

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Bakalářská práce**

**Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí**

**Klára Dlasková**

© 2022 ČZU v Praze





## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Klára Dlasková

Hospodářská politika a správa  
Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

**Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí**

Název anglicky

**Registration of property rights into the cadastre of real estate**

---

### Cíle práce

Cílem práce je na základě analýzy právních předpisů a porovnání teoretických poznatků s poznatky získanými z praktické části zjistit, zda a z jakých důvodů dochází k chybám v zápisech vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. V případě zjištěných nedostatků navrhnout vhodná řešení k jejich eliminaci.

### Metodika

Zpracování teoretických východisek na základě studia odborné literatury a relevantních právních předpisů týkajících se katastru nemovitostí.

Na základě získaných teoretických poznatků zvolení vhodné metody pro vypracování praktické části práce, konkrétně se bude jednat o sběr dat

jejich analýza, vyhodnocení a porovnání s teoretickými poznatky.

V závěru budou navržena opatření ke zjištěným nedostatkům.

## Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

## Klíčová slova

Katastr nemovitostí, vlastnické právo, vklad, správní řízení, chyba, správní poplatky, katastrální úřad.

---

## Doporučené zdroje informací

BAUDYŠ, P. *Katastr nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-304-2.

BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada, 2007. ISBN 978-80-247-2318-1.

ELIÁŠ, K. – SVATOŠ, M. – ČESKO. OBČANSKÝ ZÁKONÍK (2012). *Nový občanský zákoník 2014 : rejstřík : redakční uzávěrka 26.3.2012*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-920-8.

JANKŮ, P. – ŠUSTROVÁ, D. – VRCHA, P. – ČESKO. KATASTRÁLNÍ ZÁKON (2013). *Nový katastrální zákon : poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014. ISBN 978-80-7201-934-2.

PRŮCHA, P. – ČESKO. SPRÁVNÍ ŘÁD (2004, NOVELA 2014). *Správní řád : s poznámkami a judikaturou : podle stavu k 1.6.2015*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-051-2.

ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, D., HOLÝ, J. : *Katastrální zákon*, Wolters Kluwer, a.s., 2018, ISBN: 978-80-7598-152-3

---

## Předběžný termín obhajoby

2021/22 ZS – PEF

## Vedoucí práce

JUDr. Daniela Světlíková

## Garantující pracoviště

Katedra práva

---

Elektronicky schváleno dne 10. 10. 2021

**JUDr. Jana Borská, Ph.D.**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 19. 10. 2021

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 14. 03. 2022

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucí 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 neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 14.3.2022

---

## **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala JUDr. Daniele Světlíkové, vedoucí bakalářské práce za rady a připomínky při tvorbě bakalářské práce. Mé poděkování náleží též Mgr. Janě Király, MPA, ředitelce Katastrálního pracoviště Praha a Mgr. Zuzaně Vostřezové, ředitelce odboru právních vztahů za praktické rady a informace z oddělení Katastrálního pracoviště Praha.

# Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

## Abstrakt

Bakalářská práce se skládá z teoretické a praktické části. V teoretické části je podrobně rozebrán historický počátek zápisu nemovitostí. Následně je rozčleněna struktura orgánů zeměměřictví a katastru nemovitostí. V další části teoretické práce je popsán katastr nemovitostí jako celek, který lze rozdělit na předmět katastru nemovitostí, popis nemovitostí, výpis a informace z katastru nemovitostí a veřejnost katastru. Zápis práv do katastru nemovitostí je možný více způsoby – vkladem, záznamem a poznámkou, jejichž rozdíly jsou v práci vysvětleny. V poslední teoretické části je popsáno vkladové řízení věcných práv do katastru.

Praktická část bakalářské práce obsahuje příklady chyb, se kterými je možné se setkat při vkladu věcných práv do katastru nemovitostí. Chyby se vyskytují například v případě návrhů vkladu práv týkajících se bytových a nebytových jednotek nebo při omezení vlastnického práva a jsou zjištěny na základě anketního šetření a diskuzemi s pracovníky katastrálního pracoviště. Poslední částí práce je případová studie, zabývající se zamítnutého návrhu na vklad smlouvy o zřízení věcného břemene k části pozemku.

Závěr bakalářské práce obsahuje popis chyb, vyskytujících se v žádostech o vklad a při vkladovém řízení do katastru nemovitostí a jejich možné odstranění.

**Klíčová slova:** katastr nemovitostí, vlastnické právo, podílové spoluvlastnictví, geometrický plán, vklad práva, návrh na vklad, správní řízení, chyby, správní poplatek, katastrální úřad

# **Registration of property rights into the cadastre of real estate**

## **Abstract**

This bachelor thesis consists of a theoretical and practical parts. In the theoretical part, a historical beginning of land records is described. Further, structure of land surveying and the cadastre of real estate authorities is shown. In the following theoretical part, the cadastre of real estate is described as a whole, it can be divided in cadastre objectives, property description, excerpt and information from the cadastre of real estate and public access to the cadastre. Registration of property rights into the cadastre of real estates is carried out by several methods – entry, record and note; the differences are explained within the thesis. In the last theoretical part, entry procedure of material rights into the cadastre is described.

Practical part of the bachelor thesis shows examples of mistakes and errors, which are to be encountered when registering material rights into the cadastre of real estate. Mistakes appear in entering e.g. flat or non-residential premises or during limitation of property right. Mistakes were found out on the basis of public inquiry and discussions with employees of cadastral office. The last part of the thesis is in form of a case study addressing rejection of entry proposal for part-lot easement agreement.

