

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí
Katedra biotechnických úprav krajiny



ZÁPISY PRÁV DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ VE VZTAHU K MAJETKU OBCÍ

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vedoucí práce: Ing. Dana Tollingerová, Ph.D.

Bakalant: Lenka Růžičková

2013

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra biotechnických úprav krajiny

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Růžičková Lenka

Územní technická a správní služba - kombinované Litvínov

Název práce

Zápisy práv do katastru nemovitostí ve vztahu k majetku obcí

Anglický název

Registrations of rights in the land register in relation to municipal property

Cíle práce

Cílem práce bude podat celkový pohled na problematiku zápisů práv do katastru nemovitostí, vysvětlit jednotlivé druhy práv a způsoby jejich zápisu. Práce bude zpracována z pohledu majetku obcí, zhodnotí specifika obce při nabývání i pozbývání nemovitého majetku, zejména pak při vypořádávání tzv. historického majetku obcí.

Metodika

Úvodní část bude věnována postavení obcí jako vlastníka nemovitostí. Následující část bude věnována jednotlivým druhům věcných práv, způsobům zápisu práv, průběhu řízení a potřebným náležitostem k provedení zápisů, a to jak z hlediska legislativního, tak s uvedením příkladů z praxe týkajících se nemovitostí ve vlastnictví obce. V části vzniku vlastnických práv bude práce zaměřena zejména na vypořádávání tzv. historického majetku obcí dle zák. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

Harmonogram zpracování

Datum odevzdání rešerše prosinec 2012.

Rozsah textové části

30 stran.

Klíčová slova

katastr nemovitostí, zápis práv, obec, majetek

Doporučené zdroje informací

KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ Květa. Katastr nemovitostí České republiky. 9. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha a.s., 2005.
BAUDYŠ, Petr. Katastr nemovitostí. Praha: C.H.Beck, 2003.
BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 3. vydání. Praha: C.H.Beck, 2002.
BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef, kolektiv. Věcná břemena od A do Z. 2. vydání. Praha: Linde Praha, 2002.
BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. Praha: ASPI Publishing s.r.o., 2004.
PEKÁREK, Milan a kolektiv. Pozemkové právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010.
FIALA, Josef, KINDL, Milan. Občanské právo hmotné. 2. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009.
HOLUB, Milan a kolektiv. Občanský zákoník. 12. aktualizované vydání. Praha: LINDE Praha a.s., 2006.
MATRASOVÁ, Eva, ŠLAUF, Václav. Zákon o obcích. Praha: Polygon, 2003.
HAVLAN, Petr. Majetek obcí a krajů. Praha: Linde Praha, 2004.
KÍŠS, Petr. Restituce majetku obcí. Praha: EUROLEX BOHEMIA s.r.o., 2005.
Legislativní předpisy ČR související s tématem práce.

Vedoucí práce

Tollingerová Dana, Ing., Ph.D.


prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.
Vedoucí katedry



V Praze dne 28.3.2012


prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.
Děkan fakulty

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracovala samostatně pod vedením Ing. Dany Tollingerové, Ph.D. Prohlašuji, že jsem v seznamu literatury uvedla veškeré literární prameny, ze kterých jsem čerpala.

V Praze dne 1.4.2013

.....

Lenka Růžičková

PODĚKOVÁNÍ

Chtěla bych tímto poděkovat vedoucí bakalářské práce Ing. Daně Tollingerové, Ph.D. za odbornou pomoc při vypracování této bakalářské práce.

Rovněž bych chtěla poděkovat pracovníkům katastrálního úřadu a odboru městského majetku Magistrátu města Mostu za poskytnutí potřebných informací a materiálů.

ABSTRAKT

Bakalářská práce na téma „ Zápisy práv do katastru nemovitostí ve vztahu k majetku obcí“ si dává za cíl podat celkový pohled na problematiku zápisů práv do katastru nemovitostí, jež se vztahují k nemovitému majetku obcí. Popsán je historický vývoj samosprávy obcí a specifika při nakládání s obecním majetkem. Velká část práce je věnována vypořádání nemovitostí dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do majetku obcí, na jehož základě obce získaly největší část svého majetku. Problematika je popisována z hlediska legislativního, včetně změn vyplývajících z nového občanského zákoníku a připravovaného nového katastrálního zákona. V práci jsou zapracovány i praktické poznatky týkající se správního území města Mostu.

ABSTRACT

Bachelor thesis " Registrations of rights in the land register in relation to municipal property" is aimed to provide an overall view of the registration of rights to the Cadastre of properties, relating to immovable property of municipalities. Described is the historical development of municipalities and the specifics of the treatment of municipal properties. Part of the thesis is devoted to the settlement of the property under the law N. 172/1991 Sb., about the transfer of properties from the Czech Republic property to the municipal property, up on this devote municipalities became to be owners of most of their properties nowadays. The issue of municipal properties is described up on the legislative view, including changes in new version of Civil Code and the forthcoming of new verison of Cadastral law. There are incorporated practical knowledges of the administrative territory Most in the work.

Klíčová slova

katastr nemovitostí, zápisy práv, obec, majetek

Key words

Land register, registrations of rights, municipality, property

Obsah

| | |
|--|----|
| 1. Úvod..... | 8 |
| 2. Cíle práce | 9 |
| 3. Metodika | 9 |
| 4. Literární rešerše..... | 10 |
| 4.1 Obec jako vlastník nemovitostí | 10 |
| 4.1.1 Historický vývoj samosprávy obcí..... | 10 |
| 4.1.2 Postavení obce..... | 11 |
| 4.2 Nemovitosti ve vlastnictví obce | 12 |
| 4.2.1 Budovy | 12 |
| 4.2.2 Pozemky..... | 13 |
| 4.2.3 Byty a nebytové prostory | 16 |
| 4.3 Specifika obce při nakládání s majetkem | 16 |
| 4.4 Práva zapisovaná do katastru nemovitostí..... | 18 |
| 4.5 Vlastnické právo | 18 |
| 4.5.1 Nabývání nemovitostí | 19 |
| 4.5.2 Pozbývání majetku | 21 |
| 4.6 Zástavní právo | 22 |
| 4.7 Právo odpovídající věcnému břemeni | 23 |
| 4.8 Předkupní právo s účinky věcného práva | 24 |
| 4.9 Způsoby zápisů práv do katastru nemovitostí | 24 |
| 4.9.1 Vklad..... | 25 |
| 4.9.2 Záznam..... | 25 |
| 4.9.3 Poznámka | 26 |
| 4.10 Změny dle nového občanského zákoníku..... | 27 |
| 4.11 Přechod majetku dle zákona č. 172/1991 Sb. | 28 |
| 4.11.1 Privatizační část | 28 |
| 4.11.2 Restituční část | 30 |
| 5. Aplikace řešené problematiky na podmínky statutárního města Mostu | 32 |
| 6. Diskuze..... | 34 |
| 7. Závěr | 37 |
| 8. Přehled literatury a použitých zdrojů | 37 |
| 9. Příloha | 41 |

1. Úvod

Obce jako územně samosprávné celky zajišťují činnost sloužící k uspokojování potřeb svých občanů. Aby tuto činnost mohly řádně plnit, vlastní nemovitý majetek. Jedná se o pozemky, jež slouží např. jako veřejná zeleň, parkoviště či komunikace a dále budovy škol, sociálních, sportovních či kulturních zařízení. Vzhledem k tomu, že obce vlastní velké množství nemovitostí, přijdou velmi často do styku s katastrem nemovitostí, jenž je tím, kdo vede evidenci nemovitostí a provádí k nemovitostem zápisy právních vztahů a dalších údajů stanovených právními předpisy.

Obce spolupracují s katastrem nemovitostí při výkonu samostatné působnosti v oblasti územního plánování a jako vlastníci nemovitostí při nakládání se svým majetkem, jenž je právě předmětem zápisů práv do katastru nemovitostí. Spolupráce s katastrem nemovitostí ale i plnění povinností vyplývá pro obce i v rámci přenesené působnosti při výkonu státní správy, kdy např. vydávají kolaudační rozhodnutí nebo rozhodnutí o odnětí pozemků plnění funkcí lesa či odnětí ze zemědělského půdního fondu a tato rozhodnutí se následně zapisují do katastru nemovitostí. Z uvedeného výčtu je tedy zřejmé, že obce a katastr nemovitostí mají spolu hodně společného.

Kromě obcí přicházejí s katastrem nemovitostí do styku i jejich občané. Každý z nás již jistě alespoň jednou katastr nemovitostí využil, ať již při koupi či prodeji bytu, domu nebo zahrádky (i když i zde je možné, že tuto činnost zajistila mnohdy obec, pokud ona byla tím prodávajícím), tak třeba i jen prostřednictvím internetu, kde si může každý z nás zjistit potřebné informace o nemovitostech.

Předmětné téma jsem si vybrala z toho důvodu, že mi tato oblast přijde zajímavá, v minulosti jsem v ní pracovala. Jde o obsáhlé téma, které by se dalo rozdělit na několik samostatných prací, neboť jak katastr nemovitostí, tak majetek obcí, ale i jen samotné vypořádání historického majetku obcí, jsou rozsáhlá témata, při jejichž zpracování je nutno čerpat z velkého množství zdrojů. Všechny tyto oblasti jsou řešeny mnoha dílčími právními předpisy, a ač se zdá, že vypořádání historického majetku je obsaženo v jednom právním předpise, tedy zákoně č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, byl i tento zákon již 7x novelizován. Snažila jsem se ve své práci skloubit všechny tři oblasti

dohromady, dát je do vzájemných souvislostí a vytvořit tak ucelený přehled zápisů práv do katastru nemovitostí týkající se nemovitostí obcí.

2. Cíle práce

Cílem práce je podat celkový pohled na problematiku zápisů práv do katastru nemovitostí, vysvětlit jednotlivé druhy práv a způsoby jejich zápisu. Popisovány jsou zápisy práv, které se nějakým způsobem dotýkají obcí, a to zejména v rámci jejich samosprávy. Práce je zpracována z hlediska nemovitého majetku obcí, hodnotí specifika obce při nakládání se svým majetkem. Vzhledem k tomu, že největší část nemovitostí obce získaly dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, je této problematice věnována velká část práce.

3. Metodika

V bakalářské práci jsem za použití právních předpisů a literatury zpracovala a popsala zápisy práv do katastru nemovitostí ve vztahu k majetku obcí. V první části rešerše jsem se věnovala historickému vývoji samosprávy obcí a postavení obcí jako vlastníka nemovitostí s popisem specifík obcí při nakládání s nemovitostmi. Popsala jsem jak nabývání, tak i pozbývání nemovitostí. Následující část je věnována jednotlivým druhům věcných práv, průběhu řízení a potřebným náležitostem k provedení zápisů práv do katastru nemovitostí. V části vzniku vlastnických práv je práce zaměřena zejména na vypořádání nemovitostí dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí (dále jen „zákon č. 172/1991 Sb.“). Popisována je jak teorie, tak i část praktická, která je aplikována na podmínky statutárního města Mostu. Získané poznatky jsem uplatnila v diskuzi mé bakalářské práce. Na závěr jsem poznatky získané zpracováním této práce zhodnotila a shrnula.

