2014 následující součty.

Tabulka č. 4 – Počet návrhů na vkladové řízení v jednotlivých fázích

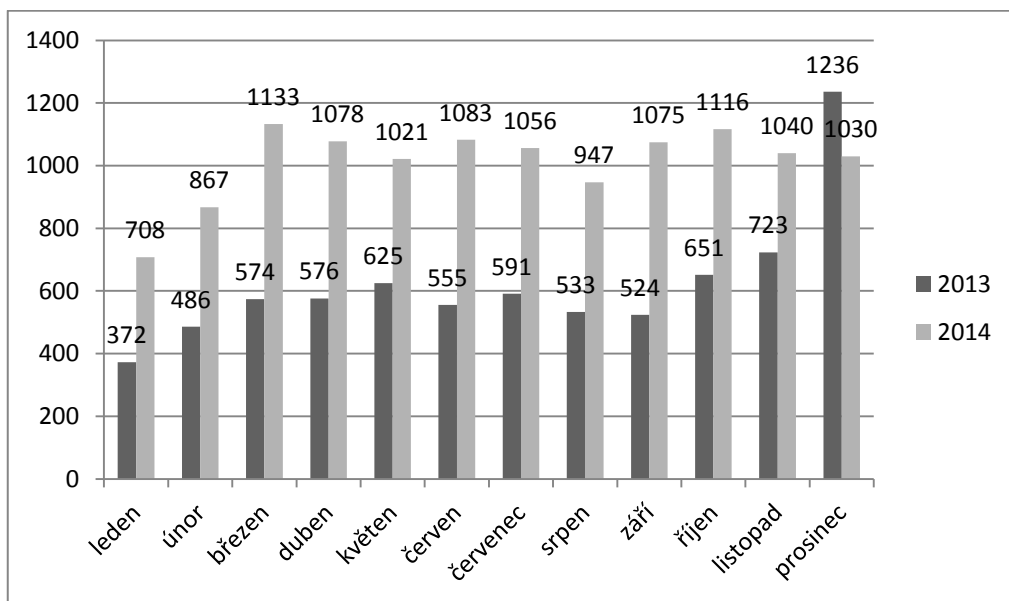
Návrh na vklad	Počet návrhů na vklad	
	Rok 2013	Rok 2014
Úspěšně vyřízené	6935	11721
Pozastavené řízení	176	216
Zamítnuté řízení	56	229

Zdroj: ředitel KÚ Benešov Ing. Vicari + vlastní zpracování

Uvedené počty neobsahují mylná řízení a celkové součty za rok zahrnují i řízení nedokončená z roku předešlého. Aritmetický součet uvedených čísel tedy nemůže souhlasit s celkovým počtem přijatých návrhů za rok.⁴⁸

Následující graf zřehledňuje počet přijatých návrhů na vklad v jednotlivých měsících za kalendářní roky 2013 a 2014. Konkrétně se jedná o všechny měsíce v kalendářním roce. Za povšimnutí stojí leden 2013, kdy zákonná úprava stanovila povinnost podávat návrh na vklad výlučně na předepsaném formuláři, upraveném vyhláškou č. 401/2011 Sb., o stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Pro vyplnění návrhu na vklad je možné využít i aplikaci upravenou internetovými stránkami ČÚZK, která jeho vyplňování významně usnadňuje. Současně došlo s účinností od 1. ledna 2013 k navýšení daně z převodu nemovitostí z původních 3 % na 4 %.

Graf č. 1 - Návrhy na vkladové řízení v jednotlivých měsících od r. 2013 - 2014



Zdroj: ředitel KÚ Benešov Ing. Vicari + vlastní zpracování

⁴⁸ Údaje získané od ředitele KÚ Benešov Ing. Jaromír Vicari

12. „Manuál pro žadatele návrhu na vklad do KN“

Pro zpracování manuálu bylo čerpáno z článků ČUZK publikované paní Mgr. Kateřinou Štěpánkovou. A následně byly přepracovány do stručných a přehledných otázek a odpovědí.

a) Která práva se zapisují návrhem na vklad?