Conclusion describes mistakes appearing in registration of property rights into the cadastre of real estate and their potential removal.

**Keywords:** cadastre of real estate, property right, co-ownership, geometric plan, entry, proposal for a registration, administrative proceeding, errors, administrative fee, cadastral office

# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>11</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>12</b>
2.1 Cíl práce .....	12
2.2 Metodika .....	12
<b>3 Teoretická část práce .....</b>	<b>14</b>
3.1 Historie katastru nemovitostí .....	14
3.1.1 Evidence půdy .....	14
3.1.2 Pozemkové knihy .....	14
3.1.2.1 Zemské desky .....	15
3.1.2.2 Železniční knihy .....	15
3.1.2.3 Horní knihy .....	16
3.1.2.4 Nové pozemkové knihy .....	16
3.1.3 Pozemkový katastr .....	17
3.1.4 Evidence nemovitostí .....	18
3.1.5 Vznik katastru nemovitostí .....	18
3.2 Orgány zeměměřičství a katastru .....	19
3.2.1 Katastrální úřad .....	19
3.2.2 Zeměměřický úřad .....	21
3.2.3 Zeměměřické a katastrální inspektoráty .....	22
3.2.4 Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický .....	22
3.3 Katastr nemovitostí .....	23
3.3.1 Předmět KN .....	23
3.3.2 Popis nemovitosti .....	24
3.3.3 Výpis a informace z KN .....	24
3.3.4 Veřejnost katastru .....	26
3.4 Zápis práv do katastru nemovitostí .....	27
3.4.1 Vklad .....	27
3.4.2 Záznam .....	28
3.4.3 Poznámka .....	29
3.5 Vkladové řízení věcného práva .....	30
3.5.1 Vkladový test .....	31
3.5.2 Návrh na vklad .....	31
3.5.3 Rozhodnutí o návrhu na vklad .....	32
3.5.4 Opravné prostředky .....	33
3.5.4.1 Přerušení řízení a jeho opravné prostředky .....	34

3.5.4.2	Zastavení řízení a jeho opravné prostředky .....	34
<b>4</b>	<b>Praktická část práce.....</b>	<b>35</b>
4.1	Bytové a nebytové jednotky .....	39
4.2	Omezení vlastnického práva .....	40
4.3	Nepovolené vklady .....	40
4.4	Vztahy s katastrálním úřadem .....	42
4.5	Případová studie .....	46
<b>5</b>	<b>Výsledky a diskuse .....</b>	<b>48</b>
<b>6</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>50</b>
<b>7</b>	<b>Seznam použitých zdrojů.....</b>	<b>51</b>
<b>8</b>	<b>Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk .....</b>	<b>53</b>
8.1	Seznam obrázků .....	53
8.2	Seznam tabulek.....	53
8.3	Seznam grafů .....	53
8.4	Seznam použitých zkratk.....	53
<b>Přílohy</b>	<b>.....</b>	<b>54</b>



# 1 Úvod

Katastr nemovitostí České republiky je soubor údajů o veškerých nemovitostech v České republice, obsahující geometrické i polohové určení a jejich popis. Součástí katastru nemovitostí je evidence vlastnických a jiných věcných práv, které jsou zákonem stanoveny.

Katastr nemovitostí je veden jako informační systém o území České republiky a je veřejným seznamem. Katastrální operát tvoří soubor geodetických, soubor popisných informací, dokumentace výsledků šetření a měření, sbírku listin a protokoly o vkladech, záznamech, poznámkách a dalších zápisech v katastru nemovitostí. Soubor geodetických informací obsahuje zejména katastrální mapu, která je ve stanovených katastrálních územích číselně vyjádřena. Soubor popisných informací zahrnuje údaje o katastrálních územích, parcelách, stavbách, bytových a nebytových jednotkách, vlastnících a jiných oprávněných, právních vztazích a právech a skutečnostech, které jsou stanoveny zákonem.

Údaje z katastru nemovitostí poskytuje 94 katastrálních pracovišť po celé České republice a jsou poskytovány ve formě veřejných listin.

Vlastnické právo je základním věcným právem. Je právem absolutním a působí „erga omnes“, tzn. vůči všem. Vlastnické právo je tedy vymahatelné vůči všem, kteří právo porušují. Právo vlastnit majetek má každý a má stejný zákonný obsah a ochranu. S majetkem je možné libovolně nakládat v rozsahu zákonných ustanovení.

Bakalářská práce obsahuje stať týkající se historie zápisů nemovitostí a práv k nim do seznamů, dnes zvaných jako veřejné seznamy. Zmíněna je zde rovněž struktura orgánů zeměměřičství a katastru. V práci je vysvětleno členění zápisů práv do katastru nemovitostí s podrobným popisem. Bakalářská práce obsahuje stručný postup vkladového řízení věcných práv, do kterého je zahrnut vkladový test, návrh na vklad, rozhodnutí o návrhu na vklad a opravné prostředky využitelné v průběhu vkladového řízení.