Kromě zdrojů právních předpisů (současně platných, připravovaných či platných v popisované době) a literatury jsem čerpala informace k popisované problematice na katastrálním úřadě, na odboru městského majetku Magistrátu města Mostu a taktéž jsem využila poznatky ze své praxe v tomto odboru, kde jsem před 7 lety pracovala na oddělení pozemků.

4. Literární řešerše

4.1 Obec jako vlastník nemovitostí

Předpokladem k tomu, aby bylo možno provádět jakékoliv zápisy práv do katastru nemovitostí týkající se majetku obcí, je nezbytné, aby obce nějaký nemovitý majetek vlastnily. Proto je nutno začít při popisování dané problematiky od historie samosprávy obcí, neboť ne vždy mohly být obce vlastníkem nemovitostí.

4.1.1 Historický vývoj samosprávy obcí

Obce mají dlouhou tradici a dispozice s majetkem obcí měla po dobu vývoje místní samosprávy až do současného postavení územně samosprávných celků s vlastním majetkem velké množství podob. Obecní samospráva se na našem území začala vytvářet ve 2. polovině 19. století. Pojmy „obecní majetek“ a „obecní jmění“ byly definovány v § 288 obecního občanského zákoníku. Rámcový obecní zákon č. 18/1862 ř.z., pak stanovil, že „každá věc nemovitá budiž ve svazku některé obce místní“. Obdobná pak byla ustanovení zemských obecních zřízení pro zemi Českou, Moravu a Slezsko (Břeň 2009a).

Poválečný vývoj v oblasti místní samosprávy je charakteristický vznikem soustavy národních výborů, jakožto orgánů státní moci. Z hlediska obecního majetku je z této doby významný především zákon č. 279/1949 Sb., o finančním hospodaření národních výborů, jehož účinností, tedy dnem 1. ledna 1950, došlo na období čtyř desetiletí ke znárodnění obecního majetku. Ač obcím zůstala zachována právní subjektivita, majetek již vlastnit nemohly, disponovaly pouze právem hospodaření k národnímu majetku ve vlastnictví státu (Kišš 2005).

Přelomovým mezníkem z hlediska majetku obcí a jejich samostatného hospodaření byl rok 1990, kdy ústavním zákonem č. 294/1990 Sb., došlo k úpravě hlavy sedmé zákona č. 100/1960 Sb., Ústava (dále jen „Ústava“) tak, že soustava národních výborů se nahrazuje nově vytvořenou obecní samosprávou. Obec se dle článku 86 Ústavy stává samosprávným společenstvím občanů a jako taková je právní osobou s vlastním majetkem, se kterým samostatně hospodáří. Konkrétní podobu fungování obecní samosprávy pak stanovil zákon č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní

zřízení). V souladu s ustanovením § 68 odst. 1 tohoto zákona přešly práva a závazky národních výborů na obce, v nichž měly ke dni účinnosti tohoto zákona (24. listopadu 1990) tyto národní výbory sídlo.

Dalším důležitým zákonem na nastoupené cestě obnovy samosprávy obcí byl tzv. kompetenční zákon (zákon č. 556/1990 Sb., ústavní zákon, kterým se mění a doplňuje ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci), který rozlišil státní majetek na majetek federace a majetek jednotlivých republik. Zároveň v čl. 4 odst. 7 zmocnil obě národní rady k přijetí zákonů, v nichž bude stanoveno, které věci z majetku České republiky a Slovenské republiky jsou vlastnictvím obcí. V případě České republiky se jednalo o zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, na Slovensku se přechod věcí z majetku Slovenské republiky do vlastnictví obcí realizoval na základě zákona č. 138/1991 Zb., o majetku obcí.

4.1.2 Postavení obce

Obec je základním územním samosprávným celkem, který má svůj vlastní majetek (§ 1 a 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích). Je právnickou osobou, jež je způsobilá mít práva a povinnosti, jakožto jednat svým jménem v právních vztazích, a to především ve vztazích majetkoprávních. Toto vychází již z Ústavy České republiky, která stanoví, že „územní samosprávné celky jsou veřejnoprávními korporacemi, které mohou mít vlastní majetek a hospodaří podle vlastního rozpočtu“ (čl. 101 odst. 3 zákona č. 1/1993 Sb., ústavní zákon). Základním právním předpisem obcí je zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění (dále jen „zákon o obcích“). Ten mimo jiné říká, že obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů (§ 2 zákona o obcích). K tomu, aby obec mohla své funkce naplňovat, je důležitým předpokladem právě majetek obce.

V práci byl již několikrát použit a mnohokrát ještě bude zmiňován termín „obec“. Pod tímto všeobecným výrazem jsou zahrnuty všechny typy obcí různých velikostí, tedy jak obec, tak město, městys nebo statutární město (§ 3 a 4 zákona o obcích). Výjimkou je hlavní město Praha, které je na tom při nakládání s nemovitostmi obdobně jako ostatní obce, avšak jeho činnost je upravena samostatným zákonem (zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze). Konkrétně

Most, z něhož jsou praktické informace čerpány, je statutárním městem, přesto i pro něj bude pro zjednodušení celkové rešerše používán všeobecný název „obec“.

4.2 Nemovitosti ve vlastnictví obce

Obecné rozdělení věcí, které je možno použít i pro majetek obce, stanoví § 119 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), který dělí věci na movité a nemovité s tím, že nemovitostmi jsou pozemky a stavby se zemí spojené pevnými základy. V práci bude popisován právě majetek nemovitý, neboť ten je předmětem evidence katastru nemovitostí a tedy i zápisu práv do katastru.

Nemovitostmi evidovanými v katastru nemovitostí jsou pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem, byty a nebytové prostory a stavby, o nichž to stanoví zvláštní předpis, což jsou např. vodní díla (§ 2 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění – dále jen „katastrální zákon“).

4.2.1 Budovy

V katastru se evidují budovy spojené se zemí pevným základem, a to buď budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční a dále budovy, kterým se tato čísla nepřidělují a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele (§ 2 odst. 1 katastrálního zákona). Předmětem zápisu v katastru mohou být i rozestavěné budovy za předpokladu, že je budova v takové fázi rozestavěnosti, že je již patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží (§ 27 písm. m katastrálního zákona).

Obce vlastní budovy, které potřebují jak pro svou činnost, tak činnost příspěvkových organizací či organizačních složek, které si obce zřídily (§ 26-27 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění – dále jen „zákon o rozpočtových pravidlech“). Majetek, který využívají pro svou činnost příspěvkové organizace obcí, jim mohou obce předat k hospodaření na základě zřizovací listiny, která obsahuje vymezení tzv. svěřeného majetku (§ 27 odst. 2 zákona o rozpočtových pravidlech). I v případě organizačních složek obcí, může obec vymežit majetek, který jim předá do správy k jejich vlastnímu

hospodářskému využití (§ 26 písm. e zákona o rozpočtových pravidlech). Organizační složky však obce zřizují výjimečně, neboť tyto složky na rozdíl od příspěvkových organizací nemají právní subjektivitu. Správu nemovitostí, vykonávanou příspěvkovou organizací či organizační složkou zřízenou obcí, pak může obec nechat zapsat do katastru nemovitostí (§ 2 odst. 4 písm. g katastrálního zákona).

Budovami ve vlastnictví obcí jsou např. správní budovy, bytové domy (většina z nich již byla prodána v privatizaci bytového fondu – obce si ponechaly většinou jen domy, které jsou nezbytně nutné pro sociální potřeby či jsou neprodejné), školská a sociální zařízení (školy, školky, penziony), kulturní zařízení (kulturní domy, kina), sportovní zařízení (tělocvičny, sportovní haly) či zařízení volnočasových aktivit (centra volného času či domy dětí a mládeže).

4.2.2 Pozemky

Pro účely katastrálního zákona se za pozemek dle § 27 písm. a tohoto zákona považuje část zemského povrchu oddělená od sousedních částí nějakou hranicí (územní správní jednotky, katastrálního území, vlastnickou, držby, rozsahu zástavního práva, druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků). V katastru nemovitostí se evidují pozemky v podobě parcel, které jsou geometricky a polohově určeny, zobrazeny v katastrální mapě a označeny parcelním číslem (§ 27 písm. b katastrálního zákona). Pozemky se člení dle jednotlivých druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy (§ 2 odst. 3 katastrálního zákona).

- **Zemědělské pozemky**

Do kategorie zemědělské pozemky lze dle katastrálního zákona zařadit pozemky těchto druhů: orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty. Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění (dále jen „zákon o ZPF“) definuje trvalé travní porosty jako louky a pastviny. Výše uvedené pozemky tvoří zemědělský půdní fond a podléhají zvláštnímu režimu ochrany dle zákona o ZPF. Do zemědělského půdního fondu patří taktéž pozemky, které sice nejsou zemědělské, ale k zajištění zemědělské činnosti jsou potřebné, jako např. polní cesty,

odvodňovací příkopy, závlahové vodní nádrže, rybníky s chovem ryb, ochranné terasy proti erozi apod. (zákon o ZPF).

Zemědělské pozemky obce nabyly v převážné míře přechodem majetku dle zákona č. 172/1991 Sb. Obce, které zemědělské pozemky vlastní, je většinou pronajímají zemědělcům, kteří na nich hospodaří. Pro Most mají ze zemědělských pozemků velký význam vinice, které zaujímají rozlohu cca 70 ha.

- **Lesní pozemky**

Taktéž lesní pozemky, obdobně jako pozemky zemědělské, podléhají zvláštnímu režimu ochrany, který je v případě lesů definován zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění (dále jen „lesní zákon“). Vzhledem k tomu, že veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa musí být účelně obhospodařovány (§ 13 lesního zákona) a jejich vlastníci jsou povinni plnit povinnosti stanovené lesním zákonem, zřizují si obce za účelem správy a obhospodařování svých lesů specializované organizace, které pro ně tuto činnost zajišťují. Konkrétně v Mostě se jedná o příspěvkovou organizaci Správa městských lesů, která se stará nejen o městské lesy na Mostecku, ale taktéž i některé lesy Krušných hor a na Třebívlicku, kde statutární město Most získalo lesní pozemky jako svůj historický majetek. Dle „Zprávy o stavu lesa a lesního hospodářství České republiky v roce 2011“ zaujímají obecní a městské lesy rozlohu 431 661 ha, což představuje 16,63% z celkové plochy lesů v České republice.