Podle starého katastrálního zákona, který platil do 31. 12. 2013, se vkladem zapisovala pouze práva, která zápisem vznikala. Dle nynějšího katastrálního zákona se vkladem do katastru nemovitostí zapisují všechna práva věcná, práva ujednaná jako věcná (například předkupní právo, nebo výhrada zpětné koupě), nájem a pacht bez ohledu na to, zda má zápis vkladu význam pro vznik, změnu nebo zánik těchto práv. Vkladem se tedy od 1. 1. 2014 zapisuje nejen právo k nemovitostem ze smluv, ale i právo, které vzniklo, zaniklo nebo se změnilo ze zákona, na základě rozhodnutí, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním a i další právo, které se dříve zapisovalo záznamem, například zánik práva zástavního, apod. Taxativní výčet práv, která se do katastru zapisují vkladem, je obsažen v § 11 katastrálního zákona.

b) Kdo je oprávněn podat návrh na vklad?

Návrh na vklad může podat ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje, kterýkoliv z nich, případně všechny dotčené osoby. Katastrální úřad doporučuje, pokud návrh na vklad podepíší všechny dotčené osoby, urychlí to vyřízení věci. Zároveň doporučuje uvést kontaktní údaje (telefon a e-mail), které urychlí komunikaci mezi úřadem a dotčenými osobami (v případě, že návrh na vklad bude mít nedostatky, pro odesílání informace o vyznačení plomby).

c) Jakým způsobem je možné návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí podat?

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru se podává pouze na stanoveném formuláři. Vzor příslušného formuláře je přiložen v příloze číslo 1 této diplomové práce.

d) Které náležitosti obsahuje návrh na vklad?

Návrh na vklad musí obsahovat náležitosti stanovené v katastrálním zákonu v § 14 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb. Náležitosti návrhu na vklad: označení katastrálního úřadu; označení účastníků; označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána; podpis navrhovatele. Dále i přílohy návrhu na vklad. Řízení je zahájeno také tehdy, pokud katastrálnímu úřadu došlo od soudního exekutora nebo soudu rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru nemovitostí zapisuje vkladem.

e) Na kterém katastrálním úřadě může být návrh na vklad podán?

Na příslušném katastrálním úřadě podle místa polohy nemovitosti. Předmětem smlouvy nemovitosti evidované v obvodech územní působnosti může být více katastrálních úřadů. V tomto případě se předkládají samostatné návrhy na vklad u jednotlivých úřadů.

f) Jaká je výše správního poplatku a kde se platí?

Za každý návrh na zahájení řízení o povolení vkladu, který katastrální úřad přijme, musí být zaplacen správní poplatek ve výši 1000,- Kč, který je stanoven zákonem o správních poplatcích. Pokud není uhrazen správní poplatek ve stanovené výši, katastrální úřad vyzve účastníka k zaplacení. Uplyne-li však lhůta pro zaplacení poplatku je řízení o povolení vkladu zastaveno. Správní poplatek lze platit kolkovými známkami (jestliže poplatek nepřevyšuje 5 000 Kč) v hotovosti na příslušném katastrálním pracovišti nebo bezhotovostně na zvláštní účet státního rozpočtu.

g) Jaké jsou lhůty pro vyřízení?

Katastrální úřad o návrhu na vklad rozhoduje do 30 dnů resp. 60 dnů (§71 správního řádu). Jestliže je podmínka pro povolení vkladu splněna je vklad katastrálním úřadem povolen, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne zaslání informace, že vyznačil v KN plombu.

h) Proč vkladové řízení trvá déle než v minulosti?