Praktická část bakalářské práce objasňuje výskyt chyb při vkladu do katastru nemovitostí, a to způsobených žadatelem o vklad práva nebo katastrálním úřadem.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Problematika právního jednání týkající se nemovitých věcí a vkladového řízení je poměrně složitá, a proto lze předpokládat výskyt chybovosti v dokumentech předkládaných katastrálnímu úřadu i v dokumentech vydávaných katastrálním úřadem. Cílem práce je identifikovat, k jakým chybám dochází při podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a případně budou navržena vhodná řešení k jejich eliminaci. K tomu má dopomoci analýza právních předpisů a resortních předpisů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, poznatků z odborné literatury, výsledků dotazníkového šetření veřejnosti a rozhovoru s ředitelkou katastrálního pracoviště.

### **2.2 Metodika**

Metodikou bakalářské práce je prvotní zpracování teoretických východisek pro teoretickou část práce zahrnující odbornou literaturu a odpovídající právní předpisy, týkající se katastru nemovitostí. Pro získání informací jsou využity i oficiální webové stránky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, ústředního orgánu zeměměřictví a katastru nemovitostí.

Pro praktickou část práce je vypracována anonymní anketa, která obsahuje dotazy k problematice podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a byla rozeslána prostřednictvím sociálních sítí a e-mailovou korespondencí fyzickým osobám, které nabyly vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitým věcem. Anketa obsahuje většinu otázek s uzavřenými odpověďmi, což jsou otázky s pouze jednou možnou odpovědí, jelikož se odpovědi vzájemně vylučují. Několik otázek obsahuje možnost vepsání individuální odpovědi. První otázkou anketního šetření směřuje ke zjištění, kolik procent dotázaných vlastní jakýkoli typ nemovitosti a následně, zda vlastníci nabyli vlastnického práva pouze k jedné nebo více nemovitým věcem. Otázky také zjišťují, jakým způsobem nabyli vlastnické nebo jiné věcné právo, zda koupí, dědictvím nebo jinak. Další část ankety se zabývá důvody, které zabránily schválení návrhu na vklad a v kolika případech se problém vyskytl. Posledním typem otázek je hodnocení procesu podání návrhu na vklad, který zahrnuje škálu bodů. V závěru ankety jsou otázky s osobními údaji, obsahující pohlaví, věk a místo trvalého bydliště. Bakalářská práce obsahuje vyhodnocení zmíněné ankety. Během praktické části bakalářské práce jsou vypracovány grafy na základě podkladů z anketního šetření, případně

jiných dostupných zdrojů. Analyzováno je převážně procentuální zastoupení účastníků, kterých se daná problematika týká. Pro posouzení výsledků otázek s hodnotící škálou je použit výpočet metodou váženého průměru.

Součástí praktické části je řízený rozhovor s ředitelkou Katastrálního pracoviště Praha Mgr. Janou Király MPA, která objasnila problematiku praktických činností při vkladovém řízení a přispěla svými zkušenostmi a poznatky k důvodům chybovosti při vyplňování formulářů, potřebných k zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Během rozhovoru byla ředitelka katastrálního pracoviště dotázána, zda dochází k chybám při podání návrhu na vklad, pokud ano, jak často se to stává a zda může přijít chyba i ze strany katastrálního pracoviště. Také byla dotázána, jak se řeší chyby v podaných návrzích na vklad.

Kapitola praktické části bakalářské práce je věnována případové studii zamítnutí návrhu na vklad smlouvy o zřízení věcného břemene k části pozemku v katastrálním území Neratovice. Pro případovou studii byla získána dokumentace od vlastníka pozemku, která obsahovala vyjádření katastrálního pracoviště, katastrálního úřadu i zeměměřického a katastrálního inspektorátu.

V části výsledků bakalářské práce jsou navržena řešení pro minimalizaci výskytu nedostatků při podání návrhů na vklad a následného vkladu navržených práv do katastru nemovitostí.

## 3 Teoretická část práce

### 3.1 Historie katastru nemovitostí

#### 3.1.1 Evidence půdy

První záznamy o evidenci půdy v Čechách se datují do roku 1022, kdy kníže Oldřich zavedl poplatek z polnosti, takzvanou araturu, což je jakýsi předchůdce katastru. Jednotkou velikosti daňové plochy byl lán. Lán neměl přesně danou velikost, ale dělil se na několik kategorií. Lán jako technická jednotka byla rozdělena nejprve podle velikosti. „Královský dobrý orný lán“ tvořil asi 17,5 hektarů, „kněžský lán“ zabíral plochu 16 hektarů, „panský, zemanský a svobodný lán“ zabíral 14,5 hektarů a „selský lán“ měl 11,5 hektarů.

Lán se také mohl dělit podle lokalit v knížectví či v pozdějším království. Za knížete Oldřicha zaujímal lán 18 hektarů. Za vlády krále Přemysla Otakara II. byly zrušeny kategorie lánů a jejich velikost byla sjednocena na 17,5 hektarů, kolonizovaly se prostory bez vlastníků a zavedly se prvotní zemské desky pro evidenci věcných práv.<sup>1</sup>

Král Jan Lucemburský zavedl zmenšení velikosti lánů na 16 hektarů z důvodu zvýšení daní. Vláda krále Jana Lucemburského je označována dobou daňové tvrdosti, která zavedla dodatkové „obecné renty“. Jeho syn Karel IV. zvětšil velikost lánů na 18,5 hektarů, což naopak umožnilo snížení daňové tvrdosti.