- **Vodní plochy**

Do druhu pozemku vodní plocha patří pozemky, které jsou přímo pokryty vodou. Pozemky sloužící vodnímu hospodářství však zahrnují i pozemky, které sice vodou přímo pokryté nejsou, ale nachází se v blízkosti pozemků pokrytých vodou nebo se vodní zdroj nachází pod nimi, a na jejich užívání více či méně závisí množství a kvalita vody ve vodních zdrojích. Tyto parcely jsou v katastru nemovitostí evidovány dle konkrétního způsobu využití pod druhem pozemku ostatní plocha či zastavěná plocha. Patří sem taktéž pozemky, na nichž se nacházejí vodní díla, což je obecné označení staveb sloužících vodnímu hospodářství (§ 55 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění, dále jen „vodní zákon“). Ustanovení § 20 vodního zákona pak konkrétně definuje, že v katastru nemovitostí se evidují přehrady, hráze, jezy, stavby k plavebním účelům zřízené v korytech vodních

toků nebo na jejich březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojené se zemí pevným základem. V katastru nemovitostí se taktéž vyznačují ochranná pásma vodních děl a ochranná pásma vodních zdrojů údají o způsobu ochrany nemovitostí (§ 20 odst. 2 vodního zákona).

Obce mohou vykonávat na svém správním území správu drobných vodních toků nebo jejich ucelených úseků, které obcí protékají (§ 48 vodního zákona).

- **Zastavěné plochy a nádvoří**

Pozemky evidované v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří jsou stavební parcelou (§ 27 písm. c katastrálního zákona). Zastavěné plochy jsou především parcely zastavěné budovou, jíž se přiděluje číslo popisné či evidenční, spolu s příslušenstvím budovy a přilehlým nádvořím téhož vlastníka a tvoří dohromady jeden celek. Dále to mohou být parcely zastavěné budovou v areálu budov téhož vlastníka určených jinému účelu než pro bydlení a budovy s nimi související. Zastavěnou plochou jsou i parcely zastavěné vodním dílem, které se evidují v katastru podle vodního zákona, včetně plochy funkčně související s tímto vodním dílem, obsahující dvůr, vjezd nebo drobné stavby (§ 4 písm. b vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem - dále jen „katastrální vyhláška“).

Nádvořím je plocha příslušející k budově, obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby a související plochy, které nesplňují podmínky, aby byly evidovány podle § 4 katastrálního zákona samostatně jako parcely (§ 2 odst. 1 katastrální vyhlášky).

- **Ostatní plochy**

Pod druh pozemků ostatní plocha je možno zahrnout ostatní pozemky neuvedené v přechozím výčtu. U ostatních ploch je nutno v katastru nemovitostí vyznačovat i způsob využití pozemku, což může být např. silnice, dráha, ostatní komunikace, zeleň, sportoviště a rekreační plocha, neplodná půda atd. (příloha katastrální vyhlášky). Zde je vhodné se z pohledu obcí zastavit konkrétně u komunikací. Ač obce nemají žádným právním předpisem definováno, které nemovitosti mohou být jejich majetkem, u komunikací je jednoznačně stanoveno v § 9 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, že obce jsou vlastníky místních komunikací, jež se nacházejí na jejich území.

Mnohé z pozemků zastavěných komunikacemi, které byly ve vlastnictví státu, byly na obce převedeny sice bezúplatně (např. zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky či zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích), avšak právě komunikace jsou druhem pozemků, na jehož údržbu se vynakládá z obecního rozpočtu značná částka. Specifikem u komunikací jsou developerské projekty výstavby lokalit bytových a rodinných domů, při nich jsou uzavírány smlouvy s obcí řešící výstavbu a následné vlastnictví a údržbu příjezdových komunikací.

4.2.3 Byty a nebytové prostory

Přestože byty a nebytové prostory nejsou nemovitostmi ve smyslu ustanovení § 119 odst. 2 občanského zákoníku, jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. Evidovány jsou jako jednotky ve smyslu zákona o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, v platném znění). Evidují se pouze v souboru popisných informací (nikoliv v katastrální mapě), a to údaji vztaženými k budově, ve které jsou umístěny (§ 5 katastrální vyhlášky). Jsou neoddělitelnou součástí budov a je možno na ně pohlížet v případě jejich vlastnictví jako na specifický případ spoluvlastnictví budovy (Kuba et Olivová 2005).

Obce většinou vlastní bytové domy jako celek, vlastnictví bytů je ojedinělou záležitostí. Jedná se zejména o případy, kdy se obec stala vlastníkem bytů, o které neměli při privatizaci bytového fondu občané zájem. Taktéž vlastnictví nebytových prostor není u obcí obvyklou záležitostí. Pokud obce nebytové prostory vlastní, je to pro účely uspokojování nezbytných potřeb svých občanů, což je např. na malých obcích ordinace lékaře, provozovna pošty, obchodu či služeb.

4.3 Specifika obce při nakládání s majetkem

Obec oproti ostatním vlastníkům nemovitostí má při nakládání se svým majetkem určitá specifika. Jako veřejnoprávní korporace je omezena některými zákonnými podmínkami, jejichž účelem je zabezpečit řádné hospodaření s nemovitostmi. Jednou ze základních podmínek je zveřejnění záměru obce nakládat s majetkem na úřední

desce, což umožňuje, jak veřejnou kontrolu hospodaření s nemovitostmi, tak i možnost předložení nabídky jiných zájemců o nemovitost. Další neméně důležitou podmínkou je rozhodování kolektivního orgánu při nakládání s nemovitostmi, a to z důvodu vyloučení subjektivity při výběru nabyvatele (Matrasová et Šlauf 2003).

Záměr obce prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo vypůjčit musí obec zveřejnit po dobu minimálně 15 dnů vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli vyjádřit případní zájemci a předložit své nabídky. Pokud by nedošlo ke zveřejnění záměru, byl by právní úkon od počátku neplatný. Aby byla nemovitost dostatečně konkretizována, je nutno na zveřejnění záměru nemovitost označit údaji stanovenými § 5 katastrálního zákona (§ 39 zákona o obcích).

Zákon o obcích stanoví kompetence jednotlivých orgánů obce při rozhodování o záležitostech v rámci samostatné působnosti. V případě majetkoprávních úkonů podléhá schválení v zastupitelstvu obce nabytí a převod nemovitostí (§ 85 zákona o obcích) a radě obce pronájmy a zřizování věcných břemen (§ 102 zákona o obcích). Dále si rady obcí jako své poradní orgány zřizují komise (§ 122 zákona o obcích), které projednávají jednotlivé případy nakládání s nemovitostmi a následně je radě předkládají s konkrétním doporučením. Tyto majetkové komise si většinou zřizují města, která mají oproti malým obcím velké množství nemovitostí a tedy i větší množství jednotlivých případů nakládání s majetkem.

Dalším specifikem obcí, je stanovení ceny u úplatných převodů. Cena se sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna (§ 39 odst. 2 zákona o obcích). Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění (§ 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění - dále jen „zákon o oceňování majetku“). Při stanovování ceny je možno vycházet ze znaleckého posudku nemovitosti či cenové mapy stavebních pozemků, pokud ji obec vydala. Cenovou mapu stavebních pozemků vydávají většinou jen větší města, v současné době ji má v platnosti jen 8 měst. Jsou jimi: Brno, Hodonín, Horoměřice, Klatovy,

Mladá Boleslav, Olomouc, Ostrava a Praha. Platnost cenové mapy pozemků města Mostu vypršela 31. prosince 2012 (cenové mapy pozemků 2013).

Jak vyplývá z připravované novely zákona o obcích, měly by podmínky při nakládání s obecním majetkem být ještě více zpřísněny. V souladu se strategií vlády České republiky v boji proti korupci se připravují změny zákonů o územně samosprávných celcích k posílení transparentnosti a veřejné kontroly nakládání s majetkem samospráv. Konkrétně např. pozbývání vlastnického práva k nemovitostem by mělo být uskutečňováno formou veřejné dražby nebo veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku (důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon o obcích, zákon o krajích a zákon o hlavním městě Praha 2013).

4.4 Práva zapisovaná do katastru nemovitostí

Do katastru nemovitostí se zapisují věcná práva, tj. právo vlastnické, zástavní, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva. Jejich zápis se provádí na základě zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění (dále jen „zákon o zápisech práv“). Dále se do katastru nemovitostí zapisují i práva, která nemají povahu věcných práv a jejichž zápis je prováděn dle § 2 odst. 4 katastrálního zákona (např. příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, právo hospodaření s majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví státu či kraje). Tato práva se zapisují do katastru nikoli namísto věcných práv, ale vedle nich, mohou být tedy uvedeny u jednotlivých nemovitostí současně (Barešová et Baudyš 2002). Tato práce popisuje pouze práva věcná.

4.5 Vlastnické právo

Vlastnické právo je základním věcným právem. Vlastnické právo lze charakterizovat jako právním řádem zakotvenou možnost vlastníka v mezích zákona předmět svého vlastnictví držet a užívat, jakožto i požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním (§ 123 občanského zákoníku). Tento komplex práv vlastníka dané věci je označován jako vlastnická triáda (Fiala et Kindl 2009).

4.5.1 Nabývání nemovitostí

Vlastnictví věci lze obecně nabýt podle § 132 občanského zákoníku na základě smlouvy, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem.

Smluvně lze nabýt nemovitosti zejména na základě uzavřené smlouvy kupní, směnné, darovací či smlouvy o převodu nemovitostí. Při úplatném převodu nemovitostí na obce by základním pravidlem mělo být to, že za úplatu lze nabýt pouze majetek, který obec bude využívat k plnění svých funkcí a úkolů, tedy k péči o všestranný rozvoj svého území a potřeby svých občanů. Bezúplatně lze získat nemovitosti na základě darovací smlouvy či jiné smlouvy o bezúplatném převodu majetku. I v případě bezúplatného převodu nemovitostí do majetku obcí by obec měla pečlivě zvážit odůvodnění převodu z hlediska hodnocení účelnosti a efektivnosti, včetně zvážení případných negativ vyplývajících např. z budoucích závazků či nákladů. I obec musí dát pozor na tzv. „danajské dary“ (Havlan 2004).

S děděním nemovitostí se mohou obce setkat jen ojediněle, avšak možnost, že je obec ustanovena v platné závěti jako dědic, existuje (§476 občanského zákoníku). Obci pak vznikají práva a povinnosti jako všem ostatním dědicům s tím, že může případně dědictví i odmítnout (§ 470 a 463 občanského zákoníku).

Taktéž nabytí nemovitostí na základě rozhodnutí státních orgánů se bude obcí týkat jen minimálně. Jedním z možných způsobů nabytí majetku rozhodnutím státních orgánů je rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu o vyvlastnění dle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), v platném znění (dále jen „zákon o vyvlastnění“). Dalším příkladem může být rozhodnutí soudu. Ve smyslu ustanovení § 135c občanského zákoníku jde o případ tzv. neoprávněné stavby, kterou někdo zřídil na pozemku obce, ač na to neměl právo. Zde soud může rozhodnout o odstranění stavby, nebo pokud to není účelné, tak ji může přikázat do vlastnictví obce jako vlastníka pozemku, pokud s tím tato souhlasí. Pojem „neoprávněná stavba“ by neměl být zaměňován s jemu podobným pojmem „nepovolená stavba“. Nepovolená stavba je tzv. „černou stavbou“ postavenou v rozporu se stavebními právními předpisy.