Důvodem je nová právní úprava, která dovoluje KÚ vklad povolit, ale ne dříve než po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace, že právní poměry u nemovitosti jsou dotčeny změnou. Tuto informaci má KÚ povinnost zasílat den poté, kdy ke změně došlo. Změna se vyznačuje nejpozději následující pracovní den, kdy došel návrh na vklad. Vklad tak může být povolen nejdříve za tři týdny.

i) Oznámení změn

Vlastníci nemovitostí jsou povinni ohlásit katastrálnímu úřadu změny týkající se jejich nemovitostí. Lhůta pro oznámení změn je do 30 dnů ode dne vzniku změny. Nedílnou součástí ohlášení změny je i předložení listiny, která změnu dokládá (např. územním rozhodnutím stavebního úřadu, geometrickým plánem, atd.).

j) Lze někde zjistit, v jakém stavu se návrh na vklad dotyčné osoby nachází?

O každém návrhu na vklad jsou uveřejněny vybrané informace v bezplatné aplikaci „Nahlížení do katastru“. V této aplikaci je možné průběžně kontrolovat v jakém stavu se řízení o návrhu u dotčené osoby nachází. Kontrola probíhá pomocí jednacího čísla.

k) Jaké jsou opravné prostředky a jak se uplatňují?

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustná obnova nebo přezkumné řízení, opravní prostředek ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem.

Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu není přípustná obnova nebo přezkumné řízení, opravní prostředek. Přípustná je žaloba podle občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným správním orgánem, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.

13. Dotazníkové šetření

Tento dotazník je vypracován pro zjištění spokojenosti občanů se službami, které nabízí Katastrální úřad v Benešově, informovanosti občanů a návrhy na zkvalitnění služeb nabízených v této instituci. Dotazníkové šetření probíhalo od 1. listopadu 2014 do 1.

prosince 2014 na území Benešovska ve Středočeském kraji. Vyplnění tohoto dotazníku je anonymní. Úplné znění dotazníku je obsaženo v příloze č. 2 – Dotazník spokojenosti občanů se službami KÚ Benešov.

Z výsledků dotazníkového šetření vyplývá, že většina respondentů byla spokojena s jednáním a přístupem zaměstnanců katastrálního úřadu a byli spokojeni s řešením požadavku, který byl podán na katastrální úřad.

U ženského pohlaví je nejvíce zastoupena skupina obyvatelek ve věku 18 – 30 let a nejméně ve skupině nad 61 let. U mužského pohlaví byla nejvíce zastoupena skupina obyvatel ve věku 41 – 50 let a nejméně shodně jako u ženského pohlaví věková skupina nad 61 let. Celkem se zúčastnilo dotazníkového šetření 94 respondentů – 52 žen a 42 mužů. Věkové složení respondentů je možné vidět v následující tabulce.

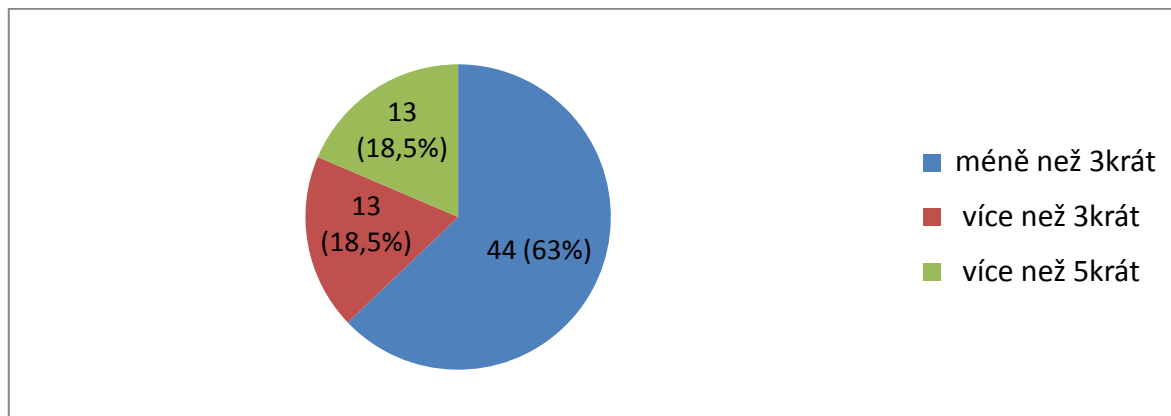
Tabulka č. 5 - Věkové složení dotazovaných respondentů

