

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Bakalářská práce

Kupní smlouva na nemovitost

Kateřina Klímová

© 2016 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Kateřina Klímová

Podnikání a administrativa

Název práce

Kupní smlouva na nemovitost

Název anglicky

The purchase agreement for the transfer of real property

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je v delším časovém období zjistit příčiny a nedostatky smluv a návrhů na vklad vlastnického práva fyzických a právnických osob vedoucí k přerušení a případně zastavení podání návrhů do katastru nemovitostí včetně chybovosti podle subjektů. V případě zastavení dále zjistit reakce navrhovatelů.

Metodika

- soustředění právních předpisů a odborné literatury ke zkoumanému problému
- konzultace s vedoucím bakalářské práce
- prostudování právních předpisů a literatury k teoretické části práce a jejich zhodnocení
- získání a prostudování konkrétních materiálů
- vyhodnocení získaných dat
- sumarizace výsledků zkoumání a jejich hodnocení

Doporučený rozsah práce

30 – 40 listů

Klíčová slova

chybovost, nemovitost, katastr nemovitostí, katastrální úřad, kupní smlouva, list vlastnictví, navrhovatel, návrh na vklad do katastru nemovitostí

Doporučené zdroje informací

BAREŠOVÁ, Eva aj. Katastrální zákon: komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 472 s. ISBN 978-80-7478-703-4.

BAUDYŠ, Petr. Katastrální zákon: komentář. Praha: C.H. Beck, 2014. 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1.

BAUDYŠ, Petr. Katastr a nemovitosti. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2010. 291 s. ISBN 978-80-7400-304-2.

ČESKO. ZÁKONY ATD. Katastr nemovitostí; Zeměměřičství; Pozemkové úpravy a úřady: znění předpisů k 1.1. 2014. Ostrava: Sagit, 2014. ISBN 978-80-7488-019-3.

.. .Další literatura po dohodě s vedoucím práce.

JANKŮ, Petra, Daniela ŠUSTROVÁ a Pavel VRCHA. Nový katastrální zákon. Praha : Linde, 2014. 336 s. ISBN 978-80-7201-934-2.

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

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

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Předběžný termín obhajoby

2015/16 LS – PEF

Vedoucí práce

JUDr. Milan Uhlík, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 27. 10. 2015

JUDr. Jana Borská

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 10. 11. 2015

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 26. 01. 2016

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Kupní smlouva na nemovitost" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 14. 3. 2016

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala JUDr. Milanu Uhlíkovi, CSc. za odborné vedení, podnětné rady a připomínky při vypracování práce. Dále pak Ing. Jaromíru Vicari, řediteli Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Benešov, a Ing. Jitce Koňasové, vedoucí oddělení právních vztahů, za umožnění přístupu k potřebným datům a materiálům.

Kupní smlouva na nemovitost

Souhrn

Bakalářská práce „Kupní smlouva na nemovitost“ je zaměřena na zkoumání chybovosti návrhů na vklad vlastnického práva podaných z titulu kupní smlouvy na nemovitost. Teoretická část práce přibližuje hlavní právní předpisy, ve kterých je problematika kupní smlouvy a vkladového řízení zakotvena. Hlavní důraz je kladen především na změny, které s sebou přinesla nová právní úprava a které se promítly do občanského zákoníku a katastrálního zákona. Praktická část práce se zabývá zjišťováním nedostatků kupních smluv a návrhů na vklad vlastnického práva, které vedou k přerušení či zastavení vkladového řízení na Katastrálním úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovišti Benešov. Data pro vypracování vlastní analýzy a všech statistik byla získána pro období 2008 – 2015. Důvodem zkoumání vkladového řízení v delším časovém úseku je následná možnost porovnání odlišností staré a současné právní úpravy. V závěru bakalářské práce jsou shrnuty výsledky vlastního šetření a zhodnocen přínos nové právní úpravy, který se promítá do oblasti počtu přijatých návrhů na zkoumaném úseku a chybovosti kupních smluv a návrhů na vklad vlastnického práva.

Klíčová slova: chybovost, nemovitost, katastr nemovitostí, katastrální úřad, kupní smlouva, list vlastnictví, navrhovatel, návrh na vklad do katastru nemovitostí

The purchase agreement for the transfer of real property

Summary

Bachelor thesis “The purchase agreement for the transfer of real property” is focused on the examination of the error rate for input of property right submitted as a subject to purchase agreement. The theoretical part of bachelor thesis explains major legal regulations, on which the issue of purchase agreement and deposit management is based on. The emphasis is put on changes in legislation, which are reflected in the Civil Code and Cadastral Law. The practical part of thesis deals with the investigation of defects in the purchase agreements and in the propositions for input property right, which led to pausing or even stopping the input management in Cadastral Office for Central Bohemian Region, Cadastral Department Benešov. Data for own analysis and all statistics used in the thesis were obtained between years 2008 – 2015. The reason for investigation of deposit management during longer time period is subsequent eventuality for the comparison of antecedent and present legislation. In the end of the bachelor thesis, there are summarized results of own investigation and also the benefits of present legislation evaluated, which is reflected in number of accepted propositions for input in the real property as well as in error rate in purchase agreements and propositions.

Keywords: error rate, real property, the cadastre of property, Cadastral Office, purchase agreement, title deed, proposer, the proposition for input in the real property

Obsah

1 Úvod.....	11
2 Cíl práce a metodika	12
2.1 Cíl práce	12
2.2 Metodika práce.....	12
3 Přehled platné právní úpravy	14
3.1 Právní předpisy České republiky	15
3.1.1 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.....	15
3.1.2 Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.....	16
3.1.3 Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.....	19
3.1.3.1 Zamítnutí návrhu.....	22
3.1.4 Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí.....	23
3.1.5 Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád	24
3.1.5.1 Přerušení řízení	25
3.1.5.2 Zastavení řízení	26
3.1.6 Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu	27
3.1.7 Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích	28
3.2 Judikáty ve vztahu ke kupní smlouvě na nemovitost.....	29
4 Analýza zkoumané problematiky	30
4.1 Názor autorky na přehled platné právní úpravy dřívější a současné.....	30
4.2 Organizace a úkoly státní správy ve zkoumaném úseku.....	31
4.3 Charakteristika souboru zkoumaných kupních smluv na nemovitost a návrhů na vklad.....	34
4.3.1 Vývoj vkladového řízení na zkoumaném úseku	36
4.3.2 Vytvoření výběrového souboru návrhů na vklad vlastnického práva.....	37
4.3.3 Vlastní výzkum	37
4.4 Příčiny přerušení, zamítnutí či zastavení vkladového řízení fyzických a právnických osob.....	39
4.5 Reakce navrhovatelů na zastavení či zamítnutí vkladového řízení.....	45
5 Shrnutí výsledků zkoumání.....	47
5.1 Návrhy k eliminaci zjištěných nedostatků	49
6 Závěr.....	50
7 Seznam použitých zdrojů	51
8 Přílohy	54

Seznam grafů

Graf 1: Statistika vkladového řízení - Katastrální pracoviště Benešov (2008 – 2015).....	36
Graf 2: Smluvní strany 2008 – 2013.....	38
Graf 3: Právnícká osoba – forma subjektu.....	38
Graf 4: Smluvní strany 2014 – 2015.....	39
Graf 5: Právnícká osoba – forma subjektu.....	39
Graf 6: Smlouvy chybné a zavkladované.....	40
Graf 7: Chybovost právníckých a fyzických osob.....	40
Graf 8: Chybovost u právníckých osob podle formy subjektu.....	40
Graf 9: Smlouvy chybné a zavkladované.....	43
Graf 10: Chybovost právníckých a fyzických osob.....	43
Graf 11: Chybovost u právníckých osob podle formy subjektu.....	43

Seznam tabulek

Tabulka 1: Statistika zápisů provedených vkladem do katastru nemovitostí v letech 2008 - 2011	34
Tabulka 2: Statistika zápisů provedených vkladem do katastru nemovitostí v letech 2012 – 2015	35
Tabulka 3: Statistika nedostatků vedoucích k přerušení, zastavení či zamítnutí vkladového řízení na Katastrálním pracovišti Benešov v období 2008 - 2013	40
Tabulka 4: Statistika nedostatků vedoucích k přerušení, zastavení či zamítnutí vkladového řízení na Katastrálním pracovišti Benešov v období 2014 – 2015	44

Seznam použitých zkratk

ČÚZK – Český úřad zeměměřický a katastrální

FO – Fyzická osoba

ISKN – Informační systém katastru nemovitostí

KatV – Katastrální vyhláška

KatZ – Katastrální zákon

KN – Katastr nemovitostí

KP – Katastrální pracoviště

KS – Kupní smlouva

KÚ – Katastrální úřad

NOZ – Nový občanský zákoník (zde myšleno Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

NV – Nemovitá věc

ObčZ – Občanský zákoník (zde myšleno Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník)

PO – Právnícká osoba

SJM – Společné jmění manželů

VP – Vlastnické právo

1 Úvod

Rozdělení věcí na věci movité a nemovité, jakožto odkaz římského práva, hraje důležitou roli při převodu vlastnického práva k věci. Nemovitosti se v našich zemích převáděly formou zápisů práv k nemovitostem do veřejných knih už od dob středověku a jako vlastník věci nemovité byl brán ten, kdo byl ve veřejné knize zapsán. K převodu vlastnického práva k nemovitosti byla požadována existence kupní smlouvy jakožto právního důvodu převodu a souhlas dosavadního vlastníka nemovitosti s úředním zápisem ve prospěch nového nabyvatele nemovitosti do veřejné knihy. Odtud pramení význam kupní smlouvy na nemovitost.

V současné době jsou díky novému občanskému zákoníku kupní smlouvy uzavírány za větší smluvní volnosti stran. Ze zásad soukromého práva vyplývá, že pokud to zákon výslovně nezakazuje, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona. Podle § 1 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, však osoby nesmí používat ujednání, kterými by byly porušeny dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti. Každá kupní smlouva na nemovitou věc musí obsahovat podstatné náležitosti, tj. identifikaci a specifikaci smluvních stran, předmětu koupě, kupní ceny, určitého a srozumitelného projevu vůle prodávajícího převést na kupujícího úplatně vlastnické právo k nemovité věci a okamžik jejího převzetí.

Soulad kupní smlouvy na nemovitost s právními předpisy a dodržení podstatných náležitostí při jejím uzavírání hraje zásadní roli při tzv. *řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí*. Katastrální úřad rozhoduje o splnění všech podmínek nutných pro povolení vkladu na základě vkladové listiny, jejíž součástí je zmiňovaná kupní smlouva na nemovitost. Jestliže katastrální úřad shledá při přezkoumání všech náležitostí, že vkladová listina obsahuje nedostatky a účastníci řízení následně nereagují na zasláné upozornění, řízení o povolení vkladu buď zastaví, nebo návrh zamítne.

Bakalářská práce je zaměřena na problematiku řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a s ním související posouzení platnosti kupních smluv na nemovitost a zároveň eliminaci případných nedostatků, které negativně ovlivňují rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu. V závěru práce by měl být navíc posouzen vliv nové právní úpravy na výsledky vkladového řízení.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce je v delším časovém období zjistit příčiny a nedostatky smluv a návrhů na vklad vlastnického práva fyzických a právnických osob, vedoucí k přerušení a případně zastavení řízení ve věci podaných návrhů do katastru nemovitostí, včetně chybovosti podle subjektů. V případě zastavení dále zjistit reakce navrhovatelů.

2.2 Metodika práce

Téma bakalářské práce bylo získáno úspěšným absolvováním konkurzu, který proběhl dne 8. 12. 2014. Během konkurzu byla stanovena podmínka pro zpracování práce, kterou bylo získání dat a pracovních zkušeností na příslušném katastrálním úřadu. Vedoucím práce byly stanoveny cíl a metodika práce, na jejichž základě byla vyhledána odborná literatura, stanoveny doporučené zdroje informací a klíčová slova. Po kompletaci zadání bakalářské práce následně proběhly konzultace s vedoucím práce ohledně ujasnění si cíle práce a vypracování závazné osnovy. Další konzultace byly uskutečňovány po zpracování jednotlivých ucelených kapitol.

Bakalářská práce byla rozdělena do dvou částí, a to části teoretické a praktické. V teoretické části práce bylo nejprve zkoumáno právní prostředí, ve kterém je problematika návrhů na vklad vlastnického práva a kupních smluv na nemovitosti vymezena, a to metodou soustředění a prostudování právních předpisů a odborné literatury. Na základě zpracovaného přehledu platné právní úpravy bylo provedeno zkoumání uplatnění právních předpisů v rámci problematiky vkladového řízení na zkoumaném úseku. Praktická část práce byla vypracována po prostudování konkrétních materiálů a po vyhodnocení dat, získaných v rámci třítydenní odborné praxe, která byla absolvována v délce trvání 120 hodin v období 3. 8. – 21. 8. 2015.

Vlastní šetření bylo započato získáním a prostudováním konkrétních materiálů na Katastrálním úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovišti Benešov. Data pro zpracování analýzy zkoumané problematiky byla získána pro období 2008 – 2015. K tomu, aby výsledky vkladového řízení před změnou a po změně právní úpravy mohly být v závěru práce porovnány a mohl být zhodnocen přínos rekodifikace, byly vytvořeny dva

výběrové soubory dat se stejným rozsahem. První výběrový soubor zahrnující data získaná z návrhů na vklad a kupních smluv podaných v rozmezí let 2008 – 2013 a druhý výběrový soubor pro období od 2014 – 2015.

Vyhodnocením získaných dat byly nalezeny nejčastější nedostatky kupních smluv na nemovitost a identifikovány osoby, které se jich nejčastěji dopouštěly. Pro lepší názornost výsledků zkoumání byla data zpracována v podobě tabulek a grafů. Zároveň byl zkoumán dopad chybovosti v kupních smlouvách a v návrzích na řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Provedením analýzy získaných dat bylo zjištěno, zda se chyb nejvíce dopouštějí fyzické či právnické osoby. U právnických osob byla dále zkoumána i jejich právní forma, resp. chybovost podle subjektu.

Díky vstřícnému přístupu ředitele Katastrálního pracoviště Benešov byly povoleny konzultace s právníky působícími na zkoumaném pracovišti. Na základě jejich zkušeností byly zjišťovány reakce účastníků vkladového řízení na přerušení, zastavení či zamítnutí podání návrhu vlastnického práva na vklad do katastru nemovitostí.

V páté kapitole byly na základě zjištěných nedostatků nastíněny návrhy a doporučení k eliminaci chyb, kterých se účastníci řízení dopouštěli nejčastěji. Po porovnání výše uvedených výběrových souborů byl zhodnocen i dopad nové právní úpravy na vkladové řízení a změny, ke kterým oproti staré právní úpravě ve vkladovém řízení došlo. Rovněž byl zhodnocen přínos rekonstrukce na zkoumanou problematiku a bylo nastíněno, do kterých oblastí se promítl nejvíce. Vlastní výsledky práce byly v rámci tzv. „Diskuse“ porovnány s výsledky autorů prací na stejné téma z předchozích let a bylo zhodnoceno, zda došlo k souladu ve výsledcích nebo zda byly zjištěny odchylky.

V závěru bakalářské práce byly sumarizovány a následně zhodnoceny výsledky vlastního zkoumání. S ohledem na stanovený cíl práce bylo konstatováno, zda byl podle autorky bakalářské práce cíl splněn.