Ve středověku se půda dělila na dominikální a rustikální. Rustikální půda byla selská a dominikální byla panská neboli šlechtická a církevní. Daně se do poloviny 18. století platily pouze z půdy rustikální a šlechta s církví byly od daně osvobozeny. Rustikální půda měla takzvaný dědičný pronájem, což je časově omezený či neomezený pronájem pro dědice půdy. Vedl ji správce panství (šafář), který se staral o fungování nemovitostí a robotních povinností.<sup>2 3</sup>

#### 3.1.2 Pozemkové knihy

Pozemkové knihy jsou dokumenty zabývající se evidencí všech věcných práv, které se vztahují k nemovitostem.

---

<sup>1</sup> HÁNEK, P., *Data z dějin zeměměřictví*. Praha: Klaudian Praha, s.r.o. 2012. s. 25

<sup>2</sup> BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada, 2007. s. 22

<sup>3</sup> HÁNEK, P., *Data z dějin zeměměřictví*. Praha: Klaudian Praha, s.r.o. 2012. s. 56

### 3.1.2.1 Zemské desky

Zemské desky vznikly jako psaný záznam ze zasedání Zemského soudu v Praze, který se organizoval dvakrát ročně. Zasedání zemského soudu se účastnili pouze šlechtici, církevní řády a král, který mu předsedal a měl nejvyšší pravomoc. Do zemských desek se zapisovaly například kšafy (závěti), půjčky nebo zástavy. Nejznámějším zapisovatelem do zemských desek byl Viktorin Kornel ze Všehrd, který ve své knize „O práviech, o súdiech i o diskách Země české knihy devatery“, první verze je z roku 1497, popisuje celý průběh zasedání a systém zápisu.

Pro zemské desky byl nešťastný den 2. června 1541, kdy na Malé Straně v Praze vznikl požár, který se dostal až do sklepení Pražského hradu, kde bylo několik tisíců zemských desek archivováno. Požár přečkala pouze jediná zemská kniha z roku 1310, protože ji měl neoprávněně půjčenou úředník. Dochovala se dodnes a je uložena v Národním muzeu. Po požáru byl svolán zemský soud, aby se rozhodlo o procesu obnovení listin „katastru“. Lidé měli možnost doložit spisy o vlastnictví majetku, které byly k nahlédnutí po dobu 36 měsíců. Pokud po uplynutí lhůty nikdo nenamítal, vlastnictví se jim připsalo.

V roce 1544 král Ferdinand I. Habsburský rozhodl, že každá poddanská usedlost bude platit vládou vymezenou částku. Poddanský díl nazývali „militare ordinarium“, protože velká část daní se odváděla na vojenské účely.<sup>4</sup>

Všechny pozemkové knihy mají tři typy listů – list A, B a C. Na list A se poznamenal majetek, na list B se zapsala věcná práva spolu s jejich změnami a na list C se značilo zatížení majetku jako jsou dluhy, zástavy nebo věcná břemena. Zajímavostí a výhodou zemských desek je, že veškeré změny byly psány po levé straně listu. Například změna vlastníka z listu č. 1 na list č. 4 byla napsána u prvního listu a následná možná změna by dále byla na čtvrtém listu. V dnešním katastru všechny změny vlastníků nejsou uvedeny.<sup>5</sup>

Zemské desky se natolik zapsaly do dějin, že 13. prosince 1989 byly prohlášeny národní kulturní památkou.

### 3.1.2.2 Železniční knihy

Železniční knihy obsahovaly údaje o drahách na území království. Každá kniha zajišťovala jednu dráhu a měla několik částí. Částmi byly hlavní kniha, sbírka listin, mapa

---

<sup>4</sup> BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada, 2007. s. 121

<sup>5</sup> Osobní přednáška Historie pozemkových knih, 8.7.2019, přednášející: Jana Brantová, vedoucí oddělení informací z katastru nemovitostí a veřejných knih

železničních knih a další pomocné rejstříky. V hlavní knize lze nalézt knihovní vložky, které obsahovaly tři listy označeny písmeny A, B a C. List „A“ obsahoval všechny nemovitosti, které tvoří dráhu, list „B“ byl listem vlastníků a list „C“ tvořil zatížení nemovitostí z listu „A“. <sup>6</sup>

### 3.1.2.3 Horní knihy

Dalšími knihami evidujícími majetková práva byly horní knihy. Horní knihy obsahovaly horní oprávnění, kterým horní zákon dával charakter nemovitostí. Horní oprávnění a případné stavby na povrchu byly psány na list „A“, jména vlastníků na list „B“ a zatížení nemovitostí na list „C“. Zajímavostí je, že půda pod povrchem neměla stejného vlastníka jako na povrchu. Půda tvořila „imaginární pole“, což je obdélníkové území pod povrchem, kde bylo možné fírat. <sup>7</sup>

### 3.1.2.4 Nové pozemkové knihy

První, kdo nařídil očíslování domů čísly popisnými, byla Marie Terezie. Za její vlády se zrušily všechny knihy o nemovitostech a záznamy se psaly do nových pozemkových knih. Stejně jako v době po požáru archivu zemských desek v roce 1541, si občané mohli zažádat o uznání majetku a po lhůtě 36 měsíců jim majetek byl přiřazen. V roce 1842 vznikl stabilní katastr, což byl operát, vzniklý na základě celostátního mapování. Obecní knihovní zákon č. 95/1871, který platil pro celé Rakousko Uherské mocnářství, dával povinnost zápisu do nových pozemkových knih. Obecní knihovní zákon upravoval zákon č. 92/1874 pro Čechy a zákon č. 96/1874 pro Moravu. Nabytí vlastnictví vzniklo až po zápisu do pozemkové knihy. <sup>8 9</sup>