Věk	Počet žen	Počet mužů	Celkem
18 - 30	25	11	34
31 - 40	10	10	20
41 - 50	15	15	30
51 - 60	2	5	7
61 a více	0	3	3

Zdroj: vlastní zpracování

Z celkového počtu dotazovaných jich více než polovina tj. 74 % navštívilo katastrální úřad. Pokud respondent navštívil katastrální úřad, je z následujícího grafu č. 2 patrné o kolik respondentů se jednalo a jejich počet vyjádřen procentuálně je uveden v závorce a kolikrát katastrální úřad navštívil.

Graf č. 2 – Návštěvnost katastrálního úřadu



Zdroj: vlastní zpracování

Většina respondentů tj. 74 % (70 lidí), kteří navštívili Katastrální úřad v Benešově, byla spokojena s jednáním a přístupem zaměstnanců na tomto úřadě. Několik respondentů uvedlo jako důvod nespokojenosti aroganci a neochotu úředníka. Všech 94 dotazovaných nikdy nemělo důvod podat stížnost na služby Katastrálního úřadu v Benešově.

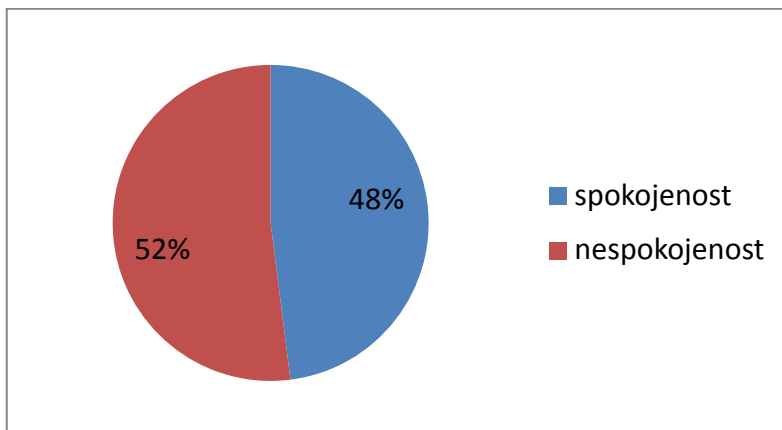
Tabulka č. 6 - Spokojenost s jednáním zaměstnanců na KÚ v Benešově

	ANO	NE
Ženy	31	2
Muži	33	4
Celkem	64	6

Zdroj: vlastní zpracování

Nejvíce vyrovnané odpovědi zaznamenala otázka týkající se spokojenosti s cenou kolků za služby na katastrálním úřadě. Celkem 48 % respondentů (tzn. 45 lidí) je spokojeno s výší cenou kolků, naopak 52 % (tzn. 49 lidí) spokojeno není. Jako nespokojenost s cenou byl uveden důvod, že je cena příliš vysoká.