Další způsoby nabývání nemovitostí do majetku obcí je nabývání vlastnictví ze zákona nebo na základě zákona. Typickým příkladem tohoto způsobu nabývání

majetku je zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Ten definoval, které nemovitosti přecházejí do majetku obcí ze zákona, a to ke dni jeho účinnosti, tj. 24. května 1991. V tomto případě, nabývá-li se majetek „zákonem“, znamená to, že zákon sám je „nabývacím titulem“, je tím, co přímo vede k nabytí majetku. Současně tento zákon upravoval také podmínky pro přechod dalšího majetku z vlastnictví státu čili jeho nabytí obcemi „na základě zákona“. Tato část se vztahuje na tzv. historický majetek obcí. Zde bylo nutno jako nabývací tituly doložit oprávněnost, že obec historicky konkrétní nemovitosti vlastnila (Havlan 2004). Tento zákon je pro nabytí majetku obcí zásadní, proto se mu budou podrobněji věnovat i další kapitoly. Dalšími zákony, na jejichž základě mohly obce nabýt nemovitosti, jsou např. zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby (převody zemědělských a lesních pozemků); zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby (tzv. velká privatizace); zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky (bezáplatné převody silničních pozemků); zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (převody státního majetku zajišťované Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových); zákon č. 290/2002 Sb., o přechodu některých dalších věcí, práv a závazků České republiky na kraje a obce, občanská sdružení působící v oblasti tělovýchovy a sportu a o souvisejících změnách (přechod majetku v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů).

Specifickým způsobem nabývání majetku na základě zákona je jeho vydržení. Jde o způsob nabývání vlastnického práva založený na splnění následujících podmínek: držba trvá nepřetržitě po zákonem stanovenou dobu, tj. 10 let, nemovitost má obec v držbě (nakládá s ní jako se svou, tedy obecním majetkem) a jde o držbu oprávněnou (se zřetelem ke všem okolnostem je v dobré víře, že jí nemovitost patří) (§ 134 občanského zákoníku; Pekárek et al. 2010).

Pro vznik vlastnického práva je rozhodná doba jeho vzniku, která nebývá totožná s datem uzavření smlouvy, ale je v jednotlivých případech odlišná. Kdy tedy vzniká vlastnické právo k nemovitosti? Převádí-li se nemovitost na základě smlouvy, nabývá se či pozbývá vlastnictví dnem vkladu do katastru. Pokud se převádí na základě smlouvy nemovitost, která není předmětem evidence katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy. Pokud

se vlastnictví nabývá rozhodnutím státního orgánu, nabývá se dnem v něm určeným a pokud není určen, pak tedy dnem nabytí právní moci tohoto rozhodnutí (§ 132-133 občanského zákoníku).

Obce nabývají majetek pro účely související s jejich činností, zejména rozvojem a údržbou obce, to je např. investiční výstavba, zlepšování dopravní infrastruktury (budování nových komunikací a parkovacích ploch a rozšiřování stávajících), zlepšování životního prostředí (realizace zeleně, parků), volný čas, sport a rekreace (budování hřišť, cyklostezek, sportovních a rekreačních areálů).

4.5.2 Pozbývání majetku

Obce mohou pozbyt nemovitosti většinou smluvním převodem vlastnického práva, výjimečně i na základě rozhodnutí státních orgánů. Případy rozhodnutí státního orgánu jsou obdobné jako u nabývání nemovitostí do vlastnictví obcí. Může jít o případ, kdy obec neoprávněně zřídila stavbu na cizím pozemku a soud následně dle ust. § 135c občanského zákoníku rozhodne o přikázání stavby do vlastnictví majitele pozemku. Další možností je spoluvlastnictví nemovitosti, kdy soud může rozhodnout o zrušení spoluvlastnictví a vypořádání mezi spoluvlastníky, kteří se nedohodli (§ 142 odst. 1 občanského zákoníku). Dále lze zmínit ještě i případ vyvlastnění dle zákona o vyvlastnění, který se též může týkat i nemovitostí ve vlastnictví obcí.

Nejběžnějším způsobem pozbývání nemovitostí obcí jsou smluvní převody vlastnických práv. Převody nemovitostí se uskutečňují smlouvou kupní či směnnou (úplatný převod) či smlouvou darovací (bezúplatný převod). Obce provádějí převody nemovitostí především při zabezpečování hospodaření podle schváleného rozpočtu obce (§ 102 odst. 2 zákona o obcích), jde tedy o převody nemovitostí určených k prodeji a tudíž převody pravidelné v rámci obvyklého hospodaření. Jinak je možno provádět převody nemovitostí v zásadě jen tehdy, jsou-li pro obec tyto nemovitosti trvale nepotřebné, zde jde o převody nepravidelné mimo rámec obvyklého hospodaření. Za trvale nepotřebnou lze považovat nemovitost, která přesahuje potřeby obce či jejích příspěvkových organizací nebo u ní přestal být veřejný zájem na tom, aby byla ponechána obci (Havlan 2004). Při převodech nemovitostí musí být samozřejmě dodrženy náležitosti stanovené zákonem o obcích, jež jsou vyspecifikovány v předchozí kapitole 4.3. (specifika obce při nakládání s majetkem),

tj. zveřejnění záměru obce, schválení převodu zastupitelstvem a stanovení ceny v místě a čase obvyklé.

4.6 Zástavní právo

Zástavní právo všeobecně slouží jako zajišťovací prostředek k plnění určitého závazku. Zástavní právo zaručuje, že pokud nebude dluh zajištěný zástavním právem řádně a včas splněn, může věřitel uspokojit svou pohledávku ze zástavy (§ 152 občanského zákoníku). Zástavní právo uskutečňuje svou roli zejména tím, že od okamžiku svého vzniku do své realizace nutí dlužníka plnit jeho závazek (Holub et al. 2006).

Zástavou se v případě nemovitosti stává právě předmětná nemovitost. V katastru nemovitostí se u zástavního práva eviduje zástava, výše jistiny zajištěné pohledávky, popřípadě podíl na pohledávce, údaje o věřiteli, údaje o zástavním dlužníkovi a doba, na kterou bylo právo sjednáno (§ 11 odst. 4 katastrální vyhlášky).

Zástavní právo vzniká na základě písemné smlouvy, rozhodnutí soudu o schválení dohody o dědictví (§ 156 občanského zákoníku) a taktéž může vzniknout ze zákona (např. k zajištění dosud nezaplacené kupní ceny zemědělského pozemku dle § 10 zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby). Obdobně jako u vlastnického práva vzniká zástavní právo, jehož titulem vzniku je smlouva, dnem vkladu do katastru nemovitostí (§ 157 občanského zákoníku). Zástavní právo zřízované na základě rozhodnutí soudu nebo správního orgánu se zapisuje do katastru nemovitostí záznamem a vzniká dnem nabytí právní moci předmětného rozhodnutí (§ 160 občanského zákoníku). Zanikne-li zástavní právo k nemovitostem, k nimž vzniklo vkladem do katastru nemovitostí, provede se k témuž dni jeho výmaz (§171 občanského zákoníku).

V praxi se při nakládáním s obecním majetkem využívá zástavní právo zejména při prodeji nemovitostí, kdy si kupující pro úhradu kupní ceny zvolil splácení formou úvěru. V katastru nemovitostí se pak neprovede jen změna vlastnického práva, ale zřídí se i zástavní právo pro peněžní ústav poskytující úvěr.

4.7 Právo odpovídající věcnému břemeni

V první řadě je nutno vysvětlit, co to věcné břemeno je. Věcné břemeno je něco, co vlastníka nemovitosti v něčem omezuje, a to ve prospěch někoho jiného. Jde o omezení něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou dvojího charakteru, buď jsou spojena s konkrétní nemovitostí, nebo patří určité osobě. Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti (in rem) přecházejí na dalšího nabyvatele (§ 151n občanského zákoníku). Druhý případ je ten, kdy právo odpovídající věcnému břemeni se vztahuje k určité osobě (in personam) a toto zaniká spolu se smrtí oprávněného (§ 151p občanského zákoníku).

Konkrétní příklady práv odpovídajících věcnému břemeni jsou např. právo chůze a jízdy, právo čerpání vody, právo zřízení plotu, právo užívat místnost v domě či právo zřídit a provozovat podzemní vedení. Věcná břemena daná zákonem, což jsou např. nadzemní vedení, se do katastru nemovitostí nezapisují (Bradáč et al. 2002). K zápisu věcného břemene, které omezuje jen část pozemku, je nutno doložit i geometrický plán vytyčující plochu věcného břemene (§ 73 katastrální vyhlášky).

Věcná břemena vznikají na základě písemné smlouvy, závěti, dědictvím, rozhodnutím státního orgánu, ze zákona či vydržením (§ 151o občanského zákoníku). Věcná břemena vzniklá na základě smlouvy se zapisují do katastru nemovitostí vkladem, ostatní případy záznamem, a to na základě příslušných listin (§ 2 a 7 zákona o zápisech práv). Smlouva může být uzavřena samostatně, často však je sepisována na jedné listině se smlouvou o převodu nemovitosti (Bradáč et al. 2002).

Státní orgán může rozhodnutím zřídit věcné břemeno jen tehdy, pokud mu to zákon výslovně umožňuje, což je např. rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu o zřízení věcného břemene v rámci vyvlastnění nemovitosti, rozhodnutí soudu při řešení režimu neoprávněné stavby, zřízení nezbytné cesty či umístění inženýrských sítí na pozemku podél komunikace (Holub et al. 2006).

V případě obcí je nejčastěji zřizovaným věcným břemenem právo zřízení a provozování inženýrských sítí, kdy je obec jako vlastník nemovitosti osobou povinnou. V pozici oprávněné osoby může být obec např. v případě, kdy při prodeji

budov zřídila věcná břemena strpění krytů civilní obrany. V obou uvedených případech věcná břemena vznikají na základě uzavřené smlouvy.

Věcná břemena mohou být zřízena bezúplatně nebo za úplatu, a to jednorázovou či opakovanou. Při výpočtu úhrady se vychází ze zákona o oceňování majetku, obce však často mají svůj vnitřní předpis, ve kterém si stanoví pevné sazby za zřízení věcného břemene.

Smlouva o zřízení věcného břemene se uzavírá mezi povinným a oprávněným v těch případech, kdy se jedná o již existující právní skutečnost. Mnohdy však oprávněné osoby žádají vlastníka nemovitosti o zřízení věcného břemene ještě před zahájením stavby např. inženýrských sítí, kdy je nutno uspořádat majetkoprávní vztahy k dotčeným pozemkům a stavbám dle § 105 odst. 1 a § 110 odst. 2 písm. a zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. Tyto případy se řeší uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene s tím, že smlouva o zřízení věcného břemene je uzavřena až následně po dokončení stavby (§ 50a občanského zákoníku).