Pozemkové knihy musely respektovat přesně daná pravidla, která jsou označována jako základní principy. Základní principy jsou například zásada intabulace, legality, priority, speciality, formální publicity a další. Listina, aby byla zapsána do pozemkové knihy, musela být předložena knihovnímu soudu, který nejdříve provedl záznam do deníku s označením čísla deníku a roku. Po zapsání do deníku soud rozhodl, zda se listina může zaknihovat. Pokud ano, listina byla zapsána do hlavní knihy pod uděleným číslem deníku

---

<sup>6</sup> Osobní přednáška *Historie pozemkových knih*, 8.7.2019, přednášející: Jana Brantová, vedoucí oddělení informací z katastru nemovitostí a veřejných knih

<sup>7</sup> Osobní přednáška *Historie pozemkových knih*, 8.7.2019, přednášející: Jana Brantová, vedoucí oddělení informací z katastru nemovitostí a veřejných knih

<sup>8</sup> BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada, 2007. s. 126

<sup>9</sup> HÁNEK, P., *Data z dějin zeměměřictví*. Praha: Klaudivian Praha, s.r.o. 2012. s. 58

a se stejným číslem založena do sbírky listin. V deníku byl zapsán celý proces schválení. Pokud soud rozhodl, že listina zaknihována nebude, byla vrácena a záznam o nezaknihování byl také vyznačen v deníku. Po pravé straně listů pozemkových knih byly znázorněny plomby k nemovitostem s číslem deníku a při zániku plomby byly vyškrtnuty. V pozemkových knihách je na listu „A“ zapsán veškerý majetek a červeně je podtržen prodaný majetek.<sup>10</sup>

### 3.1.3 Pozemkový katastr

Pozemkový katastr převzal všechny informace stabilního katastru v Československé republice. Zákon č. 177/1927 Sb. z. a. n., o pozemkovém katastru a jeho vedení neboli Katastrální zákon byl přijat 16. prosince 1927. Katastrální zákon byl zřízen pro kartografické, výškopisné, statistické nebo hospodářské potřeby. Vedl především všechna právní jednání o nemovitostech. Zákon stanovil, že pozemkový katastr bude veřejný. Nově se mapovaly obce, převážně v měřítku 1 : 1000 nebo 1 : 2000. Hranice pozemků byly ve formě parcel zobrazeny ve státním souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální, označeném jako S-JTSK. Každá parcela měla v pozemkovém katastru svého držitele, výměru i jakostní třídu. Části pozemkového katastru byly operáty měřické a písemné, sbírka listin a úhrnné výkazy. Pozemkový katastr byl velmi spolehlivý a přesný až do předválečné doby, kdy se přestával udržovat. Začátkem roku 1956 byla zavedena Jednotná evidence půdy, ale po konci roku se pozemkový katastr přestal udržovat úplně a v roce 1971 byl zrušen katastrální zákon č. 177/1927 Sb., který byl nahrazen zákonem o geodézii a kartografii č. 46/1971 Sb.<sup>11</sup>

V období zrodu Československé republiky byl podán návrh na zřízení státního měřického úřadu díky technickému významu a jeho mapám z pozemkového katastru. Úřad měl být financován ze státního rozpočtu, ačkoli doposud byl financován ministerstvem financí. Argument finanční správy, že pozemkový katastr je z hlediska účelu a funkce typický pro finanční správu, byl rozhodující a nadále pod ministerstvem financí zůstal. Katastrální měřické úřady byly pověřeny vedením katastru.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Osobní přednáška *Historie pozemkových knih*, 8.7.2019, přednášející: Jana Brantová, vedoucí oddělení informací z katastru nemovitostí a veřejných knih

<sup>11</sup> HÁNEK, P., *Data z dějin zeměměřictví*. Praha: Klaudian Praha, s.r.o. 2012. s. 110

<sup>12</sup> BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada, 2007. s. 89

### 3.1.4 Evidence nemovitostí

Dne 1. dubna 1964 nabyl účinnosti Nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb., který měl vliv na legislativu, která se týkala evidování nemovitostí. Díky vzniku evidence nemovitostí došlo opět i k evidování vlastnických a jiných majetkových práv, kterých se dotýká zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí a prováděcí vyhláška č. 23/1964 Sb. Pro evidenci nemovitostí byl podkladem operát bývalé Jednotné evidence půdy. Evidence nemovitostí vedla měřický a písemný operát, úhrnné a sumarizační výkazy a sbírku listin. Měřický operát obsahoval pozemkovou mapu, která byla již v souvislém zobrazení, mapu pracovní, která byla rozdělena na čtyři části a použila se při práci v terénu a mapu evidenční, která byla pravidelně poskytována obcím. Písemný operát obsahoval výkaz změn, soupis parcel, listy vlastnictví, evidenční listy, rejstřík uživatelů a vlastníků, seznam uživatelů a vlastníků a seznam domů. Ve sbírkách listin se nacházela rozhodnutí a jiné listiny, záznamy změn, polní náčrty, geometrické plány, zápisníky měřených směrů, úhlů a délek, výpočty výměr zaměněných parcel a podobně.<sup>13</sup>

Evidence se zakládala ve dvou etapách. Průběžná etapa evidovala docházející listiny. Komplexní zakládání evidence nemovitostí představovalo systematické zakládání po celých katastrálních územích. Komplexní zakládání probíhalo od roku 1967 do roku 1988.