3 Přehled platné právní úpravy

Na kupní smlouvu lze nahlížet z pohledu občanskoprávního i obchodněprávního. Před tím, než nabyl účinnosti nový občanský zákoník, definoval kupní smlouvu zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, jako závazkový právní vztah, kterým se prodávající zavazuje dodat kupujícímu movitou věc (zboží) určenou jednotlivě nebo co do množství a druhu a převést na něho vlastnické právo k této věci a kupující se zavazuje zaplatit kupní cenu¹.

Z výše zmíněného odstavce vyplývá, že obchodněprávní úprava kupní smlouvy se týkala pouze movitých věcí. Smlouvy, jejichž předmětem koupě je nemovitost, byly upraveny občanským zákoníkem [podrobněji v kapitole 3.1.1].

Starý občanský zákoník i obchodní zákoník byly ke dni 1. 1. 2014 zrušeny zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále též NOZ. NOZ upravuje práva a povinnosti osobního, ale i majetkového charakteru. V nové právní úpravě občanského zákoníku je již vymezen jak pojem „Koupě movité věci“, tak i „Koupě nemovité věci“.

V případě, že jsou některá soukromá práva a povinnosti osobní a majetkové povahy upravena nejen novým občanským zákoníkem, ale i jinými právními předpisy, platí na základě § 9 odst. 2 NOZ zásada *lex specialis derogat generali* (tzn. před obecnější úpravou má přednost úprava zvláštní). Práva a povinnosti se řídí občanským zákoníkem jen v tom rozsahu, v jakém je neupravují jiné právní předpisy.

Pokud právní případ není možné rozhodnout na základě výslovného ustanovení, posoudí se podle ustanovení, které se týká právního případu co do obsahu a účelu posuzovanému právnímu případu nejbližšího². V případě, že takové ustanovení není nebo v právních případech sporných, lze hledět k ustálené rozhodovací praxi soudů a zvyklostem. Za účelem sjednocení rozhodovací praxe jsou pro soudy nižších instancí vydávány sbírky judikatury. Rozhodnutí, která jsou vydávána ve sbírkách judikatury, jsou však závazná jen pro rozhodování v konkrétních případech.

¹ Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník § 409 odst. 1. Dostupný z: <http://zakony.kurzy.cz/513-1991-obchodni-zakonik/>

² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 10 odst. 1. Dostupný z: <http://zakony.kurzy.cz/89-2012-obcansky-zakonik/>

3.1 Právní předpisy České republiky

3.1.1 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník¹ vešel v účinnost 1. 1. 2014 a byl jím zrušen, spolu s řadou dalších právních předpisů, zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. NOZ přinesl řadu novinek v oblasti českého soukromého práva.

Nová právní úprava se promítá do problematiky kupních smluv. Podle § 2079 NOZ prodávající kupní smlouvou, dále též KS, přislíbí, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu získat k ní vlastnické právo, dále též VP. Kupující kupní smlouvou přislíbí převzetí věci a zaplacení dohodnuté kupní ceny prodávajícímu². Prodávající a kupující jsou zavázáni splnit své povinnosti současně, pokud ze smlouvy nebo zvyklostí neplyne něco jiného³. Kupní smlouva musí mít při prodeji nebo koupi nemovité věci písemnou formu⁴ podle § 560. Podle § 2081 hradí náklady, které se váží k odevzdání věci v místě plnění, prodávající a kupující hradí náklady, které jsou spojené s jejím převzetím. Na smlouvu se dle NOZ nahlíží jako spíše na platnou než neplatnou. Katastrální úřady jsou nyní při povolování vkladů více benevolentní, a pokud se ve smlouvě nenachází fatální chyba, mohou kupní smlouvu uznat jako platnou.

Zápisy věcných práv do katastru nemovitostí se na základě nové právní úpravy mají provádět výhradně vkladem. Na základě nové právní úpravy se vkladem zapisují nejen věcná práva⁵, ale v současné době je možné vkladem zapsat do katastru rovněž nájem nebo pacht nemovité věci evidované v katastru, to vše na návrh vlastníka věci nebo nájemce či pachtýře, se souhlasem vlastníka.

Významnou změnou prošla i definice nemovité věci. Došlo k přijetí zásady superficies solo cedit, podle které jsou stavby a další zařízení kromě dočasných staveb součástí pozemku, a nikoli samostatné věci⁶.

Další novinkou, kterou přinesl NOZ, je posílení právního postavení kupujícího, který koupil věc s vadou. Promlčení u zjištěných vad⁷ na stavbě spojené se zemí pevným základem nastává až po pěti letech od nabytí.

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dostupný z: <http://zakony.kurzy.cz/89-2012-obcansky-zakonik/>

² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2079 odst. 1

³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2079 odst. 2

⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2128

⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 979 a níže

⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 506

⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2129 odst. 2

Změny, které s sebou přináší nový občanský zákoník, se promítají i do právní úpravy katastrálního zákona. Jedná se především o změnu v úpravě nabývání nemovitostí a s ní související zásadou materiální publicity, která je stanovena v § 980 - 986 NOZ. Na základě zásady materiální publicity se má za to, že právo, které je zavkládované v katastru nemovitostí, dále též KN, je zapsané v souladu se skutečným právním stavem. Z výše zmíněného vyplývá, že nová právní úprava posiluje důvěru lidí ve správnost, pravdivost a úplnost zápisu práva k nemovité věci do katastru nemovitostí. Kupující získá nemovitost od osoby, která je zapsaná v KN jako vlastník. A to i v případě, že skutečným vlastníkem vůbec není. Nové pravidlo ostře kontrastuje s doposud převládající praxí některých soudů, které nařizovaly vrátit nemovitost skutečnému vlastníkovi. Soudy měly v minulosti za to, že stav zapsaný v katastru nemovitostí musí ustoupit skutečným vlastnickým vztahům k dané nemovitosti. Tím se však nepřiměřeně přenášela rizika na kupujícího. Nová právní úprava sice výše zmíněné situaci činí přítrž, otevírá však zároveň dveře jinému riziku, kterým je možnost ztráty vlastnictví na základě administrativní chyby v katastru nemovitostí nebo dokonce podvodného jednání.

Lhůty, ve kterých je možno se vzepřít proti zápisu provedenému do katastru, jsou uvedeny v § 986 NOZ. Podle § 986 odst. 1 platí, že člověk, který prohlásí, že byl provedením zápisu do veřejného seznamu bez právního důvodu poškozen ve prospěch jiné osoby, může vymáhat výmaz tohoto zápisu a vyžadovat, aby tato skutečnost byla ve veřejném seznamu poznamenána. *„Požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu; po uplynutí této lhůty však jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře“*¹. Lhůta se prodlouží na tři roky tehdy, jestliže žadatel o zápisu cizího práva nebyl náležitě zpraven. Dnem provedení popíraného zápisu začne běžet lhůta².

3.1.2 Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Právní předpis, který byl nahrazen od 1. 1. 2014 novým občanským zákoníkem, je zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník³.

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 986 odst. 2

² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 986 odst. 3

³ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Dostupný z: <http://zakony.kurzy.cz/40-1964-obcansky-zakonik/>

Občanským zákoníkem, dále též ObčZ, byly upraveny v obecné rovině důležité instituty týkající se kupní smlouvy na nemovitost. Jednalo se především o úpravu majetkových vztahů fyzických a právnických osob, věcných a vlastnických práv, právní subjektivity, právních úkonů a dalších institutů závazkového práva.

Kupní smlouva byla v ObčZ výslovně upravena v hlavě druhé, § 588 a následujících. V případě kupní smlouvy se dle paragrafů § 488, § 489 a § 491 občanského zákoníku jednalo o dvoustranný závazkový právní vztah, jehož obsahem byly práva a povinnosti subjektů. Prodávajícímu z kupní smlouvy vznikla povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost jej převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu¹. Zároveň podle § 136 platilo, že na obou stranách závazkového právního vztahu může jednat více subjektů. Kupní smlouva, jejímž předmětem byl převod nemovitosti, musela mít v souladu s § 46 občanského zákoníku písemnou formu.

Samotný návrh na uzavření kupní smlouvy musel být dobrovolným projevem vůle navrhovatele a obsah návrhu musel být vyjádřen dostatečně určitě². Kupní smlouva vznikla učiněním oferty³ a zároveň akceptací⁴ návrhu tehdy, když se obě strany dohodly na uceleném obsahu smlouvy⁵. Za akceptaci návrhu byl pokládán okamžik, kdy vyjádření souhlasu s obsahem návrhu došlo navrhovateli⁶. „*Platí-li současně ust. § 46 ObčZ, pak uzavření kupní smlouvy na nemovitosti není důsledkem jakéhokoliv včasného prohlášení adresáta návrhu o přijetí návrhu, ale jen prohlášení projevené písemnou formou na téže listině, na které je návrh na uzavření smlouvy*“⁷.

Uzavření kupní smlouvy bylo právním úkonem⁸. „*Právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný*“⁹. Za platný právní úkon byl považován takový úkon, obsahující veškeré náležitosti, resp. podmínky, které způsobovaly právní důsledky. V případě právního úkonu uzavření kupní smlouvy na nemovitost se jednalo o náležitosti subjektů¹⁰, předmětu a obsahu¹¹ smlouvy.

¹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník § 588

² Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník § 43a odst. 1

³ oferta = nabídka, návrh na uzavření smlouvy

⁴ akceptace = přijetí nabídky, návrhu na uzavření smlouvy

⁵ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník § 43a, §43c, § 44

⁶ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník § 43c odst. 2

⁷ JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol., *Občanský zákoník: komentář*, s. 265 - 270

⁸ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník § 34

⁹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník § 37 odst. 1

¹⁰ náležitosti subjektů = náležitosti smluvních stran

¹¹ náležitosti obsahu smlouvy = kupní cena, smluvní pokuty, ostatní ujednání

Občanský zákoník upravoval v hlavě druhé problematiku účastníků občanskoprávních vztahů. Z § 7 a následujících vyplývalo, že subjektem právního vztahu mohla být fyzická i právnická osoba. Za právnickou osobu občanský zákoník považoval i stát. Další podmínky platnosti kupní smlouvy, které byly vymezeny občanským zákoníkem, byly způsobilost účastníků k právním úkonům¹, zastoupení účastníků², jednání a podpisy³. Právnická osoba nabývala způsobilosti k právním úkonům dnem jejího vzniku, tj. dnem zapsání do obchodního nebo do jiného zákonem určeného rejstříku, pokud zvláštní zákon nestanovil jinak⁴. Způsobilost k právním úkonům právnické osoby mohla být omezena jen zákonem⁵ a zanikla dnem jejího zrušení⁶.

Kupní smlouvou na nemovitost se nabývalo vlastnické právo k nemovité věci⁷. Občanský zákoník vymezoval v § 136 dva druhy vlastnictví, a to podílové spoluvlastnictví a společné jmění manželů⁸, dále též SJM. Pokud nebyl prokázán opak, mělo se za to, že majetek nabytý a závazky vzniklé za trvání manželství tvoří společné jmění manželů⁹. Z právních úkonů týkajících se společného jmění manželů byli oprávněni a povinni oba manželé společně a nerozdílně¹⁰. Běžné spravování majetku patřícího do SJM mohl vykonávat každý z manželů. K převádění nemovitosti do nebo ze společného jmění manželů byl nezbytný souhlas obou manželů. V opačném případě byl právní úkon neplatný¹¹.

ObčZ definoval podílové spoluvlastnictví v § 137 - 142. Podíl byl vyjádřením míry, jakou se spoluvlastníci podíleli na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci¹². Pokud nebylo právním předpisem určeno nebo účastníky dojednáno jinak, byly podíly všech spoluvlastníků stejné¹³. V případě převodu spoluvlastnického podílu měli spoluvlastníci předkupní právo. Pokud se spoluvlastníci nedohodli o výkonu předkupního práva, měli právo podíl vykoupit poměrně podle velikosti podílů¹⁴.

¹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník § 8 – 10, § 18 – 21, §22 a v § 38 odst. 1 a 2

² Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník § 22 – 33b

³ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník § 20, § 40 odst. 1, 3, 5; § 46

⁴ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník § 19 odst. 2; §19a odst. 2; §20i

⁵ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník § 19a odst. 1

⁶ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník §20a, §20j

⁷ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník § 132

⁸ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník § 143, § 143a

⁹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník § 144

¹⁰ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník § 145 odst. 4

¹¹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník § 145 odst. 2, § 40a

¹² Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník § 137 odst. 1

¹³ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník § 137 odst. 2

¹⁴ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník § 140. Výjimkou je však převod na osobu blízkou [viz Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník § 116, 117]

V ObčZ byl vymezen pojem nemovitost jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem¹. Ze zákona vyplývalo, že pozemek je vždy nemovitou věcí. Podle § 120 odst. 2 však stavba součástí pozemku nebyla. ObčZ odlišoval nabývání vlastnictví na základě toho, zda byla předmětem převodu vlastnictví nemovitá věc, která byla evidována v katastru nemovitostí, či nemovitá věc, která nebyla předmětem evidence katastru nemovitostí.

Nezbytnou náležitostí kupní smlouvy na nemovitost bylo určení kupní ceny převáděné nemovité věci a způsobu jejího zaplacení, který však občanským zákoníkem upraven nebyl. Na způsobu placení se účastníci právního vztahu museli dohodnout a výsledek konsensu zanezt i do kupní smlouvy. Z § 589 vyplývalo, že cenu bylo třeba sjednat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, jinak byla smlouva neplatná podle §40a. Tzn., že *„závazná cena stanovená těmito předpisy nebo z těchto předpisů vyplývající může být dohodou účastníků překročena nebo snížena pouze tehdy, když předpisy takovou možnost nevyklučují“*².

Nákup či prodej nemovitosti mohly zkomplikovat její vady, v jejichž důsledku docházelo ke snížení hodnoty nemovitého majetku. Pokud měla věc vady, o kterých prodávající věděl, byl dle § 596 povinen kupujícího při sjednávání kupní smlouvy na ně upozornit. V souladu s § 610 odst. 1 si účastníci mohli dohodnout i jiná vedlejší ujednání mající povahu výhrad a podmínek připouštějících zánik právního vztahu založeného kupní smlouvou.

3.1.3 Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí³ definuje katastr nemovitostí jako veřejný seznam⁴, zahrnující souhrnné údaje o nemovitých věcech, dále též NV, jako jsou soupis, popis, geometrické a polohové určení a zápis práv k NV⁵ a sloužící zároveň jako zdroj informací pro účely vymezené v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, dále též KatZ.

¹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník § 119 odst. 2

² JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol., *Občanský zákoník: komentář*, s. 881 - 883

³ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Dostupný z: <http://zakony.kurzy.cz/256-2013-katastralni-zakon/>

⁴ Baudyš k tomu poznamenává: „obsah pojmu „veřejný seznam“ není sice v našem právním řádu nikde definován, je však použit v mnoha právních předpisech. Znamená, že to, co je ve veřejném seznamu, je zpřístupněno každému a každý má možnost se s obsahem veřejného seznamu seznámit.“, Baudyš, P., *Katastrální zákon: komentář*, s. 2

⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 1, odst. 1

Informace zaznamenané v katastru nemovitostí jsou důležitým zdrojem pro sepsání kupní smlouvy na nemovitost. Za závazné údaje katastru pro sestavení kupní smlouvy je dle § 51 katastrálního zákona, pokládáno parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území.

V kupní smlouvě na nemovitost, jakožto listině nezbytné pro zápis vlastnických práv do KN, musí označení nemovitostí přesně odpovídat údajům v katastru. Přesné vymezení nemovitostí a jejich značení pro účely evidence v KN je definováno v § 8 KatZ. Například pozemek musí být označen parcelním číslem a názvem katastrálního území, ve kterém se vyskytuje. V případě pozemku evidovaného zjednodušeným způsobem¹, je nutno uvést název katastrálního území, ve kterém leží, a název původního katastrálního území, pokud byl pozemek dotčen změnou hranice katastrálního území², atd. U budov se jedná o uvedení pozemku, na kterém jsou postaveny, čísla popisného, názvu obce, katastrálního území atd.