4.8 Předkupní právo s účinky věcného práva

Předkupní právo zakládá právo oprávněné osoby koupit věc od povinné osoby za předpokladu, že ji tato chce prodat. Při předkupním právu má prodávající (oprávněný) možnost získat věc jen tehdy, když se kupující (povinný) sám rozhodl nemovitost prodat nebo zcizit způsobem, pro který je předkupní právo sjednáno (§ 602 a 603 občanského zákoníku). Prodávající se nemůže např. domáhat toho, aby mu kupující nemovitost znovu prodal. Předkupní právo se většinou sjednává již v kupní smlouvě, kterou se nemovitost prodává (Holub et al. 2006).

4.9 Způsoby zápisů práv do katastru nemovitostí

Zápisy do katastru nemovitostí týkající se práv k nemovitostem se provádějí vkladem, záznamem či poznámkou (§ 1 odst. 3 zákona o zápisech práv). Společnou podmínkou pro všechny druhy zápisů je soulad údajů o vlastníkovi či oprávněném, o nemovitosti a právech k nemovitostem v předkládaných listinách s údaji evidovanými v katastru nemovitostí (Kuba et Olivová 2005).

4.9.1 Vklad

Vklad je úkon katastrálního úřadu, který má za následek vznik, změnu nebo zánik práv k nemovitostem. Vkladem se rozumí zápis do katastrálních operátů. Vklad je možno provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu (§ 2-3 zákona o zápisech práv). Katastrální úřad nerozhoduje o vlastnictví či právu k nemovitosti, ale pouze o povolení vkladu či výmazu práv v katastru nemovitostí, přičemž vklad je nutno chápat jako úkon, který je právním způsobem nabytí a následné existence práv k nemovitosti a výmaz je právním způsobem zániku práv k nemovitostem (Kuba et Olivová 2005).

Řízení o povolení vkladu je zahájeno okamžikem doručení návrhu účastníka řízení příslušnému katastrálnímu pracovišti. Návrh na vklad musí obsahovat dostatečnou identifikaci účastníků řízení a označení práv, která mají být do katastru zapsána. Podává se písemně na předepsaném formuláři (příloha). Pro vytvoření návrhu na vklad je možné též využít i interaktivní aplikaci, která je dostupná na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (<http://nv.cuzk.cz>). Přílohou návrhu na vklad musí být vždy listina, na jejímž základě má být právo do katastru zapsáno (písemná smlouva, dohoda, prohlášení) a musí být v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení (§ 4 zákona o zápisech práv). Neoddělitelnou součástí listiny musí být v některých případech i geometrický plán. Jde např. o případy, kdy dochází k dělení pozemku či vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku (§ 73 katastrální vyhlášky). Další potřebné náležitosti vkladu stanoví prováděcí katastrální vyhláška. V řízení o povolení vkladu katastrální úřad zkoumá, zda navrhovaná změna je v souladu se stavem v katastru, návrh je odůvodněn v listinách, právní úkon má předepsanou formu a je srozumitelný a určitý. Dále zkoumá, zda jsou účastníci řízení oprávněni nakládat s nemovitostí a zda nejsou omezeni ve smluvní volnosti v souvislosti s nemovitostí, jež je předmětem vkladu. Pokud jsou veškeré potřebné podmínky splněny, katastrální úřad vklad povolí a povolení vkladu opatří doložkou na všech výtiscích listin. V opačném případě návrh zamítne (§ 5 zákona o zápisech práv).

4.9.2 Záznam

Záznamem se zapisují práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením,

přírůstkem nebo zpracováním (§ 7 zákona o zápisu práv). To znamená, že záznamem práva nevznikají, nezanikají ani se nemění. Tato práva k nemovitostem existují nezávisle na zápisu do katastru. Jejich záznam do katastru má pouze evidenční charakter. Např. pokud obec nabyla vlastnictví podle zákona č. 172/1991 Sb., je jejím vlastnictvím od účinnosti tohoto zákona, tj. od 24. května 1991, i když změnu neohlásila k zápisu do katastru nemovitostí (Kuba, Olivová 2005).

Záznam do katastru nemovitostí se provádí na základě listin vyhotovených státními orgány, případně jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem. Tyto listiny je nutno předložit katastrálnímu úřadu do 30 dnů ode dne, kdy nabyly právní moci či byly vyhotoveny (§ 7 zákona o zápisech práv). Obec může v případě zápisů práv záznamem vystupovat jak v pozici dotčeného vlastníka nemovitosti, k níž se záznam provádí, tak i státního orgánu, který předmětnou listinu vydal, např. kolaudační rozhodnutí vydané stavební úřadem (Kuba et Olivová 2005).

Katastrální úřad zjistí, zda je předložená listina bez chyb v psaní a počtech a bez zřejmých nesprávností a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru a pokud ano, provede zápis do katastru. V opačném případě listinu vrátí tomu, kdo ji předložil (§ 8 zákona o zápisech práv).

4.9.3 Poznámka

Ani poznámka stejně jako záznam nemá vliv na vznik, změnu či zánik práva k nemovitosti (§ 14 odst. 2 zákona o zápisech práv). Má pouze signalizační charakter a upozorňuje na skutečnost, že se s nemovitostí něco děje, že buď bylo zahájeno nějaké řízení, nebo má vlastník nemovitosti určité omezení dispozičních práv. Poznámkou se zapisují skutečnosti omezující dispoziční práva vlastníka či oprávněného a katastrální úřad k nim přihlíží v řízení o povolení vkladu do katastru nebo informuje třetí osoby o možných právních vadách nemovitosti (Kuba et Olivová 2005). Poznámka se do katastru nemovitostí zapisuje na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána. Poté co katastrální úřad prozkoumá, že jsou listiny bez chyb

v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností, provede bezodkladně zápis či výmaz poznámky (§ 9 zákona o zápisech práv).

4.10 Změny dle nového občanského zákoníku

Vzhledem k tomu, že jsou v práci popisovány některé historické souvislosti vztahující se k dané problematice, je vhodné věnovat jednu kapitolu i novým a připravovaným změnám, jež v oblasti katastru nemovitostí a tedy i popisovaném tématu nastanou k 1. lednu 2014.

V souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dále jen „nový občanský zákoník“) účinného od 1. ledna 2014, jenž přinesl celou řadu změn vztahujících se ke katastru nemovitostí, probíhá v návaznosti na něj schvalování nového katastrálního zákona, který by měl nabýt účinnosti téhož dne. Oba zákony se v mnohém vracejí k právním úpravám, jež se osvědčily v minulosti.

Velmi důležitou změnou je především definice pojmu nemovitost a uplatnění zásady „superficies solo cedit“, podle které je stavba součástí pozemku. Dle nového občanského zákoníku přestanou být stavby samostatnými věcmi a stanou se součástí pozemku (§ 506 nového občanského zákoníku). Výjimkou budou stavby dočasné a případy, kdy je odlišný vlastník pozemku a vlastník stavby. Nový občanský zákoník zavádí také mnoho věcných práv, která dosud neexistovala. Do katastru by se měly nově zapisovat i dříve nepožadované skutečnosti a taktéž se bude zapisovat i velké množství nových poznámek. Nově zřízenými věcnými právy jsou např. výhrada vlastnického práva, právo zpětné koupě, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada předkupního práva nebo lepšího kupce či koupě na zkoušku (§ 2128 nového občanského zákoníku). Ve věcných břemenech nový občanský zákoník zavádí spoustu nových pojmů, jako např. služebnost inženýrských sítí, služebnost stezky, průhonu a cesty, právo pastvy, užívací a požívací právo či služebnost bytu (§ 1267-1298 nového občanského zákoníku). Do katastru nemovitostí bude taktéž možno na žádost vlastníka nebo nájemce zapisovat informaci o nájmu (§ 2203 nového občanského zákoníku) či pachtu (§ 2332-3 nového občanského zákoníku).

Nová úprava bude počítat též se zásadou materiální publicity, díky níž bude možné se spolehnout na zápisy v katastru nemovitostí jako důvěryhodné evidence.

Uplatnění této zásady by mělo vnést více jistoty pro realitní trh. Aby tato zásada mohla být uplatněna bez nebezpečí pro dosavadní vlastníky a oprávněné z jiných věcných práv k nemovitostem, budou se všechna práva do katastru od příštího roku zapisovat vkladem, tak jak se to dělo v době platnosti obecného knihovního zákona, podle kterého byly prováděny zápisy do bývalých pozemkových knih (důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona o katastru nemovitostí 2012).

4.11 Přechod majetku dle zákona č. 172/1991 Sb.

Pro získání majetku obcí byl rozhodující zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, na jehož základě přešla do vlastnictví obcí převážná část nemovitostí, které v současné době vlastní. Jde o právní předpis, který je možno považovat z hlediska právní povahy za předpis „privatizačně-restituční“, přičemž privatizační část řeší proces odstátnění, převedení majetku státu do vlastnictví obcí, zatímco část restituční řeší navrácení odňatého majetku obcím, tedy tzv. historického majetku obcí. Pojmy privatizační a restituční zákon přímo nedefinuje, ale v praxi se již zaběhly a lze je použít pro lepší pochopení této složité problematiky (Břeň 2009b).

Zákon rozlišoval dvojí způsob přechodu majetku do vlastnictví obcí. Některý majetek přešel na obce přímo ze zákona (ex lege), a to dnem účinnosti zákona. Druhou skupinou pak byl majetek, který přešel do vlastnictví obcí na základě rozhodnutí příslušného státního orgánu, např. okresního úřadu (Břeň 2009b).

4.11.1 Privatizační část

Tzv. privatizační část zákona č. 172/1991 Sb., neboli ta část, která upravovala proces odstátnění majetku jeho přechodem na nestátní subjekty (obce), obsahovala výčet věcí, které přešly do vlastnictví obcí ze zákona ke dni 24. května 1991, tedy dni účinnosti tohoto zákona.

Jednalo se o majetek, k němuž příslušelo ke dni 23. listopadu 1990 právo hospodaření národním výborům, jejichž práva a závazky přešly na obce. Zároveň šlo i o majetek, s nímž obce začaly hospodařit po 23. listopadu 1990 způsobem obdobným právu hospodaření, pokud s ním takto hospodařily ke dni účinnosti tohoto zákona (§ 1 zákona č. 172/1991 Sb.). Druhá část definující hospodaření

po 23. listopadu 1990 sloužila na překlenutí období mezi nabytím účinnosti zákona o obcích, kterým došlo k obnovení samosprávného postavení obcí a nabytím účinnosti zákona upravujícího přechod některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, tedy období od 24. listopadu 1990 do 24. května 1991 (Břeň 2009b).

K přechodu tohoto majetku však není postačující jen podmínka práva hospodaření národních výborů, zároveň bylo nutno, aby s tímto majetkem předchůdce obce skutečně hospodařil, tedy právo hospodaření též vykonával. Další podmínkou pak byla skutečnost, že se jednalo o majetek, jenž náležel České republice. Jen při kumulativním splnění těchto tří podmínek mohl majetek přejít na obce, což potvrdil i náleží Ústavního soudu České republiky ze dne 29. listopadu 1996, sp.zn. IV. ÚS 185/96.