Právní vztahy se evidovaly na základě ověřených kopiích nebo originálů listin. Orgány bývalé Ústřední správy geodézie a kartografie byly pověřeny zakládáním, vedením a údržbou evidence nemovitostí. Ústředním orgánem se od roku 1968 stal Český úřad geodetický a kartografický. Evidence nemovitostí měla několik hlavních zásad pro zápis, kterými jsou zásada legality, speciality, jednotnosti, univerzálnosti, veřejnosti a další.

### 3.1.5 Vznik katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí vznikl nabytím účinnosti zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky a zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Zákonem č. 120/2000 Sb. bylo rozhodnuto, že katastr nemovitostí bude veden především počítačovými technologiemi. Následující rok byl veden informační systém pro nahlížení do katastru nemovitostí široké veřejnosti.

---

<sup>13</sup> ČESKO. Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. In: Sbírnka zákonů Československé socialistické republiky. 1964. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1964-22/zneni-19840401>



Katastrální zákon byl novelizován dne 1.1.2014 nabyt účinnosti zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.<sup>14 15 16</sup>

Historické poznatky nám dávají podklady k budoucím možnostem. Stejně je tomu i v oblasti katastru nemovitostí. Marie Terezie a Josef II. formulovali prvotní návrhy, jak evidovat půdu a mít ji pod státní kontrolou. Katastr nemovitostí jako takový by bez Marie Terezie a Josefa II. pravděpodobně vznikl až mnohem později a možná by v České republice nebyl v tak podrobném provedení jako je dnes. Také nám pomohli vytvořit listy vlastnictví, na které se zaznamenávají podstatné údaje o pozemcích. Nejen že pozemek má vlastníka, ale i výměru nebo způsob použití.<sup>17</sup>

## 3.2 Orgány zeměměřictví a katastru

Ústředním orgánem zeměměřictví a katastru je Český úřad zeměměřický a katastrální, pod který spadají katastrální úřady, zeměměřický úřad, zeměměřické a katastrální inspektoráty a výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický.

Český úřad zeměměřický a katastrální se zřizuje jako ústřední správní úřad zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky se sídlem v Praze. Tento orgán je zřízen zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Předseda Českého úřadu zeměměřického a katastrálního je jmenován a odvoláván vládou České republiky. Mezi útvary podřízené přímo předsedovi patří místopředseda, ředitel sekce zeměměřictví a katastru nemovitostí a ředitel sekce centrální databáze katastru nemovitostí.

18

### 3.2.1 Katastrální úřad

Působnost a organizace katastrálních úřadů je stanovena zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Katastrální úřady se při své činnosti řídí zejména

---

<sup>14</sup> ČESKO. Zákon č. 344/1992 Sb., *České národní rady o katastru nemovitostí České republiky*. In: Sběrka zákonů České republiky. 1992. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-344>

<sup>15</sup> ČESKO. Zákon č. 265/1992 Sb., *o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. In: Sběrka zákonů České republiky. 1992. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-265>

<sup>16</sup> ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb., *o katastru nemovitostí (katastrální zákon)*. In: Sběrka zákonů České republiky. 2013. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

<sup>17</sup> HÁNEK, P., *Data z dějin zeměměřictví*. Praha: Klauďian Praha, s.r.o. 2012. s. 56

<sup>18</sup> *O resortu*, Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. ČÚZK [cit. 2019-07-10]. Dostupné z <<https://cuzk.cz/O-resortu/Struktura-resortu.aspx>>.

katastrálním zákonem č. 256/2013 Sb. a katastrální vyhláškou č. 357/2013 Sb. a dále zákonem č.500/2004 Sb., správní řád.<sup>19 20 21 22</sup>

Ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, byly zřízeny katastrální úřady jako jiné správní úřady pro zeměměřictví a katastr nemovitostí. Katastrální úřady podle ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) zákona č. 359/1992 Sb. vykonávají státní správu katastru nemovitostí. Jako orgány moci výkonné jsou správním orgánem, uplatňujícím svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, a to podle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. Správním řádem jsou upraveny postupy při výkonu působnosti katastrálních úřadů v oblasti veřejné správy. Správní řízení na katastrálním pracovišti je, stejně jako u všech jiných správních řízení, postupem správního orgánu k výkonu přidělenými pravomocemi. Účelem správního řízení je vydání rozhodnutí o vkladu, změně nebo zrušení.

Katastrální úřad je zřízen ve všech třinácti krajích České republiky a v Hlavním městě Praze. Každý katastrální úřad vede ředitel, který je jmenován předsedou ČÚZK. Katastrální úřady se dělí na několik sekcí a odborů, avšak u každého katastrálního úřadu se sekce a odbory liší. Prvním odborem je Kancelář ředitele katastrálního úřadu, pod kterou spadají Oddělení ekonomicko-personální, Oddělení hospodářské správy, Oddělení metodiky a kontroly a další. Druhým odborem je Technický odbor, pod který se řadí Oddělení katastrálního operátu, Oddělení podpory informačních a komunikačních technologií a podobně. Dalším odborem je Odbor právních vztahů, kde je několik právních oddělení. Samostatnými odbory jsou všechna katastrální pracoviště vedená řediteli katastrálních pracovišť.