Graf č. 3 – Spokojenost respondentů s cenou kolků

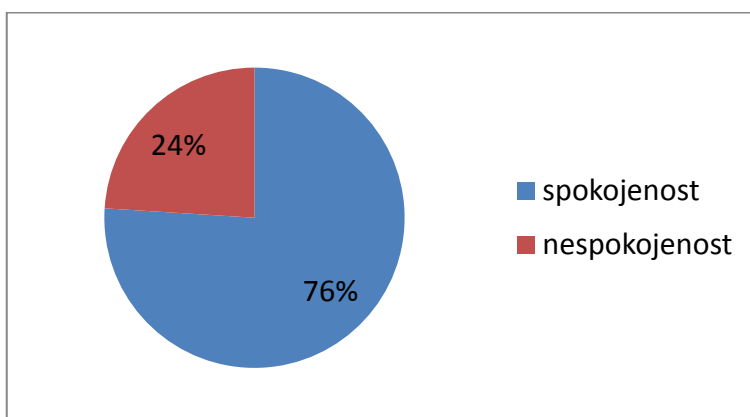


Zdroj: vlastní zpracování

Z dotazníkového šetření vyplývá, že s internetovými stránkami www.cuzk.cz je seznámeno 47 % respondentů (tzn. 44 dotazovaných). Z toho 84 % (tzn. 37 respondentů) někdy tento odkaz již využila a je spokojena s informacemi, které jsou na uvedené webové adrese publikovány.

Na otázku spokojenosti s úředními hodinami většina dotazovaných, tj. 76 % (71 respondentů) odpovědělo kladně a 23 respondentů, což je 24 %, není s úředními hodinami spokojeno. Zbývající respondenti svou odpověď neuvedli.

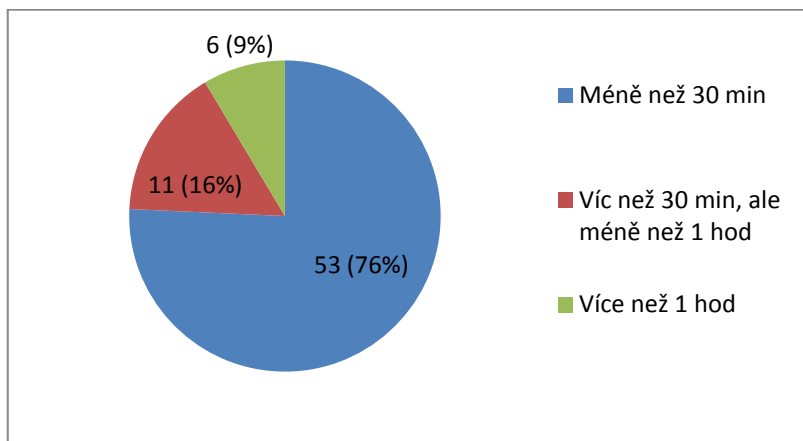
Graf č. 4 - Vyhovující úřední hodiny KÚ



Zdroj: vlastní zpracování

Otázka jak dlouho trvalo vyřízení respondentova požadavku na katastrálním úřadě, bylo zaznamenáno do grafu č. 5 - Časové období vyřízení respondentova požadavku.

Graf č. 5 - Časové období vyřízení respondentova požadavku



Zdroj: vlastní zpracování

Jednou návštěvou katastrálního úřadu vyřídilo svůj požadavek 59 % dotázaných respondentů. Ostatní respondenti uvedli pro nevyřízení svého požadavku následující důvody:

- chybějící podklady (12%)
- neochota úředníka (2%)
- mnoho lidí přede mnou (4%)
- ostatní (3%)

Závěrem lze uvést, že z dotazníkového šetření dále vyplývá, že 82 % dotazovaných je spokojeno se zákonem stanovenými lhůtami a na otázku co by se mohlo zkvalitnit na KÚ dle názoru respondenta, byly zaznamenány tyto odpovědi:

- 1) Zlepšit kontrolní systém eliminující chybné zápisy do KN.
- 2) Pro zaměstnance katastrálního úřadu zavést větší kompetence, ale zároveň s tím spojenou větší odpovědnost za své úkoly.
- 3) Zaměstnanci by měli znát a umět svou práci. Vždy se mi stalo „tak to bohužel, to nemám na starosti já, nerada bych vám podala špatnou informaci, to nevím“ - a při dotazu, kde to mám zjistit – „netuším“ atd. Ale mohu zdůraznit významnou skutečnost, že zaměstnanci těchto orgánů jsou vždy milý a vřelí, což v minulosti nebyvalo.