Práva, která se zapisují do KN jsou dle § 6 KatZ prováděna na základě vkladu, záznamu³ nebo poznámky⁴, přičemž forma podání písemností má buď listinnou, nebo elektronickou podobu⁵. „Vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht“⁶. Vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence práv se do katastru provádějí vkladem na základě návrhu. Kromě vlastnického práva se vkladem do katastru nemovitostí zapisují i další práva⁷. Podle § 12 je možné vklad uskutečnit pomocí pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu, dále též KÚ, o jeho povolení. „Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí se podává pouze na stanoveném formuláři [viz Příloha 2], který obsahuje

¹ Barešová k tomu dodává: „jedná se o pozemek, o kterém nikdo přesně neví, kde se nachází. Aby s ním však mohlo být nakládáno, je nutné rovněž jej označit v listině, a to parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu, scelovacího operátu, nebo evidence nemovitostí, s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží.“, Barešová, E., *Katastrální zákon: komentář*, s. 79

² Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 8 písm. b)

³ vysvětlivka: „Záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva.“ (Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 6)

⁴ vysvětlivka: „Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.“ (Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 6)

⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 7 odst. 1

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

⁷ Pozn.: seznam práv zapisovaných do katastru vkladem viz Příloha 3

náležitosti [podrobněji v kapitole 3.1.6] stanovené v § 14 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)“¹.

K samotnému návrhu na zahájení vkladového řízení se přikládají přílohy, které vymezuje § 15 KatZ. Konkrétně se jedná o listinu², pomocí níž má být zapsáno právo do KN. Neobsahuje-li návrh na vklad vkladovou listinu, k podanému návrhu se nepřihlíží³. V případě potřeby zobrazení předmětu zápisu do katastrální mapy, je neoddělitelnou součástí listiny geometrický plán.⁴ Pokud účastníka vkladového řízení zastupuje zmocněnec, musí být k návrhu na vklad přiložena plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele. V případě vkladu prováděného na základě veřejné listiny a v případě, že zmocněncem je osoba, která veřejnou listinu sestavila, není nutné podpis zmocnitele úředně ověřovat⁵. Další nezbytností návrhu na vklad je v případě listiny nesepsané v českém jazyce, na jejímž základě má být právo zapsáno do KN, její úředně ověřený překlad⁶. Jestliže je účastníkem vkladového řízení právnická osoba, dále též PO, přílohou návrhu se stává výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku⁷. Přílohami jsou i další listiny, pokud jejich potřeba vyplývá z jiného právního předpisu⁸.

Poté, co návrh na vklad do KN dojde příslušnému katastrálnímu úřadu, označí KÚ u nemovitostí, které jsou jeho předmětem, že práva jsou dotčena změnou, a to nejpozději následující pracovní den, „Každý má právo nahlédnout do přehledu doručených návrhů nebo listin“⁹. Momentem, kdy návrh na zápis došel příslušnému KÚ, nastávají právní účinky zápisu¹⁰. „Vkladové řízení je zahájeno také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem“¹¹.

Postup katastrálních úřadů je podrobně stanoven v ustanoveních § 16 – 18 katastrálního zákona. KÚ nejprve sdělí osobám, jejichž práva zapsaná v katastru se mají

¹ Zápisy do KN. ČÚZK.cz. [online]. [cit. 25. 9. 2015]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx#vklad>

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

³ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 15, odst. 2

⁴ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 7, odst. 2

⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 15 písm. b)

⁶ Přílohy návrhu na vklad. ČÚZK.cz. [online]. [cit. 25. 9. 2015]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx#vklad>

⁷ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 15, písm. c)

⁸ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 15, písm. d)

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

¹⁰ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 10

¹¹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 14 odst. 2

podle navrhovaného zápisu změnit nebo zaniknout, informace o vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou, a to nejpozději den poté, co ke změně došlo. KÚ informace podává prostřednictvím služby sledování změn, elektronicky na e-mailovou adresu, zprávou na mobilní telefon, prostřednictvím datové schránky nebo doporučeným dopisem fyzickým osobám s trvalým pobytem v ČR na adresu trvalého pobytu, fyzickým osobám nemajícím trvalý pobyt v ČR na adresu bydliště a právnickým osobám na adresu sídla¹. Na základě § 16, odst. 2 může vzít navrhovatel návrh na vklad zpět, ale vkladové řízení může být zastaveno pouze v případě souhlasu všech účastníků vkladového řízení. Stejná situace nastává i v případě zúžení návrhu na vklad².

KÚ rozhodne o povolení či zamítnutí vkladu poté, co uběhne 20 denní lhůta od odeslání informace osobám, jejichž práva zapsaná v katastru se podle navrhovaného zápisu mají změnit nebo zaniknout³. Aby mohl být vklad povolen a následně proveden, musí katastrální úřad přezkoumat vkladovou listinu⁴. Podmínky pro povolení vkladu katastrálním úřadem jsou definovány v § 17 katastrálního zákona. „V případě, že byl vklad povolen a proveden, zašle katastrální úřad účastníkům řízení vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden“⁵. Proti rozhodnutí KÚ o povolení vkladu, není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem⁶.

3.1.3.1 Zamítnutí návrhu

Návrh se zamítá, pokud podmínky vkladu nebyly splněny nebo pokud návrh ztratil právní účinky před rozhodnutím o povolení vkladu⁷. „Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení“⁸. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je možné podat žalobu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem podle páté části občanského soudního řádu k věcně a místně příslušnému krajskému soudu, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí⁹. KatZ

¹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 16, odst. 1

² Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 16, odst. 3

³ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 18, odst. 1

⁴ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 17

⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 18 odst. 3

⁶ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 18 odst. 4

⁷ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 18 odst. 1

⁸ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 18 odst. 5

⁹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 18 odst. 5

definuje v § 33 lhůty pro zápis do katastru nemovitostí. „U zápisu vkladem je nyní stanoveno, že se provede bez zbytečného odkladu po povolení vkladu“¹.

Díky tomu, že je katastr nemovitostí veřejný seznam², platí zásada formální publicity údajů katastru. To znamená, že každý má možnost se s údaji katastru seznámit³. „Zásada veřejnosti katastru proto spočívá v umožnění každému nahlížet do katastru a pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty“⁴. Katastr nemovitostí obsahuje i osobní údaje, které lze užít podle § 53 KatZ jen k účelům stanoveným v § 1 odst. 2 tak, aby vše bylo v souladu s právními předpisy upravujícími ochranu osobních údajů. Šířit údaje katastru lze jen se souhlasem Českého úřadu zeměměřického a katastrálního za podmínek stanovených v § 23 vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí⁵.

3.1.4 Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Katastrální vyhláška⁶ je právní předpis, kterým se provádí katastrální zákon. V katastrální vyhlášce jsou podrobněji upraveny informace související s problematikou návrhů na vklad vlastnického práva⁷, a to údaje evidované o katastrálních územích a nemovitostech⁸, právech a upozorněních⁹, dále údaje týkající se listu vlastnictví¹⁰, cenových údajů¹¹ a údajů pro daňové účely¹², vkladu práv k nemovitostem¹³, zápisu do katastru, kdy není zákonem stanovena listina, na jejímž základě se změny do katastru

¹ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P. *Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou*, s. 281

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

³ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 52 odst. 1

⁴ BAUDYŠ, P., *Katastrální zákon. Komentář*, s. 167

⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 53

⁶ Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Dostupná z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-357>

⁷ pozn. U VP a odvozeného práva se evidují označení práva; údaje o vlastníku; spoluvlastnický podíl, popřípadě podíl, v jakém oprávněný z odvozeného práva toto právo vykonává, údaje o nemovitosti, která je předmětem práva; údaj o tom, že k užívání nemovitosti, která je předmětem práva, slouží nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví; údaj o uložení dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti do sbírky listin (Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 15)

⁸ Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 9 – 13

⁹ Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 14 – 22

¹⁰ pozn. List vlastnictví je dle § 23 odst. 1 KatV evidenční jednotka, která se zakládá v rámci katastrálního území pro skupinu nemovitostí, ke kterým jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví.

¹¹ pozn. Cenový údaj je údaj o dosažené kupní ceně nemovitosti nebo skupiny nemovitostí.

¹² Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 24

¹³ Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 26

zapisují¹, postupu při ověřování pravosti podpisů², formátů a dalších technických parametrů písemností v elektronické podobě³.

V § 26 katastrální vyhlášky, dále též KatV, je uveden postup vkladu práv k nemovitostem. Podle § 26 odst. 1 KatV vede katastrální úřad protokol o vkladech, ve kterém zaznamenává došlé návrhy na vklad, průběh a výsledek vkladového řízení. Po provedení vkladu nebo poté, co rozhodnutí o zastavení vkladového řízení nabyde právní moci, odstraní katastrální úřad plombu⁴. Plomba je odstraněna rovněž v případě zamítnutí návrhu na vklad, a to po marném uplynutí lhůty pro podání žaloby nebo po doručení pravomocného rozhodnutí soudu, kterým byla žaloba zamítnuta. Vyrozumění o provedeném vkladu obsahuje na základě KatV „název katastrálního úřadu, název, adresu a kontaktní údaje katastrálního pracoviště; text „Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí“; spisovou značku řízení; datum vydání rozhodnutí KÚ nebo údaj o tom, že vklad byl povolen soudem, údaj o okamžiku právních účinků vkladu, údaj o datu provedení vkladu, označení listiny, na základě které byl vklad proveden a výpis provedených změn“⁵.

3.1.5 Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád⁶ upravuje postup orgánů moci výkonné, orgánů územních samosprávných celků a jiných orgánů, právnických a fyzických osob, pokud vykonávají působnost v oblasti veřejné správy a pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak⁷.

Správní řád upravuje především problematiku vkladového řízení. Řízení o povolení vkladu do KN může být zahájeno dvěma způsoby, a to buď na žádost, nebo z moci úřední⁸. Z § 44 vyplývá, že řízení o žádosti začíná dnem, kdy žádost nebo jiný návrh, kterým se zahajuje vkladové řízení, dojde věcně a místně příslušnému správnímu orgánu. Žádost musí mít všechny předepsané náležitosti⁹ a musí z ní být patrné, o co žadatel žádá nebo čeho

¹ Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 66

² Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 62 – 64

³ Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 65

⁴ pozn. Dle § 2 písm. e) katastrální vyhlášky se plombou rozumí informace u nemovitosti, že práva k ní jsou dotčena změnou.

⁵ Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 26 odst. 3

⁶ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád. Dostupný z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-500>

⁷ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 1 odst. 1

⁸ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 44 a 46

⁹ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 37 odst. 2

se domáhá¹. Podle § 45 odst. 4 může žadatel zúžit předmět své žádosti nebo vzít žádost zpět. Výše zmíněné právo ale není možné použít v době od vydání rozhodnutí správního orgánu prvního stupně do zahájení odvolacího řízení². Řízení z moci úřední započne dnem, kdy správní orgán informuje účastníka uvedeného v § 27 odst. 1 o zahájení řízení doručením písemného oznámení nebo ústním prohlášením. V oznámení musí být zahrnuty náležitosti podle § 46 odst. 1. Jde o označení správního orgánu, předmětu řízení, jméno, příjmení, funkci nebo služební číslo a podpis oprávněné úřední osoby³. Správní orgán je povinen o zahájení řízení uvědomit všechny jemu známé účastníky bez zbytečného odkladu⁴.

Podle § 36 odst. 3 musí mít účastníci⁵ možnost vyslovit svůj názor k podkladům rozhodnutí před jeho vydáním. V katastrálním zákoně je uvedeno, že KÚ může vkladové řízení povolit či zamítnout. Správní řád však definuje dva další případy, ke kterým se katastrální úřad může uchýlit. Vkladové řízení může katastrální úřad na základě § 64 a § 66 buď přerušit, nebo zastavit.

3.1.5.1 Přerušeni řízení

Katastrální úřad může usnesením řízení přerušit na dobu nezbytně nutnou, pokud návrh na vklad obsahuje odstranitelné nedostatky, pokud nebyl uhrazen správní poplatek [podrobněji v kapitole 3.1.7] za podání tzv. „Návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu“, probíhá-li řízení o předběžné otázce, do doby ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníkovi a z dalších důvodů stanovených zákonem. Z § 45 odst. 2 správního řádu vyplývá, že pokud „Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu“ trpí vadami nebo neobsahuje-li předepsané náležitosti, pošle katastrální úřad žadateli „Výzvu k odstranění nedostatků návrhu na vklad“, kterou žadatele vyzve k odstranění nedostatků v určité lhůtě, poučí ho o následcích neodstranění nedostatků v určené lhůtě a současně může řízení přerušit. Správní orgán může řízení přerušit, pokud probíhá řízení o předběžné otázce nebo správní orgán dal k takovému řízení podnět podle § 57 odst. 1 písm. a); učinil výzvu podle § 57 odst. 1 písm. b), anebo učinil úkon podle § 57 odst. 4⁶. V řízení o žádosti přerušuje

¹ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 45 odst. 2

² Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 45 odst. 4

³ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 46 odst. 1

⁴ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 47 odst. 1

⁵ pozn. Netýká se žadatele, pokud se jeho žádosti v plném rozsahu vyhovuje; a účastníka, který se práva vyjádřit se k podkladům rozhodnutí vzdal (Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 36 odst. 3)

⁶ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 64 odst. 1 písm. c)

správní orgán řízení na požádání žadatele¹ a v řízení z moci úřední na požádání účastníka z důležitých důvodů, pokud s tím souhlasí všichni účastníci a pokud to není v rozporu s veřejným zájmem². V době přerušeni řízení jedná správní orgán a účastníci tak, aby byly odstraněny důvody přerušeni³ a řízení mohlo pokračovat, jakmile odpadne překážka, pro kterou bylo přerušeno, nebo uplyne lhůta určená správním orgánem⁴ podle § 64 odst. 2 nebo 3. Proti usnesení o přerušeni řízení se lze odvolat ve lhůtě patnácti dnů ode dne jeho oznámení⁵ k Zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu v Praze⁶. Odvolání se podává prostřednictvím správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal⁷, a to v počtu vyhotovení odpovídajícím počtu účastníků řízení⁸. „*Odvolání proti usnesení o přerušeni řízení nemá odkladný účinek*“⁹.

3.1.5.2 Zastavení řízení

Příčiny zastavení řízení jsou vymezeny v § 66. Správní orgán řízení o žádosti usnesením zastavuje z důvodů, kdy: „žadatel vzal svou žádost zpět; podaná žádost byla zjevně právně nepřipustná; žadatel v určené lhůtě neodstranil podstatné vady žádosti, které brání pokračování v řízení; žadatel ve stanovené lhůtě nezaplatil správní poplatek, k jehož zaplacení byl v řízení povinen; zjistí překážku řízení podle § 48 odst. 1; žadatel zemřel nebo zanikl a v řízení nepokračují právní nástupci, nebo pokud není více žadatelů, anebo zanikla-li věc nebo právo, kterého se řízení týká; žádost se stala zjevně bezpředmětnou a z dalších důvodů stanovených zákonem“¹⁰.

Řízení vedené z moci úřední je upraveno v § 66 odst. 2. Takové řízení správní orgán zastavuje, pokud: „u některého správního orgánu již před zahájením tohoto řízení bylo zahájeno řízení v téže věci, nebo pokud v řízení, ve kterém nemohou pokračovat právní nástupci, odpadl jeho důvod, zejména jestliže účastník zemřel nebo zanikl, anebo zanikla věc nebo právo, jehož se řízení týká“¹¹. Takové usnesení je jen zaznamenáno do spisu.