Vlastnictví k těmto nemovitostem se zapíše do katastru nemovitostí záznamem na základě ohlášení obce doloženého souhlasným prohlášením, které podepíše za nabyvatele obec v rámci samostatné působnosti a za osobu, jejíž právo zaniklo, rovněž obec v rámci své přenesené působnosti. Zápis lze provést též na základě ohlášení obce doloženého prohlášením ve formě notářského zápisu (Pokyny č. 11 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 7. prosince 1994 pro zápis vztahů k nemovitostem a dalších údajů do katastru nemovitostí - dále jen „pokyny ČÚZK“).

Dnem účinnosti zákona dále přecházejí do vlastnictví obcí obytné domy a pozemky tvořící s nimi jeden funkční celek, jestliže se nacházely v katastrálních územích příslušné obce, byly vlastnictvím České republiky, a jestliže právo hospodaření k nim náleželo organizacím, u nichž na obce přešla funkce jejich zakladatele nebo pravomoc je zřizovat, řídit a zrušovat (§ 3 zákona č. 172/1991 Sb.).

Na základě zákona č. 10/1993 Sb., o státním rozpočtu České republiky na rok 1993, o změně a doplnění některých zákonů České národní rady a některých dalších předpisů, byl doplněn zákon č. 172/1991 Sb. o další nemovitosti přecházející do majetku obcí. Jednalo se o objekty komplexní bytové výstavby rozestavěné k 31. prosinci 1992 a pozemky s nimi tvořící funkční celek a dále nemovitosti, k nimž právo hospodaření příslušelo organizacím zajišťujícím investorskou činnost ke komplexní bytové výstavbě (§ 3 odst. 3 a 4 zákona č. 172/1991 Sb.).

Zákon č. 172/1991 Sb. dále v § 5 upravil případy, kdy bylo možné, aby na základě žádosti obce mohl okresní úřad rozhodnout, že do vlastnictví obce přecházejí některé další nemovitosti. Obdobně § 6 umožnil, aby na žádost obce Ministerstvo kultury rozhodlo o převodu kulturních památek, muzeí a galerií včetně jejich sbírkových fondů a Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy o převodu škol a školských zařízení z vlastnictví České republiky do vlastnictví obcí (§ 5 a 6 zákona č. 172/1991 Sb.).

Ustanovení § 4 zákona č. 172/1991 Sb. obsahovalo zároveň i negativní výčet věcí, které do vlastnictví obcí z vlastnictví České republiky nepřešly. Jednalo se např. o pozemky, k nimž bylo zřízeno právo osobního užívání nemovitosti, dále pozemky, které byly v trvalém užívání jiné než státní organizace a nemovité věci s příslušenstvím, které byly v trvalém užívání Komunistické strany Československa a ke dni 1. června 1990 jí byly odňaty (nařízení vlády č. 212/1990 Sb. o odnětí nemovitého majetku státu v trvalém užívání Komunistické strany Československa). Do vlastnictví obcí nepřešly rovněž věci z vlastnictví České republiky, k jejichž vydání uplatnila nárok oprávněná osoba podle restitučních zákonů.

4.11.2 Restituční část

Principem druhé „restituční části“ zákona bylo navrátit obcím majetek, který jim byl odňat, respektive zestátněn. Jde o majetek, který obce vlastnily ke dni 31. prosince 1949. Po tomto datu již obce majetek vlastnit nemohly, neboť nabytím účinnosti zákona č. 279/1949 Sb., o finančním hospodaření národních výborů, tedy dnem 1. ledna 1950, přešel veškerý majetek obcí do vlastnictví státu (Břeň 2009b).

Tato část zákona se týká tzv. historického majetku obcí. Pojem „historický majetek“ v zákoně uveden není, ale tento výraz se vžil pro označení takového majetku, který se nacházel ve vlastnictví obcí k rozhodnému dni 31. prosince 1949 a jenž podle § 2 zákona č. 172/1991 Sb. přešel do vlastnictví obcí (Břeň 2009b). Zápis těchto nemovitostí se provedl na základě ohlášení obce doloženého souhlasným prohlášením obce a osoby, jejíž právo ze zákona k předmětným nemovitostem zaniklo nebo prohlášením obce ve formě notářského zápisu (pokyny ČÚZK).

Zákon č. 172/1991 Sb., jenž definuje, které věci přecházejí do majetku obcí, byl ode dne svého schválení v roce 1991 postupně doplňován o další výčet věcí, které přecházejí do majetku obcí. Navracení majetku tak lze rozdělit do 4 fází.

V prvotní fázi přešel do vlastnictví obcí majetek, který obce vlastnily ke dni 31. prosince 1949 a je definovaný § 2 zákona č. 172/1991 Sb. Jde o nezastavěné pozemky, pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví fyzických osob, stavby s pozemky tvořícími se stavbou jeden funkční celek. Novelou z roku 2000 přecházejí s těmito nemovitostmi i stavby účelových komunikací, drobné lesní stavby, drobné meliorační zařízení apod. (§ 2 odst. 5 zákona č. 172/1991 Sb.).

Ve druhé fázi se jednalo o majetek přidělený obcím jako přídělčům dle jednotlivých dekretů prezidenta republiky (dekret prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., 108/1945 Sb. a 28/1945 Sb.) nebo byly obcím vydány podle zákonů o pozemkových reformách (zákon č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy či zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě). Listiny, jimiž obce prokazovaly existenci přidělu, byly zejména vydaná přidělová listina, schválený přidělový plán nebo grafický přidělový plán. K přechodu tohoto majetku došlo novelou zákona ke dni 1. července 2000 (§ 2a zákona č. 172/1991 Sb.).

Další novelizací zákona z roku 2002 dále do vlastnictví obcí přecházejí nemovitosti z vlastnictví České republiky, které ke dni 31. prosince 1949 vlastnila lesní družstva, jejichž podílníky ke dni jejich likvidace byly výlučně obce (§ 2b zákona č. 172/1991 Sb.).

Poslední změnou zákona ze dne 26. dubna 2012 byl do § 2c zákona č. 172/1991 Sb., doplněn tzv. „bývalý federální majetek“, který předchozí novely neřešily. Ke dni 1. ledna 2014 přecházejí do vlastnictví obcí nemovitosti, které obce vlastnily ke dni 31. prosince 1949 a ke dni 24. května 1991 byly ve vlastnictví České a Slovenské Federativní Republiky. O tento majetek se obce měly přihlásit do konce března 2013. Další podmínkou pak bylo, že předmětné nemovitosti byly ke dni podání žádosti ve vlastnictví České republiky, nenacházely se na území vojenských újezdů a nevyskytovaly se v pásmu do 50 metrů od státní hranice. Seznam konkrétních nemovitostí určených k převodu musí odsouhlasit vláda České republiky. Předmětem tohoto převodu by mělo být cca 2 000 ha lesů, na nichž v současnosti hospodaří státní podnik Vojenské lesy a statky. Finančně by tyto převody neměly obce zatížit,

neboť vytyčení a zaměření pozemků včetně vypracování geometrických plánů zajistí stát (Flora et Růžková 2012).

Tato poslední novela zákona by měla být zároveň fází závěrečnou a měla by vyřešit vleklé vypořádávání nemovitostí obcemi. Ač původní znění zákona ukládalo v § 8 obcím povinnost do jednoho roku po nabytí vlastnictví nemovitostí podle zákona č. 172/1991 Sb., tj. do 24. května 1992, učinit návrh na zápis práv k těmto nemovitostem, mnohé obce tak činily s několikaletým zpožděním a některé tak neučinily vůbec. Toto mnohdy vedlo ke vzniku právní nejistoty a častým právním sporům. Aby tomu bylo zabráněno, došlo poslední novelou ke zpřísnění tím, že byl stanoven termín, do kdy musí obce předložit návrh na zápis svého majetku do katastru nemovitostí nebo podat určovací žalobu na určení vlastnického práva u soudu. Pokud tuto povinnost obce do stanoveného termínu, tj. do 31. března 2013, nesplní, považuje se den 1. dubna 2013 za den přechodu vlastnického práva na stát. Účelem ustanovení § 8 v novém znění je přimět obce, které se domnívají, že na ně přešel majetek podle ustanovení § 1, 2, 2a nebo 2b zákona č. 172/91 Sb., aby tuto svou domněnku kvalifikovaným způsobem projevíly vůči katastrálnímu úřadu či soudu (Flora et Růžková 2012).

5. Aplikace řešené problematiky na podmínky statutárního města Mostu

Pro názornou představu, jak se podílí obce na zápisech práv do katastru nemovitostí a vlastnictví nemovitostí ve srovnání s ostatními vlastníky, bylo zpracováno porovnání pro správní území statutárního města Mostu, neboť celorepublikové statistiky vztahující se k nemovitostem obcí se až na výjimky jako je např. vlastnictví lesních pozemků, neuvádějí.

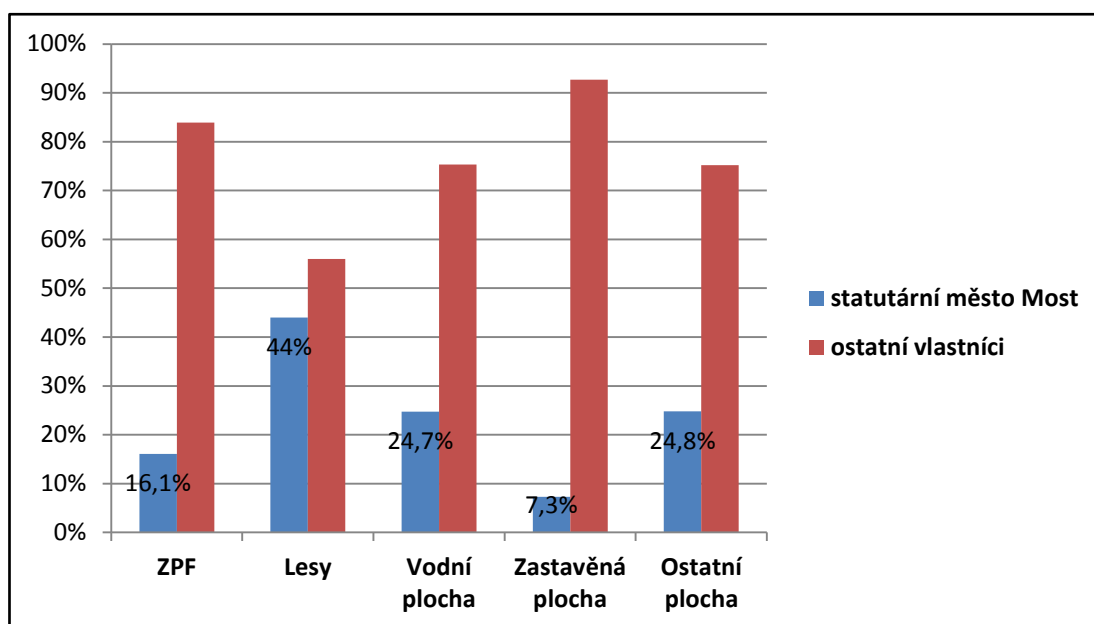
Za rok 2012 statutární město Most podalo 76 návrhů na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí (z toho bylo 60 smluv o prodeji pozemků, 6 smluv směnných, 6 smluv o výkupu a 4 smlouvy o bezúplatném převodu pozemků do vlastnictví statutárního města Mostu). Všechny návrhy na vklad se týkaly pozemků, prodej budov je v současné době již jen ojedinělý. Statutární město Most dále v roce 2012 podalo 34 návrhů na zápis práv odpovídajících věcnému břemeni a uzavřelo 49 smluv o smlouvách budoucích na zřízení věcného břemene.