- 4) Zkvalitnit digitalizovaný operát.
- 5) Možnost platit kolky ne jen na pokladně.
- 6) Zkvalitnit sdělení informací.
- 7) Možnost řešit věci e-mailem a ne osobní návštěvou na úřadu (elektronická forma dokumentů).
- 8) Více srozumitelných informací pro každého.

14. Závěr

Práce si kladla za cíl objasnit smysl a účel problematiky vkladového řízení do katastru nemovitostí. Pozornost byla věnována historickému vývoji zápisů práv k nemovitostem v našich zemích od středověku do současnosti.

Hlavním posláním bylo zpřehlednit průběh vkladového řízení od jeho počátku tj. od podání návrhu na vklad až po vydání rozhodnutí katastrálním úřadem, že je vkladové řízení povoleno.

V souvislosti se společenskými změnami ode dne 1. ledna 2014 se změnilo i ujednání, které upravuje práva, která se zapisují do katastru. Nebylo tomu tak vždy, ale dnes se do katastru nemovitostí zapisuje nejen vznik, změna a zánik práv, ale rovněž i promlčení a uznání existence či neexistence práv. Výčet těchto práv zapisovaných vkladem mnohonásobně vzrostl. Taxativní výčet práv, která se do katastru zapisují vkladem, je obsažen v § 11 katastrálního zákona. Práce poukazuje i na souvislosti s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, ve kterém je nutné předkládat vkladovou listinu. Dále zaznamenala i změny ve výši správních poplatků za podání každého vkladového návrhu nebo upozornění vyplnění příslušného formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.

Od roku 2007 jsou data a služby poskytovány i dálkovým přístupem, který je napojen na centrální databázi katastru prostřednictvím sítě internet. Pokud je třeba zápis zanesť do katastrální mapy, je nedílnou součástí vkladové listiny i geometrický plán, který je možné zaznamenat a předkládat v elektronické podobě prostřednictvím internetu. Úspěšně pokračuje také stále probíhající digitalizace centrálních map, jejíž dokončení je naplánováno na rok 2017. Vlastníci nemovitostí si svůj majetek mnohem více ochraňují a častěji kontrolují stav zápisů v katastru, což jim usnadňuje zmíněný dálkový přístup a nahlížení do katastru prostřednictvím aplikace na internetových stránkách ČUZK.

Práce představuje mimo jiné i účel, obsah a správu katastru nemovitostí. Vymezuje základní pojmy předmětu evidence katastru nemovitostí. Nová legislativa, kterou je zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí a vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí rozšiřuje obsah katastru a přizpůsobuje jej požadavkům vyplývajícím z občanského zákoníku, obnovuje zásadu materiální publicity, určuje nové definice nemovitosti a další.

Toto je jen malý výčet změn, které se zásadním způsobem v katastru promítají. Dá se konstatovat, že požadavek veřejnosti na vyšší ochranu vlastnického práva byl vyslyšen se zavedením informační povinnosti katastrálních úřadů upozornit zapsaného vlastníka nemovitosti na nakládání s jeho nemovitostmi. Na zápisy v katastru by mělo být do budoucna stále větší spolehnutí, přičemž platí, že zápis v katastru má přednost před skutečností a každý může jeho údajům důvěřovat. Můžeme říci, že se jedná o největší změnu v českém právu za posledních 50 let a předpokládá se, že vzhledem ke značnému rozšíření práv zapisovaných katastrem nemovitostí vkladem, nebudou v celé šíři využívána, popř. využívána budou jen výjimečně.

V praktické části se „Manuál pro žadatele návrhu na vklad do KN“ snaží srozumitelnou formou vysvětlit pomocí otázek a stručných odpovědí nejdůležitější mezníky procesu vkladového řízení.