¹ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 64 odst. 2

² Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 64 odst. 3

³ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 65 odst. 1

⁴ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 65 odst. 2

⁵ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 83 odst. 1 a § 72 odst. 1

⁶ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 89 odst. 1, Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech § 4 písm. d)

⁷ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 86 odst. 1

⁸ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 82 odst. 2

⁹ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 76 odst. 5

¹⁰ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 66 odst. 1

¹¹ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 66 odst. 2

Proti usnesení o zastavení řízení se lze odvolat ve lhůtě patnácti dnů ode dne jeho oznámení¹ k Zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu v Praze². Podle § 76 odst. 5 správního řádu nemá odvolání proti usnesení odkladný účinek.

Správní řád dále upravuje v § 67 obsah a formu rozhodnutí a v § 68 jeho náležitosti. Pokud zákon nestanoví jinak, musí být rozhodnutí vyhotoveno v písemné formě a musí obsahovat³ výrokovou část⁴, odůvodnění, kde se uvedou důvody výroku⁵ a poučení účastníků o tom, jestli je možné proti rozhodnutí podat odvolání, v jaké lhůtě, od kterého dne se tato lhůta počítá, který správní orgán o odvolání rozhoduje a u kterého správního orgánu se odvolání podává⁶.

3.1.6 Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu⁷

Vzor formuláře „návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu“ je stanoven podle § 66 odst. 1 písm. d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí [viz Příloha 2].

Obsah formuláře se stanovuje v § 14 odst. 1 katastrálního zákona. Formulář „návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu“ musí obsahovat náležitosti uvedené právě v § 14 odst. 1. Konkrétně se jedná o označení katastrálního úřadu⁸, kterému je návrh určen, označení účastníků vkladového řízení, označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána a podpis navrhovatele⁹. Podle § 13 KatZ platí, že *„účastníkem řízení o povolení vkladu (tzv. „vkladového řízení“) je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se, nebo se omezuje“*¹⁰. V případě, že účastníkem vkladového řízení je fyzická osoba, dále též FO, musí být označena *„jménem, popřípadě jmény, a příjmením, adresou místa trvalého pobytu nebo u cizozemců*

¹ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 83 odst. 1 a § 72 odst. 1

² Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 89 odst. 1, Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech § 4 písm. d)

³ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 68 odst. 1

⁴ Pozn. Ve výrokové části je uvedeno řešení otázky, která je předmětem řízení, právní ustanovení, podle nichž bylo rozhodováno, označení účastníků podle § 27 odst. 1 správního řádu, lhůta ke splnění ukládané povinnosti a výrok o vyloučení odkladného účinku odvolání.

⁵ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 68 odst. 3

⁶ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 68 odst. 5

⁷ Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Dostupná z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-359#p1>

⁸ pozn. Ke vkladu je příslušný katastrální úřad, v jehož obvodu je nemovitost, které se smlouva, dohoda nebo jiná listina týká. Zápisy do KN. <http://www.cuzk.cz/>: *Náležitosti návrhu na vklad*. [online]. [cit. 28. 9. 2015]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx#vklad>

⁹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 14 odst. 1

¹⁰ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 13

adresou bydliště v cizině, rodným číslem, nebo, není-li přiděleno, datem narození, a jsou-li navrhovateli, též číslem elektronicky čitelného identifikačního dokladu, pokud se jim vydává. Právnícké osoby se označují názvem, sídlem a identifikačním číslem, pokud je přiděleno“¹. Na oficiálních stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, dále též ČÚZK, je zjednodušeně napsáno, co v návrhu na vklad musí navrhovatel uvést:

- a) *jakých nemovitostí se vklad nebo výmaz práva týká,*
- b) *pro koho má být právo zapsáno nebo vymazáno,*
- c) *jaké právo má být do katastru zapsáno nebo z katastru vymazáno*
- d) *na základě jakých listin právo vzniká nebo zaniká*².

3.1.7 Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích

Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích³ „*upravuje správní poplatky a výkon jejich správy, zejména jejich vyměřování a vybírání, prováděné orgány moci výkonné a dále orgány územních samosprávných celků a orgány právníckých osob, pokud vykonávají působnost v oblasti státní správy*“⁴. Podání každého „návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu“ musí být podle položky č. 120 písm. a) přílohy k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů zaplacen. Navrhovatel musí uhradit správní poplatek ve výši 1000,- Kč. Podle § 8 odst. 1 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích mohou být někteří účastníci od poplatku osvobozeni. Jedná se především o státní orgány, instituce a státní fondy. Další případy, kdy jsou návrhy na vklad od poplatku na základě zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích osvobozeny, jsou vymezeny v písmenu a) položky č. 120, část Osvobození.

V případě, že navrhovatel podává najednou několik „návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu“, platí se poplatky za každý podaný návrh samostatně. Z § 5 odst. 4 zákona č. 634/2004 Sb. vyplývá, že pokud navrhovatel neuhradí poplatek ve stanovené výši ani na výzvu KÚ, je řízení o povolení vkladu po marném uplynutí lhůty pro zaplacení poplatku zastaveno. Správní poplatek je možné zaplatit kolkovými známkami, pokud nepřevyšuje částku 5 000 Kč, nebo v hotovosti na příslušném katastrálním pracovišti

¹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 14 odst. 1 písm. b)

² Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí. ČÚZK.cz. [online]. [cit. 28. 9. 2015]. Dostupné z: <https://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx>

³ Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. Dostupný z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-634>

⁴ Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích § 1

či bezhotovostně na zvláštní účet státního rozpočtu zřízený u příslušného katastrálního úřadu¹. Z § 7 odst. 1 vyplývá, že poplatek za podání „návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu“ je v plné výši nevratný i v případě, že katastrální úřad požadovaný vklad neprovede.

3.2 Judikáty ve vztahu ke kupní smlouvě na nemovitost

Judikaturou je míněna rozhodovací praxe soudů a judikáty jsou konkrétní rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ve sporných soudních otázkách. Judikáty slouží především jako doporučení vyššího soudu soudům nižší instance pro rozhodování v obdobných soudních případech. Nejedná se o právně závazné předpisy, judikáty jsou závazné pouze pro konkrétní případy. Autorka považovala za nutné zmínit sedm judikátů, které se vztahovaly ke kupní smlouvě na nemovitost, ale z důvodu omezeného rozsahu práce je vložila do příloh [viz Příloha 1].

¹ Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích § 6 odst. 8

4 Analýza zkoumané problematiky

Praktická část bakalářské práce je zaměřena na zkoumání chybovosti kupních smluv a návrhů na vklad vlastnického práva fyzických a právnických osob, která vedla k přerušení, zastavení či zamítnutí podání návrhů do katastru nemovitostí.

V České republice existuje 14 krajských katastrálních úřadů, které mají 97 pracovišť a vykonávají státní správu katastru nemovitostí. Šetření probíhalo v období od 3. 8. 2015 do 21. 8. 2015 na Katastrálním úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovišti Benešov, se sídlem na adrese Tyršova 1902, 256 16 Benešov, dále jen Katastrální pracoviště Benešov.

Pro porovnání staré a nové právní úpravy budou výsledky vkladového řízení interpretovány v rámci časového období osmi let, tj. od roku 2008 do roku 2013 (období před změnou právní úpravy) a v letech 2014 až 2015 (období po zavedení nové právní úpravy).

4.1 Názor autorky na přehled platné právní úpravy dřívější a současné

S rekodifikací soukromého práva došlo ke změně i v katastrální legislativě, která je pro bakalářskou práci stěžejní. Nejvýraznější změnou, která ovlivnila celý průběh vkladového řízení, je bezpochyby nové definování pojmu nemovitost související se znovuzavedením zásady *superficies solo cedit*. Podle dřívější právní úpravy byla stavba považována za samostatnou nemovitou věc a mohla mít jiného vlastníka, než byl vlastník pozemku, na kterém se stavba nacházela. V nové právní úpravě stavba není považována za samostatnou nemovitou věc, ale za součást pozemku, pokud má k oběma věcem vlastnické právo stejná osoba. Zde se ukazuje nová právní úprava jako nevyhovující, jelikož není rozpracována například pro situace rozdílných spoluvlastnických podílů na pozemku a stavbě.

Současná platná právní úprava se stala v mnoha ohledech přínosnou. Příkladem může být zásada materiální publicity, která před rokem 2014 nebyla dostatečně upravena a ukázala se jako nevyhovující. Podle § 11 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem se předpokládalo, že údaje zavkládované v katastru nemovitostí jsou shodné se skutečností. Soudci měli ale za to, že stav zapsaný v KN musí ustoupit skutečným vlastnickým vztahům k dané nemovitosti. Na kupujícího, který jednal

v dobré víře, se nepřiměřeně přenášela rizika. Často se po převedení vlastnického práva stávalo, že prodávající, zapsaný v KN jako vlastník, skutečným vlastníkem převáděné nemovitosti nebyl. Nový vlastník tak přišel z důvodu neplatnosti smlouvy o nemovitost a zaplacenou kupní cenu navíc často vymáhal zpět s velkými obtížemi. Podle nové právní úpravy získá kupující jednající v dobré víře ve správnost údajů zaznamenaných v KN nemovitost od toho, kdo je zapsán v KN jako vlastník, a to i v případě, že skutečným vlastníkem není. Nová právní úprava tedy přináší pozitivum v podobě ochrany nabyvatele nemovitosti.

V souvislosti se zásadou materiální publicity došlo ke změně postupu zapisování práv. Výhodou je, že při zápisech práv se nyní více dbá na komunikaci s dotyčnými osobami v rámci správního řízení o povolení vkladu. Na základě nové právní úpravy byl zvýšen počet typů zapisovaných věcných práv ze 4 na 20 a katastrální úřady tak zaznamenávají každoročně v průměru o 50% návrhů na vklad vlastnických a dalších věcných práv více, než tomu bylo v období před zavedením nové právní úpravy. V důsledku nového režimu správního řízení byly zavedeny 20 denní lhůty, ve kterých není možné navrhovaný vklad povolit. Jako negativní se může jevit fakt, že tak došlo ke značnému prodloužení průměrné doby provedení vkladu z 11 na 28 dnů. Na druhé straně je lhůta považována jako bezpečnostní opatření pro realitní obchody.

Pozitivním příkladem nové právní úpravy je konečně také to, že na smlouvu se má nahlížet jako na spíše platnou než neplatnou. Od roku 2014 jsou z tohoto důvodu katastrální úřady při posuzování platnosti kupní smlouvy během vkladového řízení více benevolentní, a pokud se v kupní smlouvě nenachází fatální chyba, ale pouze odstranitelný nedostatek, považují smlouvu za platnou.

Porovnáním dřívější a současné právní úpravy byly v obou případech zjištěny určité nedostatky. V případě nové úpravy se jedná především o nedostatky z důvodu přílišné stručnosti či nedořešenosti určitých situací, jejichž vážnost se ukáže až po uplynutí delšího časového období.

4.2 Organizace a úkoly státní správy ve zkoumaném úseku

Jednotlivé stavy vkladového řízení se nazývají operace. Vždy může být zahájena pouze jedna operace, kterou je nezbytné dokončit, aby mohla být zahájena operace další. Po podání „návrhu na vklad vlastnického práva“ začíná první fáze, tzv. administrativní.

Úkolem pracovníků KÚ na podatelně a ve spisovně právních spisů je příprava samotného řízení, a to založení řízení, evidence účastníků řízení, evidence objektů řízení, evidence listin a dokumentů, přiřazení návrhů změn evidence spisových a skartačních údajů, příprava operací v ISKN, tisk spisového obalu, korespondence, sledování lhůt v řízení a odeslání informace o vyznačení plomby.

Podání návrhu může proběhnout ve třech formách. Písemně na podatelně, prostřednictvím datové schránky nebo v případě vybraných subjektů, např. notářů ve věcech dědictví, je možné založit řízení přímo v databázi KÚ pomocí speciální aplikace ČÚZK. Při podání „návrhu na vklad vlastnického práva“ dojde v podatelně katastrálního úřadu k tzv. *Založení řízení*. V okamžiku založení nového řízení typu V (vkladové řízení) se automaticky doplňuje číslo řízení a údaje o platbě správního poplatku. Podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, jsou úkony katastrálního úřadu, za které se vybírají správní poplatky, splatné před provedením úkonu. Při podání návrhu na vklad je výše zmíněné ustanovení aplikováno tak, že návrh musí v příloze obsahovat buď kolkovou známku, nebo doklad, který prokazuje zaplacení správního poplatku poštovní poukázkou nebo bezhotovostním převodem na účet katastrálního úřadu. Poplatník má tři možnosti, jak správní poplatek uhradit. V případě platby v hotovosti obdrží na podatelně údaj o spisové značce, tj. číslo řízení V, na jehož základě je vystaven příjmový pokladní doklad v pokladně správních poplatků. Pokud chce poplatník platit převodem, dostane vytištěný podklad s předvyplněnými položkami variabilní a konstantní symbol, číslo účtu, banka, částka atd. V případě, že poplatník chce provést platbu inkasem, je ze strany katastrálního úřadu ověřován předpoklad, že má účastník řízení evidován bankovní účet typu Inkaso. Zda návrh či žádost obsahuje v příloze návrhu na vklad kolkovou známku, se eviduje v Podacím deníku nebo Protokolu o řízení V. V případě nedoplatku či nezaplacení správního poplatku je nutno poslat žadateli Výzvu k zaplacení poplatku.

Nejpozději den poté, co návrh dojde na KÚ, je ve spisovně právních spisů provedeno tzv. *Zaplombování*, kdy se u konkrétních nemovitostí vyznačí, že práva jsou dotčena změnou. Následuje operace *Obeslání*. Obesláním katastrální úřad informuje osoby, jejichž práva zapsaná v KN se mají na základě podaného návrhu na vklad vlastnického práva změnit nebo zaniknout, o vyznačení plomby, respektive o tom, že právní poměry jsou dotčeny

změnou. V obelání musí být uveden objekt řízení, datum plomby a listina¹, na základě které byla plomba vyznačena, právní účinky zápisu, účastníci řízení a spisová značka.

Po odeslání informace o vyznačení plomby přebírá řízení o povolení vkladu právní oddělení, které má na starosti oznámení o zahájení řízení, rozhodnutí o řízení ve věci, procesní rozhodnutí a záznamy jednání. Vlastníkům nemovitostí, kteří jsou účastníky řízení, ale sami nepodali návrh na vklad do katastru nemovitostí, musí být zasláno *Oznámení o zahájení řízení*. Po uplynutí lhůty 20 dnů od odeslání, ve které navrhovatel může vzít návrh na vklad zpět, dojde k *Rozhodnutí o řízení ve věci*. Jestliže KÚ shledá, že všechny podmínky pro povolení vkladu byly splněny, vklad povolí. V případě, že byl vklad povolen a proveden, zašle KÚ účastníkům řízení vyrozumění o tom, jaký vklad byl do KN proveden. V opačném případě KÚ návrh na vklad zamítá. K zamítnutí návrhu dochází v naprosté většině případů tehdy, když návrh či kupní smlouva obsahuje neodstranitelné nedostatky a chybně uvedené údaje o nemovitosti, která je předmětem vkladu. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je možné ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí pouze podat žalobu ke Krajskému soudu v Praze. Dalším druhem rozhodnutí je *Procesní rozhodnutí*, a to rozhodnutí o zastavení nebo přerušení řízení. Řízení může být přerušeno z důvodu řízení o předběžné otázce, katastrálním úřadem při výzvě k odstranění nedostatků návrhu na vklad či žádosti účastníků v reakci na výzvu k doplnění důležité informace, které nejde provést ihned. Proti usnesení o přerušení řízení se lze odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho oznámení. K zastavení řízení dochází, když navrhovatel vezme na doporučení KÚ návrh na vklad zpět, z důvodu nezhojitelných vad podání, které by následně vedly k zamítnutí návrhu. Proti usnesení o zastavení řízení se lze odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení k Zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu v Praze. Po odstranění vad se však návrh na vklad musí opětovně podat na KÚ a znovu je nutno zaplatit poplatek v hodnotě 1000 Kč.