Počet pozemků na správním území statutárního města Mostu - v ha

| stav k 30.11.2012 | ZPF | lesy | vodní plocha | zastavěná plocha | ostatní plocha |
|---------------------------------------|---------|---------|--------------|------------------|----------------|
| vlastník statutární město Most | 184,49 | 466,55 | 46,81 | 26,05 | 1473,13 |
| ostatní vlastníci | 962,39 | 593,44 | 142,72 | 329,42 | 4469,11 |
| celkem | 1146,88 | 1059,99 | 189,53 | 355,47 | 5942,24 |

(zdroj katastrální úřad a odbor městského majetku Magistrátu města Mostu)

Grafické porovnání vlastnictví pozemků v %



Z výše uvedené tabulky a grafu vyplývá, že statutární město Most vlastní na svém správním území 25,3 % pozemků, přičemž největší procentuální podíl má v lesních pozemcích a nejmenší u zastavěných ploch. Malému počtu zastavěných ploch odpovídá i množství budov, jež statutární město Most vlastní. Je to pouze 163 z celkového počtu 8807 budov na správním území Mostu, což představuje pouhých 1,85 %.

Množství nemovitostí, které statutární město Most vlastní, odpovídá činnosti, jež jako územně samosprávný celek vykonává. Vlastní nemovitosti, které jsou potřeba pro zabezpečení všestranného rozvoje svého území a pro potřeby svých občanů. Konkrétně jsou to u pozemků v intravilánu města zejména plochy městské zeleně, komunikací, parkovišť a v extravilánu lesy či vodní plochy, z nichž velké množství v Mostě vzniklo v rámci rekultivace po těžbě uhlí.

6. Diskuze

Je nepochybné, že pro realizaci úkolů obce má velký význam vlastnictví nemovitostí. Tomuto významu však neodpovídá současný stav právní úpravy týkající se majetku obcí a zvláště jejich pozemkového vlastnictví. Na absenci ucelené právní úpravy majetku územně samosprávných celků kromě aplikační praxe poukazuje i odborná literatura (Pekárek et al. 2010; Havlan 2004).

Velkým problémem pro obce bylo mnohaleté vypořádání majetku, který na ně přešel ze státu zákonem č. 172/1991 Sb. Jde o složitou problematiku, k níž bylo vydáno jen málo odborné literatury, zákonné předpisy, které byly na základě poznatků získaných praxí postupně několikrát novelizovány, obsahují řadu nejednoznačných pojmů, což vedlo mnohdy k nejednotnému výkladu některých ustanovení. Vypořádání majetku státu na obce vyvolalo řadu soudních sporů, díky nimž byly někdy i na řadu let, do doby jejich vyřešení, zablokovány dispozice s těmito nemovitostmi. Jedním z extrémních příkladů je i vleklý dvacetiletý soudní spor o více než 9 ha pozemků v centru města Mostu, jenž byl vyvolán vznikem duplicitního vlastnictví nemovitostí v souvislosti s vypořádáním majetku obcí dle zákona č. 172/1991 Sb., a ukončen byl ve prospěch statutárního města Mostu teprve v loňském roce.

K problémům s duplicitním vlastnictvím mohlo docházet pouze u zápisů práv záznamem, které vznikají ze zákona či na základě rozhodnutí státních orgánů. Na vzniku duplicitního vlastnictví se nemalou měrou podílelo období od roku 1951, kdy byla zrušena povinnost zápisu smluv do pozemkových knih a evidence nemovitostí tak byla neúplná a nepřesná. Velmi častým problémem pak byla rozhodnutí státních notářství o dědictví, kdy nebyl zjišťován skutečný stav vlastnictví a do dědického řízení byly zahrnuty i nemovitosti, které byly např. již dříve převedeny na jiného vlastníka. Toto byl i případ uvedeného mosteckého soudního sporu, kdy obec nechala zapsat do katastru nemovitostí pozemky dle zákona č. 172/1991 Sb., a další duplicitní vlastník na základě rozhodnutí o dědictví. Katastrální úřady nemají možnost přezkoumávat správnost listiny, ověřují pouze formální stránku, zda nejsou v listině zřejmé chyby v psaní, počtech či jiné nesprávnosti. U zápisů práv záznamem plní funkci pouze evidenční. Pokud tedy je katastrálnímu úřadu doručeno více pravomocných rozhodnutí či listin k záznamu, jež prokazují vlastnictví více osob k předmětné nemovitosti, je povinen zapsat

vlastnictví ve prospěch všech vlastníků vyplývajících z předložených listin (Cigánková 2008). Duplicitní vlastnictví je pak překážkou převodu vlastnického práva k nemovitosti některým z duplicitních vlastníků, a to až do doby vyřešení otázky, kdo je skutečným vlastníkem (Barešová et Baudyš, 2004).

Odstranit problém duplicitního vlastnictví a řadu dalších nedostatků by měl nový občanský zákoník a na něj navazující právě schvalovaný nový katastrální zákon, na jejichž základě budou všechna věcná práva zapisována do katastru nemovitostí výlučně vkladem. Ve vkladovém řízení tak budou předložené listiny podrobeny důkladnější kontrole, než tomu bylo doposud. Účastníci řízení budou informováni o vkladovém řízení a budou tak mít možnost obrany při nesouhlasu s postupem katastrálního úřadu (důvodová práva k vládnímu návrhu zákona o katastru nemovitostí 2012).

Poslední novela zákona o přechodu majetku ze státu na obce č. 173/2012 Sb., je pořadově jen o jednu číslici vyšší než původní zákon č. 172/1991 Sb., avšak rozdíl v letech již přesáhl dvacetiletou hranici. Toto je již tak dlouhá doba, že lze jistě pozitivně hodnotit doplnění termínu 31. března 2013 do § 8 tohoto zákona jako nejzazší lhůty, do kdy mohly obce požádat o zápis nemovitostí. Pokud tak neučinily, nastupuje právní domněnka, že majetek přešel zpět na stát. Letitá liknavost obcí totiž způsobovala právní nejistotu, když pozemky přešlé dle zákona 172/1991 Sb. byly vlastnictvím obcí, avšak v katastru nemovitostí obce jako jejich vlastníci uvedeny nebyly.

Je diskutabilní, zda pasivita obce při neplnění povinnosti podle § 8 v podobě před novelou zákona č. 173/2012 Sb. přitom mohla mít za následek vydržení majetku ze strany státu (Flora et Růžková 2012). Dle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 28Cdo 3822/2008 není zákon č. 172/1991 Sb. statickou normou, zajišťující obcím jejich vlastnictví „automaticky“ navždy. Nezakotvuje sice prekluzivní lhůtu (stanovená jednorozční lhůta podání návrhu na záznam vlastnictví je pouze pořádkové povahy), nicméně je nutné brát v úvahu, jaké právní úkony a s jakými důsledky se udály od 24. května 1991 (účinnosti zákona 172/1991 Sb.) dále. V následujícím období mohly být založeny zcela nové vlastnické vztahy k věcem, které byly předtím považovány ex lege k datu účinnosti zákona o obecních restitucích za znovunabyté obecní vlastnictví. Nerealizuje-li obec svá vlastnická práva, „nehlásí-li se“ po delší dobu ke svým oprávněním, pak jakékoli pozdější uplatnění tvrzeného restitučního

nároku může vážně a v důsledcích nepříjemně působit proti právům třetím osob, opírajících se o zesílenou právní jistotu v mezidobí. Taktéž Baudyš poukázal na skutečnost, že uplynula desetiletá vydržecí lhůta, aniž by oprávněná držba některých nemovitostí státem byla jakkoliv zpochybněna. Zákon č. 172/1991 Sb. sice stanovil, že se obce staly „ex lege“ vlastníkem majetku státu v rozsahu daném tímto zákonem, nicméně stát nemohl ztratit dobrou víru jako předpoklad oprávněné držby toho majetku, ke kterému obce nevznesly konkrétní a individualizovaný nárok, a to způsobem, který je standardně považován za způsobilý přerušit dobrou víru oprávněného držitele (Baudyš 2003; Bohuslav 2008). Je tedy možné, že obce svou pasivitou mohly způsobovat v některých případech problémy a zřejmě i po vypršení termínu 31. března 2013 se budou vyskytovat ještě ojedinělé sporné případy, které budou řešeny soudní cestou.

Na druhou stranu je však nutno si uvědomit, že se obce dle zákona č. 172/1991 Sb. staly vlastníkem majetku, aniž by tušily jakého a obdobně stát ztratil majetek, aniž by mu bylo známo jaký. Zákonodárce v roce 1991 předpokládal, že obce mají dostatek odborných a administrativních kapacit k tomu, aby do jednoho roku po nabytí vlastnictví k nemovitostem, tyto nemovitosti jednoznačně identifikovaly, zajistily a předložily v tomto termínu potřebné podklady pro zápis svého vlastnictví (Baudyš 2003). Praxe však ukázala, že jednoroční lhůta na dohledání a zápis tak velkého množství nemovitostí byla krátká. Největší část přechodu majetku na obce dle zákona č. 172/1991 Sb. byla uskutečněna v prvních cca 3 letech po schválení tohoto zákona, kdy došlo k zapsání převážné části nemovitostí. Šlo zejména o nemovitosti, jež byly dle schválených kritérií, dobře identifikovatelné. Později byly spíše řešeny případy, kdy byla zjištěna obec jako vlastník pozemků v souvislosti s dohledáváním vlastníka nemovitostí bez listu vlastnictví či při lustracích prováděných Pozemkovým fondem ČR a Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových v souvislosti s plánovanými převody státních pozemků. Cílené vyhledávání majetku, jež na obce zákonem č. 172/1991 Sb. přešel, pro obce představovalo nemalé finanční prostředky a mnohdy částka za zapsání pozemku (vyhotovení geometrických plánů, poplatky za potřebné kopie listin a notářský zápis) mnohonásobně převyšovala hodnotu pozemku, někdy i pro činnost obce nepotřebného. To bylo mnohdy důvodem, zejména u malých obcí s nízkým rozpočtem, že vyhledávání historického majetku zanedbávaly.

7. Závěr

Cílem práce bylo podat celkový pohled na problematiku zápisů práv, které se vztahují k nemovitostem obce a skloubit dohromady oblasti katastru nemovitostí, vlastnictví nemovitostí obcemi a vypořádání historického majetku obcí. Při získávání podkladů a vypracování rešerše vyvstala řada problémů, ale i zajímavé poznatky týkající se nových změn, proto byl do práce zapracován též nový občanský zákoník a s ním související právě schvalovaný nový katastrální zákon.