Z dotazníkového šetření, které bylo provedeno na území Středočeského města Benešov, byla zjištěna většinová spokojenost respondentů se službami katastrálního úřadu. Vedle odborné literatury a právní legislativy vztahující se k tématu bylo také čerpáno z praktických zkušeností pana Ing. Vicari, ředitele Katastrálního úřadu v Benešově. Ze získaných dat z let 2013 a 2014 byl vytvořen graf, na kterém je znázorněno kdy došlo k významné změně právní úpravy, neboť před účinností nových právních předpisů ve vztahu ke katastru nemovitostí došlo k patrnému nárůstu podání u vkladového řízení.

Na závěr lze konstatovat, že vedle kladných stránek, které katastrální zákon od 1. ledna 2014 sebou přinesl, se objevila i negativa např. prodloužení zákonné lhůty zápisu práv do katastru na 20 dní a nejdříve následující den umožnění provedení vkladu. Řešením může být doporučení nenechávat své záležitosti na poslední chvíli, předkládat podání katastrálnímu úřadu s dostatečným předstihem a neodkládat zápisy listin do katastru nemovitostí, protože „co je psáno, je dáno“ (zásada materiální publicity). A alespoň jedenkrát za rok zkontrolovat stav zápisu v katastru a reagovat na případné výzvy katastrálního úřadu.

Příloha č. 1 – Formulář návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do KN

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
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI**)	dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI**)
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 EČI**)	dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI**)
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.

**) EČI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména		titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI**	dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI**	
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 EČI**	dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI**	
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 EČI**	dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI**	
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.

**) EČI 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.

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:

Příloha č. 2 - Dotazník spokojenosti občanů se službami KÚ Benešov

Dobrý den, jmenuji se Adéla Říhová a studuji obor Veřejná správa a regionální rozvoj na ČZU. Svou diplomovou práci zpracovávám na téma Katastr nemovitostí v právní úpravě a praxi ČR. Dotazník mi pomůže zjistit důležité informace a ty následně zpracovat v mé práci.

Jde samozřejmě o dotazník anonymní, který obsahuje 20 otázek. Odpovědi v něm uvedené budou použity pouze a jen pro potřeby této diplomové práce. Chtěla bych Vás proto požádat o jeho vyplnění, pokud možno podle skutečnosti.

Děkuji za Váš čas.

1) Pohlaví

- Muž
- Žena

2) Věk

- 18 – 30 let
- 31 – 40 let
- 41 – 50 let
- 51 – 60 let
- 61 let a více

3) Navštívil(a) jste někdy KÚ?

- Ano
- Ne

4) Pokud ANO, kolikrát?

- méně než 3krát
- více než 3 krát
- více než 5 krát

5) **Pokud NE, tak proč?**

6) **Podal(a) jste někdy stížnost na KÚ?**

- Ano
- Ne

7) **Pokud ANO, čeho se stížnost týkala?**

8) **Byl(a) jste spokojen(a) s řešením Vašeho požadavku na KÚ?**

- Ano
- Ne

9) **Pokud NE, tak proč?**

10) **Jste spokojen(a) s cenou (kolků) za služby na KÚ?**

- Ano
- Ne

11) **Pokud NE, zdají se Vám ceny**

- vysoké
- nízké

12) **Jak dlouho trvalo vyřízení Vašeho požadavku na KÚ?**

- méně než 30 min
- více než 30 min
- více než 1 hod

13) **Vyřídil(a) jste na KÚ svůj požadavek jednou návštěvou?**

- ano
- ne

14) Pokud NE, proč?

- chybějící doklady
- neochota úředníka
- mnoho lidí před vámi
- jiné

15) Jste spokojen(a) s úředními hodinami na KÚ?

- ano
- ne

16) Znáte internetový odkaz www.cuzk.cz?

- ano
- ne

17) Využil(a) jste někdy tento internetový odkaz?

- ano
- ne

18) Pokud ANO, byl(a) jste spokojen(a) s informacemi, kterou jsou publikovány na těchto internetových stránkách?

- ano
- ne

19) Myslíte si, že KÚ dodržují zákonem stanovené lhůty?