¹ Zde myšleno konkrétní kupní smlouva

4.3 Charakteristika souboru zkoumaných kupních smluv na nemovitost a návrhů na vklad

Tabulka 1: Statistika zápisů provedených vkladem do katastru nemovitostí v letech 2008 – 2011

Kraj:	2008	2009	2010	2011
Hlavní město Praha	73621	67109	60373	61440
Středočeský kraj	104420	89746	88651	91721
Jihočeský kraj	50438	47791	46882	45981
Plzeňský kraj	45176	40115	37473	36841
Karlovarský kraj	22261	19645	17753	16710
Liberecký kraj	30054	27187	25790	25321
Ústecký kraj	51039	45120	47946	45970
Pardubický kraj	36522	33856	31780	31140
Královéhradecký kraj	38819	33415	33596	32460
Jihomoravský kraj	84003	78205	78797	77815
Vysočina	37060	32910	32819	32625
Zlínský kraj	41554	36527	35656	35936
Moravskoslezský kraj	63297	58481	56827	56622
Olomoucký kraj	43859	38060	37069	36628
ČR: počet přijatých návrhů na vklad celkem	778364	696962	678788	672247
ČR: provedené vklady	722123	648167	631412	627210
Zaměstnanci celkem	4738	4935	4864	4618

Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

Tabulka 2: Statistika zápisů provedených vkladem do katastru nemovitostí v letech 2012 – 2015

Kraj:	2012	2013	2014	2015
Hlavní město Praha	59208	64324	42166	46019
Středočeský kraj	94017	91718	62483	73471
Jihočeský kraj	45090	42196	29374	32909
Plzeňský kraj	37317	35692	24987	28319
Karlovarský kraj	15894	15363	11072	11828
Liberecký kraj	24058	23536	15979	17905
Ústecký kraj	40570	37041	26839	32047
Pardubický kraj	32095	30698	20946	25140
Královéhradecký kraj	34680	32324	21541	26123
Jihomoravský kraj	81112	82781	61233	67548
Vysočina	32366	29929	22127	25916
Zlínský kraj	35221	35032	27323	31500
Moravskoslezský kraj	56514	53371	30674	36669
Olomoucký kraj	36565	35474	24613	28910
ČR: počet přijatých návrhů na vklad celkem	665319	646371	1022590	1035397
ČR: provedené vklady	624707	609479	421357	484299
Zaměstnanci celkem	4498	4450	4486	4480

Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

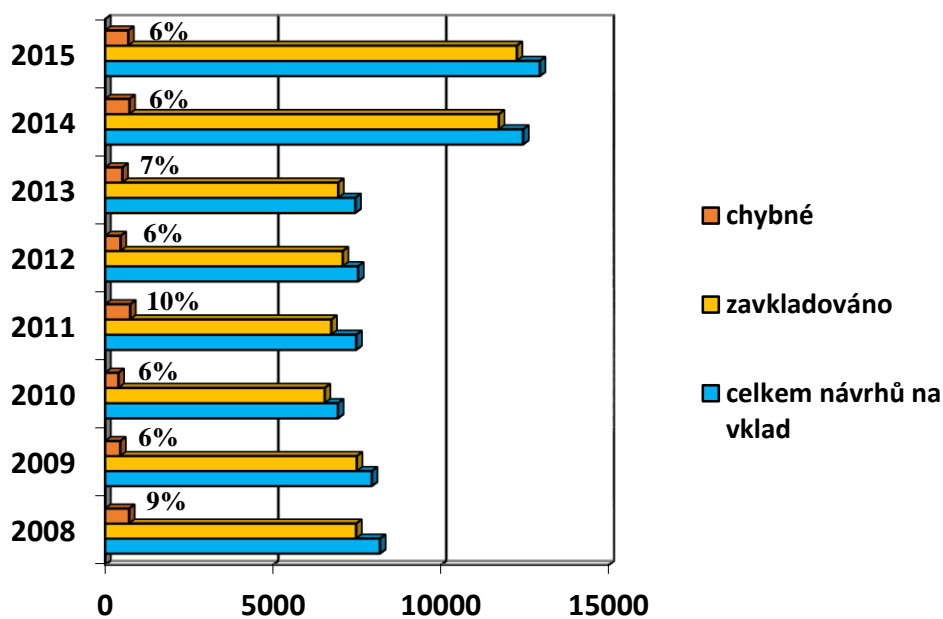
Z obou výše uvedených tabulek je patrné, kolik návrhů na vklad bylo do katastru nemovitostí provedeno jednotlivými katastrálními úřady v období od roku 2006 do roku 2015, v případě jednotlivých krajů i celorepublikově. V tabulkách jsou pro porovnání uvedeny celorepublikové údaje z jednotlivých let o počtu přijatých návrhů na vklad celkem a celkový počet zaměstnanců katastrálních úřadů. Od roku 2014 narostl počet přijatých návrhů na vklad o 53% oproti roku předešlému. Hlavním důvodem je bezpochyby nová právní úprava KN, respektive zásada materiální publicity, na jejímž základě přešly statisíce podání návrhů do režimu správního řízení. Zaměstnanost v průběhu zkoumaného desetiletí prošla změnou, od roku 2010 je patrná klesající tendence v počtu zaměstnanců.

4.3.1 Vývoj vkladového řízení na zkoumaném úseku

Z dat v tabulkách je zřejmé, že největšího počtu vkladů do katastru nemovitostí dosahuje každoročně Katastrální úřad pro Středočeský kraj. Tvoří ho 13 katastrálních pracovišť, včetně zkoumaného Katastrálního pracoviště Benešov, dále též KP Benešov.

Na Katastrální pracoviště Benešov bylo v letech 2008 – 2015 přijato celkem 70 886 návrhů na vklad do katastru nemovitostí, z toho bylo 66 209 vkladových řízení ukončeno provedením vkladu. Níže uvedený graf představuje porovnání celkového počtu přijatých návrhů na vklad na katastrální pracoviště s počtem provedených vkladů do katastru nemovitostí a počtem návrhů, které z důvodu chybovosti nemohly být zavkládovány. U chybných návrhů na vklad je navíc uvedeno i jejich procentní zastoupení na celkovém počtu přijatých návrhů na vklad. Z grafu 1 vyplývá, že na Katastrálním pracovišti Benešov od roku 2014 oproti letům předchozím stoupl počet přijatých návrhů na vklad o 1,7 násobek. V porovnání s celorepublikovou statistikou přijatých návrhů na vklad [viz Tabulka 2], je stoupající tendence násobku počtu obdržených návrhů na vklad na zkoumaném pracovišti při počtu 56 pracovníků o jednu desetinu vyšší. Naopak procento chybovosti s rostoucím počtem podaných návrhů na KP Benešov od roku 2014 klesá.

Graf 1: Statistika vkladového řízení - Katastrální pracoviště Benešov (2008 – 2015)



Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

4.3.2 Vytvoření výběrového souboru návrhů na vklad vlastnického práva

Kromě vlastnického práva, které se zapisuje na základě kupní smlouvy, se vkladem do katastru nemovitostí zapisuje od roku 2014 dalších 19 práv. K jejich zavkládování ovšem dochází na základě jiných listin, než je kupní smlouva. Rozdělení návrhů na vklad podle typu zapisovaných práv a návrhů provedených na základě vkladu kupní smlouvy však není možné ze současného ISKN vyčlenit. Z výše uvedeného důvodu musely být návrhy na vklad vlastnického práva vybrány ručně v oddělení dokumentace.

Pro vlastní analýzu byly vytvořeny dva stejně velké výběrové soubory o celkovém rozsahu 1080 kupních smluv. První výběrový soubor o rozsahu 540 kupních smluv pro časové období od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2013 a druhý výběrový soubor 540 kupních smluv pro období od 1. 1. 2014 do 21. 8. 2015. Pro časové období 2008 – 2013 byly ze seznamů čísel přidělených podaným návrhům na vklad zvoleny číselné řady po 100 ks návrhů na vklad, ze kterých byly ručně vytříděny návrhy na vklad vlastnického práva podané z titulu vkladu kupní smlouvy na nemovitost. Pro každý rok byl tímto způsobem zvolen výběrový soubor 90 spisů, celkem za časové období tedy 540 spisů. Stejným způsobem byl vytvořen druhý výběrový soubor pro časové období 2014 – 2015, o rozsahu 270 spisů pro každý rok, celkem 540 spisů.

4.3.3 Vlastní výzkum

V rámci podkapitoly 4.3 byly výše uvedené výběrové soubory návrhů na vklad vlastnického práva a kupních smluv analyzovány z hlediska formy subjektu, tzn., zda je navrhovatelem osoba fyzická či právnická a její právní forma.

Účastníci vkladového řízení jsou v ISKN rozlišováni na osoby fyzické, dále jen FO a osoby právnické, dále jen PO. U fyzických osob katastrální úřad neeviduje, zda je navrhovatelem běžný občan nebo osoba podnikající na základě živnostenského oprávnění. Z tohoto důvodu není možné rozlišit fyzické osoby jako podnikatele a nepodnikatele. U právnických osob je v KN rozlišována její právní forma, tj. zda jde o obchodní společnost (s.r.o., a.s.), jednotku územní samosprávy (obec, kraj), státní organizaci atp.

Při vkladovém řízení katastrální úřad eviduje tzv. typ účastníka. Jedná se o upřesnění funkce účastníka ve vkladovém řízení nebo o označení smluvní strany, kterou zaujímá. Pro účely bakalářské práce se jedná hlavně o účastníky typu nabyvatel (kupující), převodce (prodávající) a navrhovatel. Během založení řízení katastrální úřad zaznamená, kdo podal

návrh na vklad, tzn., vyznačí ve spisu osobu navrhovatele. Navrhovatelem může být nabyvatel, převodce, obě smluvní strany nebo všichni účastníci řízení.

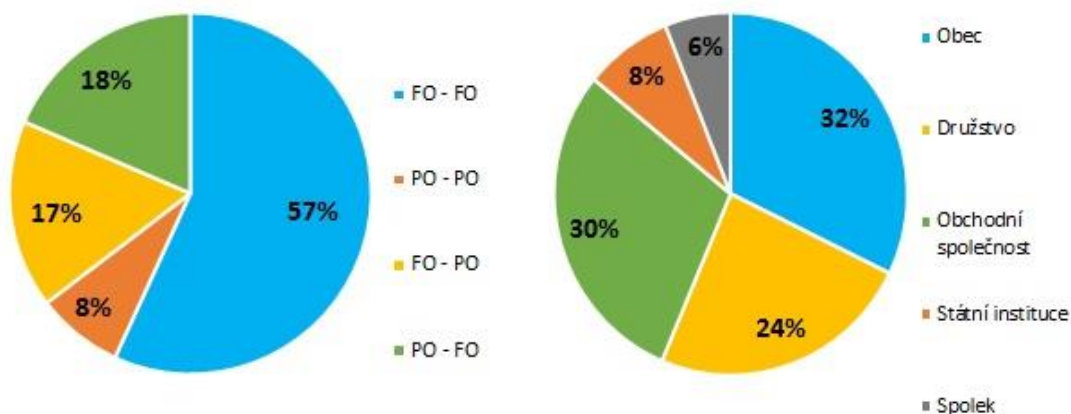
- **Období 2008 – 2013**

Graf 2 [viz níže] ukazuje procentní zastoupení smluvních stran ve výběrovém souboru návrhů na vklad podaných v období šesti let před novou právní úpravou. Z grafu vyplývá, že z 540 kupních smluv bylo 307 smluv uzavřeno mezi fyzickými osobami jako nabyvateli i převodci, 100 smluv mezi právnickými osobami jako nabyvateli a fyzickými osobami jako převodci, 91 smluv mezi fyzickými osobami jako nabyvateli a právnickými osobami jako převodci a 42 smluv mezi právnickými osobami jako nabyvateli i převodci.

Při analýze výběrového souboru bylo zjištěno, že právnická osoba byla navrhovatelem u 149 případů. Dalším zkoumáním právní formy bylo zjištěno, že z celkového počtu 149 podání návrhu na vklad právnickou osobou měly nejčetnější zastoupení obce (48 podání), dále obchodní společnosti (s.r.o. – 36, a.s. – 24), stát (20), družstva (12) a spolky (9). V grafu 3 je znázorněna forma subjektů PO v procentech.

Graf 2: Smluvní strany 2008 – 2013

Graf 3: Právnická osoba – forma subjektu



Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

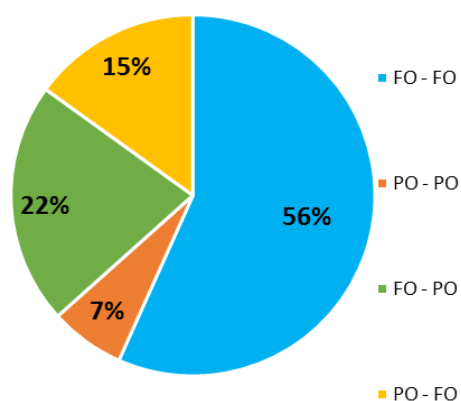
- **Období 2014 – 2015**

Graf 4 [viz níže] ukazuje v procentech zastoupení smluvních stran ve výběrovém souboru návrhů na vklad podaných v období dvou let, a to 2014 a 2015, tj. po změně právní

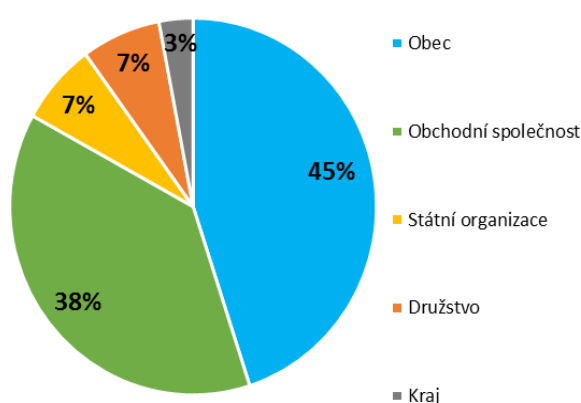
úpravy. Z grafu vyplývá, že z 540 kupních smluv bylo 306 smluv uzavřeno mezi fyzickými osobami jako nabyvateli i převodci, 117 smluv mezi fyzickými osobami jako nabyvateli a právnickými osobami jako převodci, 81 smluv mezi právnickými osobami jako nabyvateli a fyzickými osobami jako převodci a 36 smluv mezi právnickými osobami jako nabyvateli i převodci.

Jako u předchozího období byla i zde v případě právnických osob jako navrhovatelů dále zkoumána právní forma při podání návrhů na vklad. Při analýze výběrového souboru bylo zjištěno, že právnická osoba byla navrhovatelem u 100 případů. Dalším zkoumáním formy subjektu bylo zjištěno, že z celkového počtu 100 podání návrhu na vklad právnickou osobou měly nejčetnější zastoupení obce (45 podání), dále obchodní společnosti (s.r.o. – 35, a.s. – 3), státní organizace (7), družstva (7) a kraje (3). Graf 5 znázorňuje u PO formu subjektu v procentech.