Jak vyplývá z kapitoly 5, v níž je uveden na podmínkách města Mostu konkrétní procentuální podíl vlastnictví nemovitostí a počty návrhů práv podaných statutárním městem Most, je zřejmé, že obce vlastní velký podíl nemovitostí a proto jistě budou s katastrem nemovitostí přicházet do styku velmi často i nadále.

V popisované problematice nyní nastaly dva přelomové mezníky. Jedním z nich je pro majetek obcí termín 31. března 2013, což byl nejzazší termín, do kdy nejpozději musely obce požádat o majetek, o němž se domnívaly, že na ně přešel zákonem č. 172/1991 Sb. a druhý je termín 1. ledna 2014, jímž vstoupí v účinnost nový občanský zákoník a katastrální zákon. Nové legislativní předpisy přinášejí spoustu nových věcí, od nichž se očekává zlepšení dané problematiky, avšak teprve jejich aplikace do praxe ukáže, zda všechny změny byly přínosem a krokem k lepšímu.

8. Přehled literatury a použitých zdrojů

- BAREŠOVÁ E. et BAUDYŠ P., 2002: *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář*. 3. vydání. C.H.Beck, Praha.
- BAREŠOVÁ E. et BAUDYŠ P., 2004: *Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí*. ASPI Publishing, Praha.
- BAUDYŠ P., 2003: *K vydržení obecního majetku státem*. Právní rozhledy 1: 27.
- BRADÁČ A., FIALA J. et al., 2002: *Věcná břemena od A do Z*. 2. aktualizované vydání. Linde Praha a.s., Praha.
- BOHUSLAV P., 2008: *Ke dvěma aktuálním problémům vydržení vlastnického práva*, online: http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/obcanske-pravo/pd_11/art_5004/ke-dvema-aktualnim-problemum-vydrzeni-vlastnickeho-prava.aspx, cit. 7.2.2013.

- BŘEŇ J., 2009a: *Obecní majetek – historické základy ekonomické podstaty obcí*. Obec a finance 2: 54-55.
- BŘEŇ J., 2009b: *Obecní majetek – historické základy ekonomické podstaty obcí*. Obec a finance 3: 58-59.
- CENOVÉ MAPY POZEMKŮ, 2013: *Úplný seznam cenových map*, online: <http://www.cenovemapy.cz/>, cit. 15.2.2013.
- CIGÁNKOVÁ E., 2008: *Duplicitní zápis vlastnictví k nemovitosti*, online: <http://www.realit.cz/clanek/duplicitni-zapis-vlastnictvi-k-nemovitosti>, cit. 29.1.2013.
- ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ, 1994: *Pokyny Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 11 ze dne 7.12.1994 č.j. 5320/1994-23 pro zápis právních vztahů k nemovitostem a dalších údajů do katastru nemovitostí*, online: http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10376&AKCE=DOC:10-POKYNY_CUZZK1, cit. 20.11.2012.
- ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ, 2013: *Návrh na vklad vlastnických práv k nemovitostem*, online: <http://nv.cuzk.cz>, cit. 20.2.2013.
- FIALA J. et KINDL M., 2009: *Občanské právo hmotné*. 2. upravené vydání. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk a.s., Plzeň.
- FLORA M. et RŮŽKOVÁ M., 2012: *Historický majetek obcí*. Veřejná správa 14: 17.
- HAVLAN P., 2004: *Majetek obcí a krajů*. Linde Praha a.s., Praha.
- HOLUB M. et al., 2006: *Občanský zákoník*. 2. aktualizované vydání. Linde, Praha.
- KIŠŠ P., 2005: *Restituce majetku obcí*. Linde, Praha.
- KUBA B. et OLIVOVÁ K., 2005: *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. aktualizované vydání. Linde, Praha.
- MATRASOVÁ E. et ŠLAUF V., 2003: *Zákon o obcích*. Polygon, Praha.
- MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR, 2012: *Zpráva o stavu lesa a lesního hospodářství České republiky v roce 2011*, online: <http://eagri.cz/public/web/mze/lesy/publikace-a-dokumenty/lesnictvi/zprava-ostavu-lesa2011.html>, cit. 28.1.2013.
- NEJVYŠŠÍ SOUD, 2009: *Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8.9.2009, sp. zn. 28Cdo 3822/2008*, online: <http://www.judikaty.info/cz/document/nscr/4923/?nohist=&nhid>, cit. 18.2.2013.

- PEKÁREK M. et al., 2010: *Pozemkové právo*. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk s.r.o., Plzeň.
- ÚSTAVNÍ SOUD ČESKÉ REPUBLIKY, 1996: *Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 29. listopadu 1996, sp.zn. IV. ÚS 185/96*, online: <http://nalus.usoud.cz/Search/ResultDetail.aspx?id=28987&pos=3&cnt=5&typ=result>, cit. 20.11.2012.

Právní předpisy:

- Vládní návrh zákona o katastru nemovitostí (katastrálního zákona), 2012, online: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=778&CT1=0>, cit. 22.1.2013.
- Vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, 2013, online: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=904&CT1=0>, cit. 15.2.2013.
- Vyhláška č. 26/2007 Sb. kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), v platném znění.
- Zákon č. 1/1993 Sb., ústavní zákon.
- Zákon č. 10/1993 Sb., o státním rozpočtu České republiky na rok 1993, o změně a doplnění některých zákonů České národní rady a některých dalších předpisů.
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění.
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- Zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby.
- Zákon č. 95/1999 Sb. o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby.
- Zákon č. 100/1960 Sb., Ústava.
- Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), v platném znění.

- Zákon č. 138/1991 Zb., o majetku obcí.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění.
- Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), v platném znění.
- Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.
- Zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění.
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění.
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění.
- Zákon č. 279/1949 Sb., o finančním hospodaření národních výborů.
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění.
- Zákon č. 290/2002 Sb., o přechodu některých dalších věcí, práv a závazků České republiky na kraje a obce, občanská sdružení působící v oblasti tělovýchovy a sportu a o souvisejících změnách.
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění.
- Zákon č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení).
- Zákon č. 556/1990 Sb., ústavní zákon, kterým se mění a doplňuje ústavní zákon č. 143/1968, o československé federaci.
- Zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky.

9. Příloha

formulář návrh na vklad do katastru nemovitostí

str. 1

Návrh na vklad do katastru nemovitostí podle § 4 zákona č. 265/1992 Sb.

Spisová značka _____
vyplní katastrální úřad

Určeno:

Katastrálnímu úřadu pro _____
Katastrální pracoviště _____

I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách

| | | | | |
|--|----------|---|--|-----------|
| pořadové číslo | příjmení | jméno, příp. jména | | |
| | | | | |
| titul před | titul za | rodné číslo | datum narození (nebylo-li přiděleno rodné číslo) | |
| | | | | |
| Adresa místa trvalého pobytu | | | | |
| ulice | | č.p./č.ev.*) | č.orient. | část obce |
| | | | | |
| PSČ | obec | 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 |
| | | | | |
| PSČ | obec | | | |
| | | | | |
| příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen | | | podpis navrhovatele/zástupce*) | |
| | | | | |

| | | | | |
|--|----------|---|--|-----------|
| pořadové číslo | příjmení | jméno, příp. jména | | |
| | | | | |
| titul před | titul za | rodné číslo | datum narození (nebylo-li přiděleno rodné číslo) | |
| | | | | |
| Adresa místa trvalého pobytu | | | | |
| ulice | | č.p./č.ev.*) | č.orient. | část obce |
| | | | | |
| PSČ | obec | 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 |
| | | | | |
| PSČ | obec | | | |
| | | | | |
| příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen | | | podpis navrhovatele/zástupce*) | |
| | | | | |

*) Nehodící se škrtněte.

| | | | | |
|--|-------------|---|--|--|
| pořadové číslo | příjmení | | jméno, příp. jména | |
| | | | | |
| titul před | titul za | rodné číslo | datum narození (nebylo-li přiděleno rodné číslo) | |
| | | | | |
| Adresa místa trvalého pobytu | | | | |
| ulice | č.p./č.ev.* | č.orient. | část obce | |
| | | | | |
| PSČ | obec | 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 | |
| | | | | |
| PSČ | obec | stát (vyplňte pouze v případě cizího státu) | | |
| | | | | |
| příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen | | podpis navrhovatele/zástupce*) | | |
| | | | | |

| | | | | |
|--|-------------|---|--|--|
| pořadové číslo | příjmení | | jméno, příp. jména | |
| | | | | |
| titul před | titul za | rodné číslo | datum narození (nebylo-li přiděleno rodné číslo) | |
| | | | | |
| Adresa místa trvalého pobytu | | | | |
| ulice | č.p./č.ev.* | č.orient. | část obce | |
| | | | | |
| PSČ | obec | 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 | |
| | | | | |
| PSČ | obec | stát (vyplňte pouze v případě cizího státu) | | |
| | | | | |
| příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen | | podpis navrhovatele/zástupce*) | | |
| | | | | |

| | | | | |
|--|-------------|---|--|--|
| pořadové číslo | příjmení | | jméno, příp. jména | |
| | | | | |
| titul před | titul za | rodné číslo | datum narození (nebylo-li přiděleno rodné číslo) | |
| | | | | |
| Adresa místa trvalého pobytu | | | | |
| ulice | č.p./č.ev.* | č.orient. | část obce | |
| | | | | |
| PSČ | obec | 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 | |
| | | | | |
| PSČ | obec | stát (vyplňte pouze v případě cizího státu) | | |
| | | | | |
| příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen | | podpis navrhovatele/zástupce*) | | |
| | | | | |

I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách

| | | | | |
|--|--|---|--|---------------------------|
| pořadové číslo | název právnické osoby/organizační složky státu*) | | | identifikační číslo osoby |
| | | | | |
| Adresa sídla | | | | |
| ulice | č.p./č.ev.*) | č.orient. | část obce | |
| | | | | |
| PSČ | obec | 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 | |
| | | | | |
| PSČ | obec | stát (vyplňte pouze v případě cizího státu) | | |
| | | | | |
| fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci) | | | | |
| příjmení, jméno, příp. jména, funkce | | | razítko (pokud je právnická osoba používá) | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| podpis | | | | |

| | | | | |
|--|--|---|--|---------------------------|
| pořadové číslo | název právnické osoby/organizační složky státu*) | | | identifikační číslo osoby |
| | | | | |
| Adresa sídla | | | | |
| ulice | č.p./č.ev.*) | č.orient. | část obce | |
| | | | | |
| PSČ | obec | 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 | |
| | | | | |
| PSČ | obec | stát (vyplňte pouze v případě cizího státu) | | |
| | | | | |
| fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci) | | | | |
| příjmení, jméno, příp. jména, funkce | | | razítko (pokud je právnická osoba používá) | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| podpis | | | | |