- ano
- ne

20) Co by se mohlo zkvalitnit na KÚ dle Vašeho názoru?

Zdroje

Použitá literatura

- BAUDYŠ, Petr, *Katastr a nemovitosti*, 1. vyd., Praha C.H.Beck, 2003, s. 244, ISBN 978-80-7400-304-2
- BAUDYŠ, Petr, *Katastrální zákon - komentář*, Praha C. H. Beck, 2014, s. 55, 177, ISBN 978-80-7400-525-1.
- JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P., *Nový katastrální zákon*, Praha Linde, 2014, s. 52,56,57,58,63,92,112,114,127,136,182,19,209,211,212,246,314,315, ISBN 978-80-7201-934-2
- MALÝ, Karel, *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*, 3. vyd., Praha Linde, 2003, s. 84, ISBN 80-720-1433-1.
- Ředitel Ing. Jaromír Vicari – otázky kladené přímo k tématům
- TRAJER, Václav, *Katastr nemovitostí*, 2. vyd., Praha Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010, s. 80, ISBN 978-80-7357-481-9.
- Tzv. střední občanský zákoník byl přijat 25.10.1950 jako zákon č. 141/1950 Sb.

Zákony

- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), §1,4,5,17,20,22,27,56
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, §5
- Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění
- Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí
- Rozsudek NS z 25.2.2010, sp. zn. 30 Cdo 1485/2008
- Rozsudek NS z 31.3.2011, sp. zn. 30 Cdo 3991/2010
- Rozsudek KS v Hradci Králové z 25.7.2000, sp. zn. 30 Co 162/99
- Rozsudek MS z 28.11.1997, sp.zn. 33 Ca 109/97
- Rozsudek NS z 27.8.2013, sp. zn. 21 Cdo 2186/2012
- Rozsudek NS ze dne 30.8.2012, sp. zn. 21 Cdo 1708/2011

Internetové zdroje

- Český úřad zeměměřický a katastrální (online), 2013 Dostupné z: [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazebnik-uplat-a-spravnich-poplatku-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazebnik-uplat-a-spravnich-poplatku-(1).aspx)
- Český úřad zeměměřický a katastrální (online), 2013, Mgr. Kateřina Štěpánková, Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Poskytovani-udaju-z-KN.aspx>
- Oficiální stránky odborného právníckého časopisu české advokacie (online), 30.4.2014, JUDr. Daniela Šustrová, Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/katastr-nemovitosti-nove-zasady-jeho-vedeni-od-1.-ledna-2014?browser=mobi>

Seznam obrázků, tabulek, grafů a přílohy

Seznam obrázků

- Obrázek č. 1 – Organizační schéma Katastrálního úřadu v Benešově
- Obrázek č. 2 – Katastrální mapa Benešov u Prahy

Seznam tabulek

- Tabulka č. 1 – Správní poplatky za poskytované údaje z KN rok 2015
- Tabulka č. 2 – Ceník za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do KN
- Tabulka č. 3 – Počet zahájených řízení ve vztahu z období od roku 2013 – 2014
- Tabulka č. 4 – Počet návrhů na vkladové řízení v jednotlivých fázích
- Tabulka č. 5 – Věkové složení dotazovaných respondentů
- Tabulka č. 6 – Spokojenost s jednáním zaměstnancům na KÚ v Benešově

Seznam grafů

- Graf č. 1 – Návrhy na vkladové řízení v jednotlivých měsících od r. 2013 – 2014
- Graf č. 2 – Návštěvnost katastrálního úřadu
- Graf č. 3 – Spokojenost respondentů s cenou kolků
- Graf č. 4 – Vyhovující úřední hodiny KÚ
- Graf č. 5 – Časové období vyřízení respondentova požadavku

Přílohy

- Příloha č. 1 – Formulář návrhu na vklad do katastru nemovitostí
- Příloha č. 2 – Dotazník spokojenosti občanů se službami KÚ Benešov