Graf 4: Smluvní strany 2014 - 2015



Graf 5: Právnická osoba – forma subjektu



Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

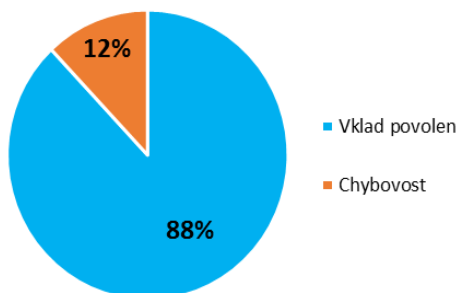
4.4 Příčiny přerušení, zamítnutí či zastavení vkladového řízení fyzických a právnických osob

- **Období 2008 – 2013**

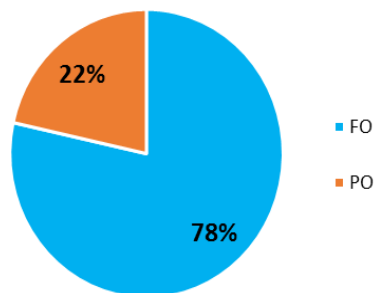
Zkoumáním nedostatků, které byly příčinou přerušení, zamítnutí či zastavení vkladového řízení, bylo zjištěno a prostřednictvím grafu 6 znázorněno, že z celkového počtu 540 návrhů na vklad bylo právě 475 bezchybných (88%) a 65 chybných (12%). Chyb se nejvíce dopouštěly fyzické osoby, zde v 51 případech, tj. 78%. Právnické osoby

se dopustily chyb ve 14 případech, tj. 22% z celkového počtu chybných návrhů. Poměr chybovosti fyzických a právnických osob je vyjádřen v procentech v grafu 7.

Graf 6 : Smlouvy chybné a zavkladované



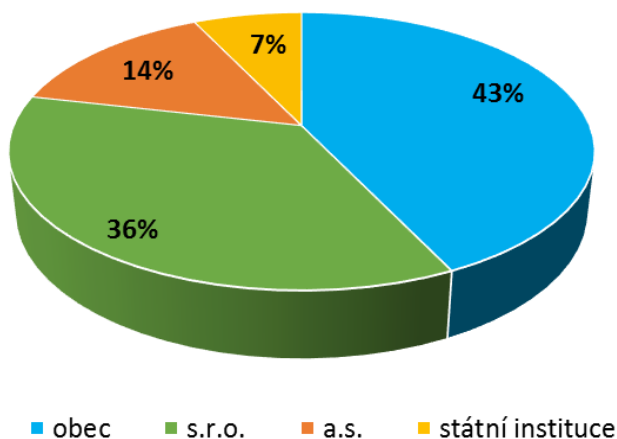
Graf 7: Chybovost právnických a fyzických osob



Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

V rámci chybovosti byla zohledněna i právní forma u právnických osob. Navrhovateli chybných návrhů byly z 43% obce, z 36% s.r.o., z 14% a.s. a ze 7% státní instituce.

Graf 8: Chybovost u právnických osob podle formy subjektu



Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

Tabulka 3: Statistika nedostatků vedoucích k přerušení, zastavení či zamítnutí vkladového řízení na Katastrálním pracovišti Benešov v období 2008 - 2013

Konkrétní nedostatky	Počet případů
Označení pozemku a stavby	16
Geometrický plán	12
Označení účastníka	7

Konkrétní nedostatky	Počet případů
Nemovitost není ve vlastnictví prodávajícího	7
Spoluvlastnický podíl	8
Rozpor mezi návrhem na vklad a kupní smlouvou	6
Prodávající zbaven způsobilosti k právním úkonům	3
Σ	59

Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

V tabulce 3 je pro přehlednost uveden seznam případů, kdy došlo z důvodů uvedených v levém sloupci k přerušení, zastavení nebo zamítnutí vkladového řízení. Skutečnosti, na základě kterých Katastrální pracoviště Benešov rozhodnutí o vkladovém řízení vydalo a na jehož základě byla praktická část bakalářské práce vypracována, byly popsány ve výzvách k doplnění od právníků konkrétním účastníkům řízení a v rozhodnutích o návrzích na vklad. Analýzou získaných dat bylo zjištěno, že pokud se chyby a nedostatky týkají pouze návrhu na vklad, Katastrální pracoviště Benešov pošle účastníkům výzvu k jejich odstranění. V případě, že chyby obsahuje i kupní smlouva, jsou tyto vady neodstranitelné a není možné je opravit. Nejčastějšími nedostatky zkoumaných listin v období 2008 – 2013 byly:

Označení pozemku a stavby - Pro soulad s právními předpisy se v případě převodu vlastnického práva ke stavbě musela označit v kupní smlouvě jak stavba, tak i pozemek. Účastníci řízení však v 16 případech v kupní smlouvě označili buď jen stavbu, nebo jen pozemek a v důsledku toho bylo řízení zastaveno či zamítnuto. Chyb se dopustily fyzické i právnické osoby.

Geometrický plán – Jedná se buď o volnou přílohu návrhu na vklad, nebo „*neoddělitelnou součást kupní smlouvy*“¹, jejíž náležitosti a přesnost musí být v souladu s právními předpisy, jinak dojde k přerušení řízení. V 7 případech došlo k přiložení geometrického plánu v nedostačujícím počtu a v 5 případech byly geometrickým plánem odděleny nové pozemkové parcely, avšak k návrhu na vklad nebylo doloženo rozhodnutí (souhlas s dělením nebo scelováním pozemků) podle § 83 odst. 3 stavebního zákona. Ve všech 12 případech došlo k přerušení řízení a chyb se dopustily jak fyzické, tak i právnické osoby.

¹ Viz § 19 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

Spoluvlastnický podíl – K chybám došlo v případech, kdy byla předmětem převodu vlastnického práva bytová jednotka. S vlastnictvím bytové jednotky jsou nedílně spojeny i pozemky. Z toho vyplývá, že vlastnictví k bytové jednotce lze převést pouze současně s převodem spoluvlastnického podílu na budově a pozemcích. Výše uvedený fakt ale v 8 případech fyzické osoby opomněly a spoluvlastnický podíl na budově a pozemcích kupní smlouvou převáděn nebyl. Z tohoto důvodu nebylo možné vklad vlastnického práva povolit a řízení bylo podle situace zastaveno či zamítnuto.

Označení účastníka – V 7 případech smlouva obsahovala vzájemně si odporující označení účastníka, vzniklá pouhým překlepem. Příjmení účastníka řízení bylo v kupní smlouvě zapsáno jinak, než bylo uvedeno v ověřovací doložce o pravosti podpisu. Ve všech případech chybovaly fyzické osoby. Označení účastníka v kupní smlouvě bylo katastrálním úřadem shledáno neurčitým a návrh na vklad byl zamítnut.

Nemovitost není ve vlastnictví prodávajícího – Jedná se o situaci, kdy osoba prodávajícího označená v kupní smlouvě nebyla totožná s osobou vlastníka, podle stavu zápisu v katastru nemovitostí. V 7 případech taková situace nastala jen u fyzických osob a vedla k zamítnutí návrhu na vklad.

Rozpor mezi návrhem na vklad a kupní smlouvou – K povolení návrhu na vklad je třeba, aby návrh a kupní smlouva, která je jeho součástí, byly ve vzájemném souladu. V 6 případech se stalo, že v návrhu na vklad byly specifikovány jiné nemovité věci, než které byly jako předmět prodeje vyjmenovány v kupní smlouvě. K rozporu mezi návrhem a kupní smlouvou došlo v případě podání návrhu jak fyzickými, tak i právnickými osobami.

Prodávající zbaven způsobilosti k právním úkonům – Podání návrhu na vklad je právním úkonem a z tohoto důvodu katastrální úřad musí v rámci vkladového řízení provádět šetření v centrální evidenci obyvatel, zda u účastníků řízení není zapsána poznámka o zbavení způsobilosti k právním úkonům s povinností mít opatrovníka. U 3 případů ve zkoumaném souboru katastrální úřad odhalil, že prodávající byl zbaven způsobilosti k právním úkonům, ale ve smlouvě ani v návrhu na vklad nebyla žádná zmínka o tom, že za prodávajícího jednal soudem ustanovený opatrovník. Ve všech případech byl návrh fyzickým osobám zamítnut.

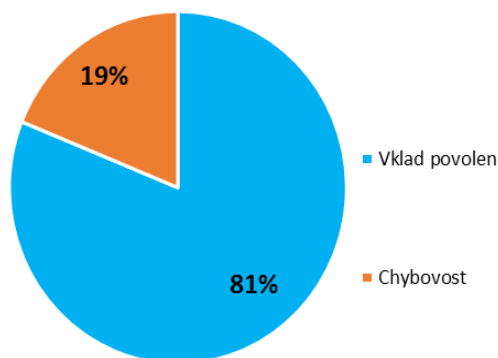
Dalšími příčinami negativního rozhodnutí Katastrálního úřadu Benešov ve zkoumaném období byly: Nařízený exekuční příkaz (1), na jehož základě byl vlastník omezen v nakládání s nemovitostí; neevidovaná nemovitost (2); rozpor mezi slovním a číselným

vyjádřením kupní ceny (1); podvodné jednání (1), kdy byla kupní smlouva uzavřena bez vědomí a proti vůli skutečného vlastníka nemovitosti a řízení o předběžné otázce (1).

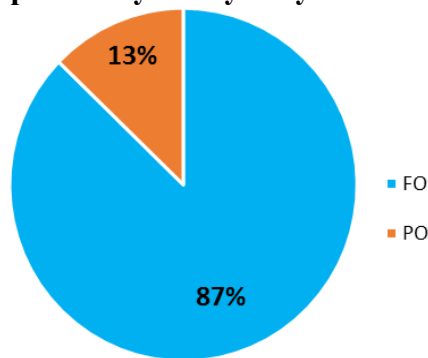
- **Období 2014 – 2015**

Po zavedení nové právní úpravy se v rámci výběrového souboru oproti období do roku 2014 zvýšila chybovost podaných návrhů na vklad [viz Graf 9]. Z celkového počtu 540 návrhů na vklad bylo právě 438 bezvadných (81%) a 102 chybných (19%). Chyb se opět nejvíce dopouštěly fyzické osoby, zde v 89 případech, tj. 87%. Právnické osoby se dopustily chyb ve 13 případech, tj. 13% z celkového počtu chybných návrhů [viz Graf 10].

Graf 9 : Smlouvy chybné a zavkladované



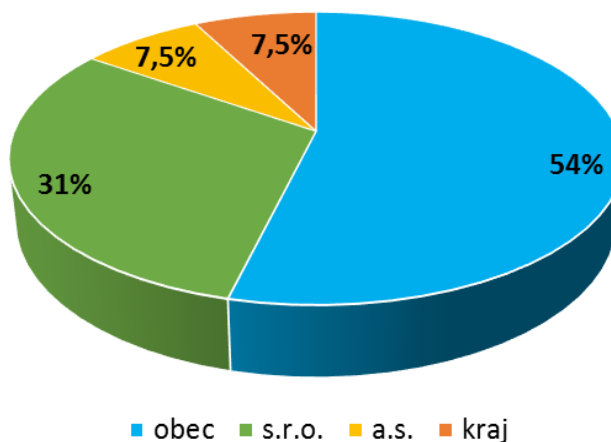
Graf 10: Chybovost právnických a fyzických osob



Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

Jak ukazuje graf 11, v případě chybovosti u právnických osob byly navrhovateli chybných návrhů z 54% obce, z 31% s.r.o., ze 7,5% a.s. a ze 7,5% kraje.

Graf 11: Chybovost u právnických osob podle formy subjektu



Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

Tabulka 4: Statistika nedostatků vedoucích k přerušení, zastavení či zamítnutí vkladového řízení na Katastrálním pracovišti Benešov v období 2014 – 2015

Konkrétní nedostatky	Počet případů
Geometrický plán	36
Spoluvlastnický podíl	14
Exekuční příkaz	10
Rozpor mezi návrhem na vklad a kupní smlouvou	30
Chybějící podpis v kupní smlouvě	6
Nemovitost není ve vlastnictví prodávajícího	4
Řízení o předběžné otázce	2
Σ	102

Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

V tabulce 4 je jako v předešlém období vyobrazen seznam případů, kdy došlo z důvodů uvedených v levém sloupci k přerušení, zastavení nebo zamítnutí vkladového řízení. Nejčastějšími nedostatky zkoumaných listin v období 2014 – 2015 byly:

Geometrický plán – V 27 případech účastníci zapomněli připojit ke smlouvě či k návrhu na vklad geometrický plán a v 9 případech byly geometrickým plánem odděleny nové pozemkové parcely, ale dělení nebylo uskutečněno se souhlasem příslušného správního orgánu. Ve všech 36 případech bylo řízení přerušeno, přičemž chyb se dopustily jak fyzické, tak i právnické osoby.

Rozpor mezi návrhem na vklad a kupní smlouvou – V 30 případech se stalo, že v kupní smlouvě bylo výslovně stanoveno, co je předmětem prodeje, ale v návrhu na vklad byl požadován vklad vlastnického práva k jiným nemovitostem. K rozporu mezi návrhem a kupní smlouvou docházelo z důvodů nepozornosti (např. ve smlouvě oproti návrhu bylo uvedeno jiné číslo pozemkové parcely, chybné označení katastrálního území, atp.), a to v podáních učiněných jak fyzickými, tak i právnickými osobami.

Spoluvlastnický podíl – Z celkového počtu 14 případů došlo v 8 případech k tomu, že prodávající uvedl v kupní smlouvě svůj spoluvlastnický podíl v nesprávné výši a v 6 případech prodávající zapomněl výši prodávajícího spoluvlastnického podílu do smlouvy uvést. Z tohoto důvodu nebylo možné vklad vlastnického práva povolit a řízení bylo podle situace zastaveno či zamítnuto.

Exekuční příkaz – Nařízený exekuční příkaz, na jehož základě byl vlastník omezen v nakládání s nemovitostí, ale přesto se snažil nemovitost prodat, byl důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad v 10 případech. Ve všech případech šlo o návrh podaný fyzickou osobu.

Chybějící podpis v kupní smlouvě – Ve 2 případech byl návrh na vklad zamítnut z důvodu chybějícího podpisu fyzické osoby a ve 4 případech chyběl v kupní smlouvě podpis jednatele obchodní společnosti.

Nemovitost není ve vlastnictví prodávajícího – K situaci došlo v 4 případech, kdy prodávajícím byla fyzická osoba, která nebyla skutečným vlastníkem. Katastrální úřad takový návrh na vklad zamítl.

Řízení o předběžné otázce – Dvě řízení ve zkoumaném výběrovém souboru byla přerušena na dobu, než bude ukončeno řízení o předběžné otázce¹. V obou případech nastala situace, že jeden z prodávajících spoluvlastnického podílu zemřel před podáním návrhu na vklad. Ke dni podání neměl právní subjektivitu a procesní způsobilost být účastníkem řízení, a proto katastrální úřad musel v řízení pokračovat s právními nástupci zemřelého. Řízení byla z důvodu předběžné otázky přerušena nejpozději do pravomocného skončení dědictví po zemřelém.

4.5 Reakce navrhovatelů na zastavení či zamítnutí vkladového řízení

Z důvodu ochrany osobních údajů nebylo pro účely bakalářské práce možné na základě údajů z konkrétních návrhů na vklad a kupních smluv oslovit přímo účastníky zastavených a zamítnutých vkladových řízení. Informace o reakcích navrhovatelů byly získány při konzultacích s právníky, kteří na Katastrálním pracovišti Benešov působí.