Pod katastrálními úřady funguje celkem 94 katastrálních pracovišť. Katastrální pracoviště je vnitřní organizační jednotkou katastrálního úřadu. ČÚZK zveřejňuje ve Sbírce zákonů seznam katastrálních pracovišť a jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých je vykonávána působnost katastrálního úřadu. Organizační strukturou jsou jednotlivé odbory a oddělení, které jsou podřízeny katastrálním úřadům. Jako příklad odboru

---

<sup>19</sup> ČESKO. Zákon č. 359/1992 Sb., *České národní rady o zeměměřických a katastrálních orgánech*. In: Sbírka zákonů České republiky. 1992. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-359>

<sup>20</sup> ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb., *o katastru nemovitostí* (katastrální zákon). In: Sbírka zákonů České republiky. 2013. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

<sup>21</sup> ČESKO. Vyhláška č. 357/2013 Sb., *o katastru nemovitostí*. In: Sbírka zákonů České republiky. 2013. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-357>

<sup>22</sup> ČESKO. Zákon č. 500/2004 Sb., *správní řád*. In: Sbírka zákonů České republiky. 2004. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-500>

je Odbor právních vztahů a oddělením je Právní oddělení nebo třeba Oddělení poskytování informací.<sup>23</sup>

Zaměstnanci těchto orgánů mohou být ve službách či pracovních poměrech, což je upraveno v zákoně č. 234/2014 Sb., o státní službě a v zákoně č. 262/2006 Sb., zákoník práce.<sup>24</sup>

Katastrální úřady vykonávají tyto činnosti:

- a) vykonávají státní správu katastru nemovitostí České republiky,
- b) vykonávají správu zhušťovacích bodů a podrobných polí polohového a výškového bodového pole,
- c) projednávají přestupky na úseku katastru nemovitostí České republiky podle zvláštního zákona,
- d) schvalují změny pomístního názvosloví a zabezpečují činnosti spojené se standardizací geografického názvosloví,
- e) schvalují změny hranic katastrálních území,
- f) vykonávají správu základních státních mapových děl stanovených Úřadem,
- g) plní další úkoly na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky, kterými je pověřil Úřad.<sup>25</sup>

### 3.2.2 Zeměměřický úřad

Zeměměřický úřad s celostátní působností je organizační složkou státu a má sídlo v Praze. V čele úřadu stojí ředitel, jmenovaný předsedou ČÚZK. Zeměměřický úřad má na starosti především správu geodetických základů České republiky (soubor základního bodového pole polohového, výškového a tíhového a soubor zhušťovacích bodů a bodů podrobných bodových polí) a rozhodování o umístění, přemístění nebo odstranění měřických značek. Dále vede databázové soubory bodů základního bodového pole evidovaných v technických jednotkách a Ústřední archiv zeměměřictví a katastru. Další

---

<sup>23</sup> Organizační struktura úřadu, Český úřad zeměměřický a katastrální [online] ČÚZK [cit. 2019-07-22]. Dostupné z <<https://cuzk.cz/Urady/Cesky-urad-zememericky-a-katastralni/O-uradu/Struktura-uradu.aspx>>.

<sup>24</sup> Osobní přednáška: *Katastr nemovitostí*, 17.7.2019, přednášející: Mgr. Jany Király, ředitelky Katastrálního pracoviště Praha

<sup>25</sup> ČESKO. Zákon č. 359/1992 Sb., *České národní rady o zeměměřických a katastrálních orgánech*. In: Sbírká zákonů České republiky. 1992. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-359>

činnosti vykonávané úřadem jsou vypsány v zákoně č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.<sup>26</sup>

### 3.2.3 Zeměměřické a katastrální inspektoráty

Zeměměřické a katastrální inspektoráty jsou územní orgány státní správy zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky, které jsou zřízeny zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Zeměměřických a katastrálních inspektorátů je v České republice sedm se sídly v Brně, Českých Budějovicích, Liberci, Opavě, Pardubicích, Plzni a Praze. Každý inspektorát má územní působnost územních obvodů krajů nebo hlavního města Prahy.

Úkolem inspektorátů je zejména kontrola výkonu státní správy katastru nemovitostí v ČR katastrálními úřady. Inspektoráty dohlížejí na ověřování výsledků zeměměřických činností. Při chybném ověření výsledků zeměměřických činností osobou s úředním oprávněním ověřovat výsledky zeměměřických činností může být katastrálním úřadem předložen podnět k vykonání dohledu a zeměměřický a katastrální inspektorát může předložit ČÚZK ze závažných důvodů i návrh na odejmutí úředního oprávnění k ověřování výsledků zeměměřických činností. Inspektorát rovněž rozhoduje o odvolání proti rozhodnutím katastrálního úřadu.<sup>27</sup>

### 3.2.4 Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický

Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický byl založen v roce 1954. Jeho posláním je kromě jiného aplikovaný a základní výzkum v oboru geodézie, zeměměřictví a katastru, v oblasti vývoje a testování nových metodik, postupů a programových prostředků a odborné konzultace v oblastech geodézie, tvorby a vedení katastru nemovitostí, tvorby a údržby mapových děl, výzkumu a vývoje informačního systému zeměměřictví a katastru.<sup>28 29</sup>

---

<sup>26</sup> *O úřadu*, Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. ČÚZK [cit. 2019-07-12]. Dostupné z <<https://cuzk.cz/Urady/Zememericke-urad/O-uradu.aspx>>.