Katastrální úřad zašle v případě zjištění nesrovnalostí, bránících povolení vkladu, před vydáním rozhodnutí účastníkům vkladového řízení tzv. seznámení s podklady před vydáním rozhodnutí, respektive upozornění na možnost vyjádřit se. V této listině uvede důvody, na základě kterých navrhovaný vklad nelze povolit, a lhůtu, ve které je možné se k podkladům pro rozhodnutí vyjádřit nebo vzít svůj návrh zpět. Právníci na zkoumaném pracovišti se shodli, že z 90% účastníci řízení uznají svoji chybu a využijí možnost zpětvzetí návrhu. Řízení se usnesením zastaví a účastníci mají možnost chyby opravit a podat nový návrh na vklad. Část těchto účastníků je však nespokojena s tím, že za podání nového návrhu

¹ Podle ust. § 57 správního řádu je předběžná otázka taková, na jejímž pravomocném vyřešení závisí vydání rozhodnutí, a o které nepřísluší správnímu orgánu rozhodnout.

na vklad musí být znovu zaplacen správní poplatek. Většina těchto osob je mylně přesvědčena o tom, že správní poplatek za neúspěšně podaný návrh na vklad do katastru nemovitostí by jim měl být vrácen. Skutečnost, že v případě nepovolení vkladu se správní poplatek nevrací, vyvolává negativní reakce navrhovatelů, které se promítají v podobě nepříjemných telefonátů nebo dopisů charakteru stížností adresovaných na katastrální úřad. V této záležitosti si však KP Benešov žádnou statistiku nevede.

Ve zbývajících 10% případů, dle odhadu právníků, dojde k zamítnutí návrhu na vklad, a to tehdy, když účastníci nechají lhůtu k odstranění nedostatků podání marně uplynout, na výzvy katastrálního úřadu nereagují a svůj návrh na vklad zpět nevezmou. V případě zamítnutí návrhu na vklad je možné ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí podat žalobu ke Krajskému soudu v Praze. Vzhledem k čekací lhůtě 1 roku na samotné soudní řízení, jeho složitosti a délce, si účastníci podání žaloby proti rozhodnutí katastrálního úřadu rozmyslí. Ze zkušeností právníci konstatovali, že na soud se neobrací téměř nikdo a v průměru se na Katastrálním pracovišti Benešov vyskytuje jedna žaloba ke Krajskému soudu v Praze za dva roky.

5 Shrnutí výsledků zkoumání

Pátá kapitola je věnována sumarizaci výsledků zkoumání na základě dat zpracovaných v předešlé kapitole a jejich porovnání z hlediska dřívější a současné platné právní úpravy. Výsledky bakalářské práce budou porovnány s výsledky dalších autorů, kteří se zkoumané problematice věnovali.

Šetřením na KP Benešov bylo zjištěno, že v období 1. 1. 2008 – 31. 12. 2013 bylo z celkového počtu 45 496 návrhů na vklad povoleno a následně zavkládováno 42 231 návrhů, což představovalo 92,82% všech návrhů. Chybné návrhy na vklad představovaly 7,18%. Za období 1. 1. 2014 – 31. 12. 2015, po změně právní úpravy bylo na KP Benešov přijato celkem 25 390 návrhů na vklad, přičemž 23 978 (tj. 94,44%) návrhů bylo schváleno a zavkládováno. Zbylých 1 412 návrhů, tj. 5,56% z celkového počtu, bylo chybných. Porovnáním období před a po změně platné právní úpravy bylo zjištěno, že podíl chybovosti se ze 7,18% snížil na 5,56%. Z tohoto důvodu lze konstatovat, že změna platné právní úpravy měla na KP Benešov pozitivní vliv na míru chybovosti podaných návrhů na vklad, kterou se podařilo snížit o 1,62%. Ze statistiky vytvořené v podkapitole 4.3.1 navíc vyplývá další pozitivní skutečnost, kterou přinesla změna právní úpravy. V roce 2014 stoupl počet přijatých návrhů na vklad oproti předešlým letům, a to o 1,7 násobek. Počet přijatých návrhů se v roce 2015 oproti roku 2014 ještě zvýšil, ale procento chybovosti zůstalo stejné.

Příčiny a nedostatky smluv a návrhů na vklad vlastnického práva fyzických a právnických osob, které vedly k přerušení a případně zastavení podání návrhů do KN včetně chybovosti podle subjektů, byly analyzovány na základě dvou výběrových souborů. Ve výběrovém souboru pro období 2008 – 2013 mezi sebou nejčastěji (tj. v 57%) uzavíraly kupní smlouvy fyzické osoby. V druhém výběrovém souboru tomu bylo obdobně, fyzické osoby mezi sebou uzavíraly kupní smlouvy v 56% případů. Se stejným výsledkem pro oba výběrové soubory dopadlo i šetření pro právní formu právnických osob, kdy nejčastějším navrhovatelem byly obce, a to u 149 případů z 540 v období 2008 – 2013 a v období 2014 – 2015 tomu tak bylo u 100 případů z 540. Na rozdíl od skutečnosti bylo po porovnání výběrových souborů zjištěno, že vzrostlo procento chybovosti. U výběrového souboru pro období 2008 – 2013 představovaly chybné smlouvy 12% a u výběrového souboru pro období 2014 – 2015 dokonce 19%. V prvním zkoumaném souboru chybovaly z 78% fyzické osoby a z 22% právnické osoby, přičemž z celkového počtu chybně podaných návrhů právnickými osobami chybovaly nejvíce obce (14 případů, tj. 43%). V druhém

výběrovém souboru chybovaly opět nejvíce fyzické osoby (88%) a právnické osoby se dopustily chyb u 12% případů, kde největší chybovost zaujímaly znovu obce (54%).

Ve výběrovém souboru pro období 2008 – 2013 byly nejčastějšími nedostatky kupních smluv chybné označení pozemku a stavby a závady v podání návrhu na vklad ve vazbě na geometrický plán. Po změně právní úpravy, tj. v druhém souboru pro období 2014 – 2015, se nedostatky změnily. Nejčastěji bylo řízení přerušeno z důvodu chybovosti náležitostí podání návrhu ve vazbě na geometrický plán, k dalším chybám patřil rozpor mezi návrhem na vklad a kupní smlouvou a specifikace výše převáděného spoluvlastnického podílu. Po porovnání obou souborů je patrné, že po změně právní úpravy se mezi příčinami v druhém souboru již ani nevyskytuje nesprávné označení pozemku a stavby. Lze tvrdit, že v tomto ohledu měla zásada *superficies solo cedit* pozitivní účinky a zjednodušila tvorbu kupních smluv. Na druhé straně se bohužel zvýšila téměř o polovinu chybovost u spoluvlastnického podílu. Důvodem této chybovosti je skutečnost, že v případě prodeje bytových jednotek je opomíjen spoluvlastnický podíl na pozemku a společných částech domu. K dalším příčinám přerušených, zastavených a zamítnutých vkladových řízení nejčastěji patřilo: označení vlastníka, nemovitost není ve vlastnictví prodávajícího, rozpor mezi návrhem na vklad a kupní smlouvou, prodávající byl zbaven způsobilosti k právním úkonům, nařízený exekuční příkaz, neevidovaná nemovitost a další. Nutno dodat, že i přes nedostatky v právní úpravě byla chybovost způsobena především vlastní nepozorností účastníků řízení nebo u obtížnějších případů neochotou navrhovatelů vyhledat odbornou pomoc advokátů či realitních kanceláří.

- **Diskuse**

Výsledky bakalářské práce byly porovnány i s výsledky dalších autorů bakalářských prací na stejné téma v rámci České zemědělské univerzity v Praze. Vlastní výsledky práce jsou v souladu s bakalářskou prací autorky Aleny Maschkeové (2014). Práce se shodují ve statistice smluvních stran a chybovosti, kdy v obou případech vyšlo, že nejčastěji mezi sebou uzavírají kupní smlouvu fyzické osoby, které se zároveň dopouštějí chyb nejvíce. Autorka navíc také došla k závěru, že nejčastější chybou v kupních smlouvách na zkoumaném KP v Litoměřicích bylo označení nemovitostí. Vlastní výsledky práce byly dále srovnány s bakalářskou prací autorky Kateřiny Ježkové (2015), která prováděla šetření na KÚ pro hlavní město Prahu. Ke shodě došlo znovu ve statistice smluvních stran a chybovosti, které se nejvíce dopouštěly fyzické osoby. Další shoda byla objevena

ve snížení počtu chybně označených pozemků a staveb v důsledku změny právní úpravy, a to díky zásadě superficies solo cedit. Autorka však při zkoumání počtu chybných návrhů podaných na KÚ pro hlavní město Prahu zjistila, že chybovost se po zavedení nové právní úpravy ještě zvýšila. Při zkoumání na KP Benešov ale bylo zjištěno, že zde došlo díky změně právní úpravy naopak ke snížení chybovosti smluv a návrhů a změna úpravy přinesla pozitivní efekt na vkladové řízení.

5.1 Návrhy k eliminaci zjištěných nedostatků

Při sumarizaci výsledků bylo zjištěno, že největšího počtu chyb se v kupních smlouvách a návrzích na vklad vlastnického práva dopouštějí fyzické osoby. K eliminaci zjištěných nedostatků by jistě vedla odborná právní pomoc při sestavování kupní smlouvy na nemovitost včetně návrhu na vklad.

Pro případ, že navrhovatelé nemají zájem nebo možnost vynakládat finanční prostředky na odborné zpracování podkladů k převodu vlastnického práva k nemovitosti, doporučovala by autorka za účelem eliminace zjištěných nedostatků vypracovat jednoduchý a srozumitelný návod pro občany, který by mohl být zveřejněn na webových stránkách katastrálních úřadů a zohledňoval by nejčastější chyby v návrzích. Návod by měl v případě kupní smlouvy vést občany zejména ke kontrole, zda kupní smlouva obsahuje správné a úplné označení smluvních stran, přesnou specifikaci předmětu a podmínek převodu, včetně případné velikosti spoluvlastnického podílu, a zda je podepsána všemi stranami včetně úředního ověření podpisů.

V případě návrhu na vklad by měl být návod zaměřen především na povinnost zpracovat jej na předepsaném formuláři a doporučit kontrolu, zda jsou v něm uvedena veškerá práva, která účastníci požadují do katastru zapsat, a zda data jsou v souladu se stavem zápisu v katastru nemovitostí. Rovněž by doporučoval účastníkům ověřit, že převodce není omezen v nakládání s nemovitostí, že je skutečným vlastníkem prodávané nemovitosti a že nebyl zbaven způsobilosti k právním úkonům. V případě převodu bytové jednotky by měli být navrhovatelé upozorněni, že s ní se převádí i příslušný podíl na pozemku a společných částech domu. Návod by měl rovněž upozorňovat, jaké jsou nezbytné přílohy smlouvy či návrhu na vklad, a v jakém počtu je třeba je dokládat. Jedná se zejména o plnou moc v případě zastupování, při převodech dle geometrického plánu je třeba kromě geometrického plánu doložit též souhlas stavebního úřadu s dělením či scelováním pozemků.

6 Závěr

Kupní smlouva je základním právním podkladem pro převod vlastnického práva k nemovitosti. V souvislosti se změnou soukromoprávní regulace českého občanského zákoníku došlo k zásadní změně úpravy právní regulace katastru nemovitostí, avšak podstatné náležitosti u kupní smlouvy na nemovitost zůstaly stejné.

Cílem bakalářské práce bylo v delším časovém období zjistit příčiny a nedostatky smluv a návrhů na vklad vlastnického práva fyzických a právnických osob, vedoucí k přerušení a případně zastavení podání návrhů do katastru nemovitostí, včetně chybovosti podle subjektů. Prostudováním právních předpisů a další odborné literatury související s problematikou kupních smluv a vztahů v oblasti katastru nemovitostí byly sumarizovány poznatky, na základě kterých byla zpracována praktická část bakalářské práce.

Šetřením na Katastrálním pracovišti Benešov byl zjištěn nárůst počtu přijatých návrhů na vklad v roce 2014 o téměř 1,7 násobek oproti průměrnému počtu přijatých návrhů v letech 2008 – 2013 a snížení celkové chybovosti podaných návrhů o 1,6%. Dále bylo analýzou kupních smluv a návrhů na vklad zjištěno, že chyby, které se v nich nejčastěji vyskytují, vznikají z důvodu nepozornosti či z důvodu neseznámení se s platnými právními předpisy z oblasti katastru nemovitostí. Jako nejčastější tři nedostatky kupních smluv a návrhů na vklad byly odhaleny rozpor mezi návrhem na vklad a kupní smlouvou, specifikace spoluvlastnického podílu a případy, kdy podkladem pro převod vlastnického práva byl geometrický plán. Ve všech třech výše uvedených případech by se nedostatkům dalo ze strany navrhovatelů zamezit vyhledáním odborné právní pomoci nebo alespoň pečlivou kontrolou, zda kupní smlouva a návrh na vklad obsahují stejné údaje o předmětu převodu, veškeré podstatné náležitosti a všechny důležité přílohy, které jsou v konkrétních případech pro převod vlastnického práva nezbytné.

V závěru bakalářské práce je na základě zjištěných souvislostí z předchozích kapitol nutné dodat, že změna právní úpravy měla značný vliv na řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Na zkoumaném pracovišti měla nová právní úprava pozitivní vliv na nárůst počtu přijatých návrhů a snížení chybovosti podaných návrhů.

Podle názoru autorky byl cíl bakalářské práce splněn.

7 Seznam použitých zdrojů

Odborná literatura:

BAREŠOVÁ, Eva aj. *Katastrální zákon: Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 472 s. ISBN 978-80-7478-703-4.

BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí*. Praha: ASPI Publishing s. r. o., 2004. 106 s. ISBN 80-7357-003-3.

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

BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. str. 291 s. ISBN 978-80-7400-304-2.

JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. *Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014. 336 s. ISBN 978-80-7201-934-2.

JEHLIČKA, Oldřich, Jiří ŠVESTKA a Marta ŠKÁROVÁ. *Občanský zákoník: komentář*. 9. vyd. Praha: C. H. Beck, 2004, 1416 s. Komentované zákony (C. H. Beck). ISBN 80-7179-881-9.

SVEJKOVSKÝ, Jaroslav a kol. *Nový občanský zákoník: srovnání nové a současné úpravy občanského práva*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2012. 808 s. ISBN 978-80-7400-423-0.

Legislativa:

ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb., ze dne 3. února 2012, Občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů*. 22. 3. 2012. ISSN 1802-8012. Dostupný také z: <http://zakony.kurzy.cz/89-2012-obcansky-zakonik/>

ČESKO. Zákon č. 40/1964 Sb., ze dne 26. února 1964, Občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů*. 5. 3. 1964. ISSN 0322-8037. Dostupný také z: <http://zakony.kurzy.cz/40-1964-obcansky-zakonik/>

ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb., ze dne 8. srpna 2013, o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů*. 23. 8. 2013. ISSN 1211-1244. Dostupný také z: <http://zakony.kurzy.cz/256-2013-katastralni-zakon/>

ČESKO. Zákon č. 500/2004 Sb., ze dne 24. června 2004, správní řád. In: *Sbírka zákonů*. 24. 9. 2004. ISSN 1801-8688. Dostupný také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-500>

ČESKO. Zákon č. 634/2004 Sb., ze dne 26. listopadu 2004, o správních poplatcích. In: *Sbírka zákonů*. 17. 12. 2004. ISSN 1213-2217. Dostupný také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-634>

ČESKO. Vyhláška č. 357/2013 Sb., ze dne 1. listopadu 2013, o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). In: *Sbírka zákonů*. 18. 11. 2013. Dostupná také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-357>

ČESKO. Vyhláška č. 358/2013 Sb., ze dne 1. listopadu 2013, o poskytování údajů z katastru nemovitostí. In: *Sbírka zákonů*. 18. 11. 2013. Dostupná také z: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=80844&nr=358~2F2013&rpp=15#local-content>

ČESKO. Vyhláška č. 359/2013 Sb., ze dne 1. listopadu 2013, o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. In: *Sbírka zákonů*. 18. 11. 2013. Dostupná také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-359#p1>

ČESKO. Zákon č. 513/1991 Sb., ze dne 5. listopadu 1991, obchodní zákoník. In: *Sbírka zákonů*. 18. 12. 1991. Dostupný také z: <http://zakony.kurzy.cz/513-1991-obchodni-zakonik/>

Internetové zdroje:

BĚHOUNEK, Pavel. Rekodifikace. In: *Nový občanský zákoník a jeho dopad do systému soukromého práva* [on-line]. [vid. 2015-09-25]. Dostupné z:

<http://www.sagit.cz/pages/prehrub.asp?cd=666&typ=c>

Formuláře. ČÚZK [online]. [Praha]: Český úřad zeměměřický a katastrální, ©2013 [vid. 2016-02-22]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Formulare.aspx>

Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN. ČÚZK [online]. [Praha]: Český úřad zeměměřický a katastrální, ©2013 [vid. 2016-02-04].

Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-nemovi.aspx>

Výroční zprávy ČÚZK – souhrnné informace. ČÚZK [online]. [Praha]: Český úřad zeměměřický a katastrální, ©2013 [vid. 2016-02-03]. Dostupné z

<http://www.cuzk.cz/Urady/Cesky-urad-zememericky-a-katastralni/Zpravy-CUZK/Vyrocnizpravy-CUZK-souhrne-informace.aspx>

Zápisy do KN. ČÚZK [online]. [Praha]: Český úřad zeměměřický a katastrální, ©2013 [vid. 2016-02-21]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx#vklad>

8 Přílohy

Příloha 1: Judikáty ve vztahu ke kupní smlouvě na nemovitost.....	I
Příloha 2: Formulář návrhu na vklad do katastru nemovitostí.....	IV
Příloha 3: Práva zapisovaná vkladem do katastru nemovitostí podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 11 odst. 1	XIV

Příloha 1: Judikáty ve vztahu ke kupní smlouvě na nemovitost

K nemožnosti měnit smlouvu o převodu nemovitosti po vkladu do katastru nemovitostí

Nejvyšší soud rozsudkem na základě § 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a § 3 odst. 1, § 133 odst. 2 ObčZ stanovil, že „smlouvu o převodu nemovitosti nelze poté, co bylo na jejím základě vloženo do katastru nemovitostí vlastnické právo, měnit (tzv. kumulativní novace). Platnost smlouvy je třeba posuzovat ke dni jejího uzavření; dodatečně nastálé okolnosti nemají na její platnost vliv“¹. „Podle konstantní judikatury dovolacího soudu je vzhledem k tomu, že smlouvy o převodu nemovitostí jsou smlouvami obligatorně písemnými, právně významná jen vůle účastníků, vyjádřená v písemné formě“².

(Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000)

K oprávnění katastrálního úřadu přezkoumat v řízení o povolení vkladu platnost právního úkonu, na jehož základě je v katastru zapsáno právo osoby nakládající s předmětem smlouvy

Nejvyšší soud stanovuje na základě § 37 a násl. ObčZ, že „katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zkoumá právní úkon, na jehož podkladě má být právo do katastru zapsáno, z hledisek taxativně vypočtených v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů; platnost právního úkonu, na základě kterého bylo v katastru nemovitostí zapsáno právo subjektu posuzovaného právního úkonu, katastrální úřad nezkoumá“³.

(Stanovisko Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cpjn 38/98. R 7/2000 pod č. Rc 44/20)

¹ BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. Praha: ASPI Publishing s. r. o., 2004. Str. 6. ISBN 80-7357-003-3.

² BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. Praha: ASPI Publishing s. r. o., 2004. Str. 8. ISBN 80-7357-003-3.

³ BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. Praha: ASPI Publishing s. r. o., 2004. Str. 10. ISBN 80-7357-003-3.

K rozhodnutí soudu o určení vlastnictví jako k podkladu pro zápis do katastru nemovitostí

Nejvyšší soud rozhodl, že „*podkladem pro zápis do katastru nemovitostí může být jen takové rozhodnutí, jímž bude rozhodnuto o určení vlastnictví nemovitosti. Rozsudek soudu, jímž by bylo určeno, že smlouva o převodu nemovitosti je neplatná, nemůže sloužit jako podklad pro zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí*“¹.

(Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 543/2001)

K vlivu uvedení nesprávného parcelního čísla pozemku ve smlouvě na vznik vlastnického práva

Podle rozsudku Nejvyššího soudu „*v případě právních úkonů o převodu nemovitostí převažuje obecný zájem na určitosti vlastnických práv, která působí absolutně („proti všem“), nad zájmem účastníků právního úkonu na respektování jejich vůle. Pokud účastníci kupní smlouvy o převodu nemovitosti, pro kterou zákon vyžaduje obligatorně písemnou formu (§ 46 odst. 1 obč. zák.), uvedou ve smlouvě omylem parcelní číslo jiné nemovitosti, než kterou hodlají ve skutečnosti převést, aniž by šlo jen o chybu ve psaní, nenabude kupující vlastnické právo k nemovitosti, která není ve smlouvě výslovně označena*“².

(Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 12. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1148/99)

K náležitostem plné moci k uzavření smlouvy o převodu nemovitosti

V plné moci udělené k uzavření kupní smlouvy o převodu nemovitosti nemusí být uvedeno, komu a za jakou cenu má být nemovitost prodána“³.

(Stanovisko Nejvyššího soudu Cpjn 38/98. R 7/2000 pod č. Rc 44/20)

¹ BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. Praha: ASPI Publishing s. r. o., 2004. Str. 15, 16. ISBN 80-7357-003-3.

² BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. Praha: ASPI Publishing s. r. o., 2004. Str. 27, 28. ISBN 80-7357-003-3.

³ BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. Praha: ASPI Publishing s. r. o., 2004. Str. 45. ISBN 80-7357-003-3.

Plná moc jako nedílná součást smlouvy o převodu nemovitosti

„Ze smlouvy musí být patrné, že ji za účastníka uzavřel jeho zmocněnec. Tomuto požadavku lze dostát i tak, že plná moc, kterou zmocnitel zmocněnci k uzavření smlouvy udělil, tvoří nedílnou součást smlouvy; v případě smlouvy o převodu nemovitosti se tak musí stát nejpozději v okamžiku podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy“¹.

(Stanovisko Nejvyššího soudu Cpjn 38/98. R 7/2000 pod č. Rc 44/20)

K oddělitelnosti právního úkonu při stanovení kupní ceny jedinou částkou

„Pokud je v kupní smlouvě, kterou se převádí více nemovitostí, jejími účastníky sjednána cena jedinou částkou tak, že ve smlouvě není cena jednotlivých nemovitostí nijak specifikována (a to ani např. odkazem na znalecký posudek, který by specifikaci obsahoval), a z povahy převáděných nemovitostí je zřejmé, že nemůže jít o stejné ceny, pak je-li smlouva neplatná ohledně převodu jedné z těchto nemovitostí, je neplatná i v části týkající se zbývajících nemovitostí touto smlouvou rovněž převedených. Jestliže účastníci kupní smlouvy projevili vůli stanovit kupní cenu více nemovitostí bez jakékoliv specifikace ceny jednotlivých věcí a už z povahy těchto nemovitostí plyne, že jejich cena nemůže být stejná, pak vůle účastníků kupní smlouvy směřovala k převodu těchto nemovitostí jen jako celku, a proto také s cenou stanovenou pro všechny tyto nemovitosti jedinou částkou“².

(Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2127/2000. R 67/04)

¹ BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. Praha: ASPI Publishing s. r. o., 2004. Str. 46. ISBN 80-7357-003-3.

² BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. Praha: ASPI Publishing s. r. o., 2004. Str. 48. ISBN 80-7357-003-3.

Příloha 2: Formulář návrhu na vklad do katastru nemovitostí

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

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

*) Nehodící se škrtněte.

***) EČI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad

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

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

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

^(*) Nehodící se škrtněte.

^(**) 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, příj. 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, příj. 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.

Pop. 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"/>
		<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:

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

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

Uveďte stručný popis práva podle předložené listiny. Při označování osob, kterým právo svědčí, můžete využít pořadová čísla z části I. formuláře.

V případě vlastnického práva uveďte zejména jeho nabyvatele, dále zda je právo nabýváno k celku nebo jsou nemovitosti nabývány do spoluvlastnictví, zda jsou nemovitosti nabývány do společného jmění manželů nebo do jiného majetkového společenství manželů podle cizího práva atd. Nabývá-li nemovitost do svého spoluvlastnictví více osob, uveďte, zda jsou jejich podíly stejné, pokud stejné nejsou, uveďte i velikost těchto podílů pro jednotlivé osoby.

Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či podílíky podílového fondu vzniká další oprávnění, uveďte, o jaké oprávnění se jedná a pro koho vzniká (např. příslušnost hospodařit s majetkem státu, hospodaření příspěvkové organizace se svěřeným majetkem obce či kraje ...).

V případě zástavního/budoucího zástavního/podzástavního práva označte pohledávky, k jejichž zajištění je zřízeno, a osobu/osoby zástavního věřitele, případně jeho podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výši části listiny.

V případě věcného břemene uveďte obsah a rozsah oprávnění, dobu trvání a označte oprávněnou osobu nebo nemovitost oprávněného vlastníka.

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

v pořadí	Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí
<input type="checkbox"/>	podle poznámky o výhradě přednostního pořadí
<input type="checkbox"/>	uvolněného zástavního práva
<input type="checkbox"/>	zástavního práva, za které má být po jeho zániku zaměněno

k následujícím nemovitostem:

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

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

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

stavba			na pozemku		spoluvl. podíl
typ	č.p./ č.ev.*)	část obce/ způsob využití stavby*)	katastrální území	parcelní číslo	

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

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

*) Nehodící se škrtněte.

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

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

6.87.3.1-2013

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

Navrhuje se	
vklad	výmaz vkladem
<input type="checkbox"/> vlastnického práva	
<input type="checkbox"/> věcného břemene	<input type="checkbox"/> věcného břemene
<input type="checkbox"/> zástavního práva	<input type="checkbox"/> zástavního práva
<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva	<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva
<input type="checkbox"/> podzástavního práva	<input type="checkbox"/> podzástavního práva
<input type="checkbox"/> předkupního práva, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> předkupního práva
<input type="checkbox"/> budoucího výměnku	<input type="checkbox"/> budoucího výměnku
<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví	<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví
<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu	<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu
<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje
<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné	<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení
<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce
<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku
<input type="checkbox"/> nájmu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> nájmu
<input type="checkbox"/> pachtu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> pachtu
<p>Uvedte stručný popis práva podle předložené listiny. Při označování osob, kterým právo svědčí, můžete využít pořadová čísla z části I. formuláře. V případě vlastnického práva uveďte zejména jeho nabyvatele, dále zda je právo nabýváno k celku nebo jsou nemovitosti nabývány do spoluvlastnictví, zda jsou nemovitosti nabývány do společného jmění manželů nebo do jiného majetkového společenství manželů podle cizího práva atd. Nabývá-li nemovitost do svého spoluvlastnictví více osob, uveďte, zda jsou jejich podíly stejné, pokud stejné nejsou, uveďte i velikost těchto podílů pro jednotlivé osoby.</p> <p>Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či podílíky podílového fondu vzniká další oprávnění, uveďte, o jaké oprávnění se jedná a pro koho vzniká (např. příslušnost hospodařit s majetkem státu, hospodaření příspěvkové organizace se svěřeným majetkem obce či kraje ...).</p> <p>V případě zástavního/budoucího zástavního/podzástavního práva označte pohledávky, k jejichž zajištění je zřízováno, a osobu/osoby zástavního věřitele, případně jeho podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší částí jistiny.</p> <p>V případě věcného břemene uveďte obsah a rozsah oprávnění, dobu trvání a označte oprávněnou osobu nebo nemovitost oprávněného vlastníka.</p> <p>V případě ostatních práv uveďte zejména dobu trvání a označte oprávněnou, příp. povinnou osobu (je-li odlišná od vlastníka věci).</p> <p>V případě výmazu práva označte rušené právo číslem řízení, pod kterým bylo zapsáno do katastru, nebo jinými vhodnými údaji.</p>	
<p>v pořadí Uveďte pouze v případě, že pro nově vznikající právo bylo v minulosti vyhrazeno přednostní pořadí nebo se jedná o zástavní právo, které má být zapsáno namísto uvolněného zástavního práva nebo zaměněno za jiné zástavní právo</p>	
<input type="checkbox"/> podle poznámky o výhradě přednostního pořadí	Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí
<input type="checkbox"/> uvolněného zástavního práva	
<input type="checkbox"/> zástavního práva, za které má být po jeho zániku zaměněno	

6.87.3.2-2013

k následujícím jednotkám:				
<p>Jednotku označte jejím číslem uvedeným na výpisu z katastru nemovitostí a uveďte její způsob využití. Spoluvlastnický podíl na jednotce nevyplňujte, pokud je právo nabýváno k celku. Pokud je nabýváno nebo zatěžováno více spoluvlastnických podílů na téže jednotce zároveň, uveďte celkový spoluvlastnický podíl (součet všech nabývaných nebo zatížených podílů).</p>				
číslo jednotky	způsob využití			podíl na jednotce
č.p./č.ev.*) /				
/				
/				
/				
/				
/				
/				
/				
/				
/				
<input type="checkbox"/> vymezeným v budově (pokud budova není součástí pozemku ani práva stavby) Pokud se nakládá s jednotkami v různých budovách, použijte pro jednotky z každé jedné budovy samostatnou přílohu. Budovu označte údaji o části obce a všech číslech popisných či evidenčních, která jí byla přidělena. V případě rozestavěné budovy uveďte namísto údaje o části obce údaj o rozestavěnosti (rozestav.)				
část obce				
č.p./č.ev.*)				
postavené na pozemku v katastrálním území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo
<input type="checkbox"/> vymezeným v pozemku, jehož součástí je budova Pozemek, ve kterém je jednotka vymezena, označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v tontěži katastrálního území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku. Pokud se jedná o katastrální území se dvojitou číselnou řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.				
katastrální území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo
<input type="checkbox"/> vymezeným v právu stavby, jehož součástí je budova Uveďte, pro jaký typ stavby bylo právo stavby zřízeno (účel práva stavby). Pozemky, ke kterým je zřízeno právo stavby, ve kterém je jednotka vymezena, označte podle předchozího odstavce.				
účel práva stavby	k pozemku			
	katastrální území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo

*) Nehodící se škrtněte.

Zdroj: ČÚZK, 2013

Příloha 3: Práva zapisovaná vkladem do katastru nemovitostí podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 11 odst. 1

Vkladem se zapisují na základě návrhu vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:

- vlastnické právo,
- právo stavby,
- věcné břemeno,
- zástavní právo,
- budoucí zástavní právo,
- podzástavní právo,
- předkupní právo,
- budoucí výměnek,
- přídatné spoluvlastnictví,
- správa svěřenského fondu,
- výhrada vlastnického práva,
- výhrada práva zpětné koupě,
- výhrada práva zpětného prodeje,
- zákaz zcizení nebo zatížení,
- výhrada práva lepšího kupce,
- ujednání 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 práva na náhradu škody na pozemku,
- rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.

Zdroj: ČÚZK, 2013