<sup>27</sup> *O resortu*, Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. ČÚZK [cit. 2019-07-10]. Dostupné z <<https://cuzk.cz/O-resortu/Struktura-resortu.aspx>>.

<sup>28</sup> *Historie a poslání VÚGTK*, v.v.i., Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický [online] VÚGTK [cit. 2019-07-10]. Dostupné z <<https://www.vugtk.cz/o-nas/>>.

<sup>29</sup> ČESKO. Zákon č. 359/1992 Sb., *České národní rady o zeměměřických a katastrálních orgánech*. In: Sbírnka zákonů České republiky. 1992. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-359>

### 3.3 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je veřejný seznam obsahující soubor údajů o nemovitostech v České republice. V katastru nemovitostí je evidován soupis a popis nemovitostí, jejich geometrické i polohové určení a zápis práv k nemovitostem.

Katastr nemovitostí, jako zdroj informací, slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro vědecké, hospodářské a statistické účely a pro tvorbu dalších informačních systémů.

Katastr je veden pomocí informačních systémů, který využívá soubor geodetických informací a soubor popisných informací katastru nemovitostí. Mezi geodetické informace patří katastrální mapa v číselném vyjádření a v popisných informacích lze nalézt údaje o katastrálních územích, o parcelách a stavbách, o bytových a nebytových jednotkách a mnoho dalšího. Informace z katastru nemovitostí, ve formě veřejných listin, poskytují katastrální pracoviště. Vybrané údaje je možné online vyhledat pomocí dálkového přístupu na stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.<sup>30 31</sup>

#### 3.3.1 Předmět KN

Nemovitá věc je těžko definovatelný pojem, jelikož zákony, kterými je definovaná, jsou ve vymezení pojmu odlišné. V zákoně č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník je možné zjistit, že věcí je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Nemovité věci jsou pozemky, stavby a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Pokud zákon rozhodne, že věc není součástí pozemku a nelze ji přenést na jiné místo bez porušení její podstaty, je tato věc také movitá.

<sup>32</sup>

Podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, jsou v katastru nemovitostí evidovány pozemky, budovy, právo stavby, nemovitosti, o nichž stanoví jiný právní předpis

---

<sup>30</sup> Účel katastru, Český úřad zeměměřický a katastrální [online] ČÚZK [cit. 2019-08-01]. Dostupné z <<https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>>.

<sup>31</sup> ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastrální zákon*. Praktický komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. s. 1

<sup>32</sup> ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*. In: Sbíрка zákonů České republiky. 2012. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>



a jednotky vymezené zákonem. V katastru se evidují budovy, kterým se přiděluje evidenční a popisné číslo, pouze pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby.<sup>33</sup>

### 3.3.2 Popis nemovitosti

Nemovitost má v katastru nemovitostí evidováno geometrické a polohové určení a popisné údaje. Pozemky se dělí na pozemky stavební, pozemkové a pozemky vedené ve zjednodušené evidenci. Důležitými údaji o pozemku jsou parcelní čísla, výměry parcely, druh pozemku, využití nemovitosti nebo způsoby ochrany. Pro právní jednání týkající se nemovitostí vedených v katastru nemovitostí jsou však závazná parcelní čísla, geometrické určení nemovitostí, název a geometrické určení katastrálního území. Mezi druhy pozemku patří zemědělské pozemky, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Zemědělskými pozemky jsou orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty. V tomto druhu pozemku se také eviduje údaj o bonitované půdní ekologické jednotce, značený BPEJ. Údaj o BPEJ je využíván pro oceňování pozemku, například při obnově katastrálního operátu na základě výsledků pozemkových úprav nebo v některých případech oceňování pozemků pro daňové účely. Způsob ochrany pozemku se uvádí u malých nebo rozsáhlých ochranných územích či jejich ochranném pásmu. U budov se uvádí číslo popisné nebo číslo evidenční. Jestliže budova nemá přiděleno číslo popisné nebo číslo evidenční, musí být zapsán způsob využití budovy. Budovy mohou být v katastru nemovitostí zapsány samostatně nebo jsou evidovány jako součásti pozemků.<sup>34</sup>

### 3.3.3 Výpis a informace z KN

Výpis z katastru nemovitostí je možné získat na katastrálním úřadě s úhradou v hotovosti, elektronicky prostřednictvím internetové aplikace „Nahlížení do katastru nemovitostí“ nebo přes službu CzechPOINT, kterou lze využít na městských úřadech a poštách. Údaje jsou poskytovány jednorázově a jsou hrazeny on-line platbou platební kartou nebo on-line platbou bankovním převodem. Dostupnost pro platbu bankovním převodem je omezena pouze na určité banky, vyjmenovaných na stránkách ČÚZK. V elektronické podobě lze získat pouze následující výstupy: výpis z katastru nemovitostí,

---

<sup>33</sup> ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: Sběrka zákonů České republiky. 2013. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

<sup>34</sup> ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: Sběrka zákonů České republiky. 2012. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

částečný výpis z katastru nemovitostí, kopie katastrální mapy, informace o parcelách, stavbách, bytech a nebytových prostorech a právech stavby. U výpisů z katastru nemovitostí, částečného výpisu z katastru nemovitostí a kopie katastrálních map jsou elektronické značky.

Ve vyhlášce č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, v platném znění, a to konkrétně v ustanovení §2 se dozvídáme, že údaje z katastru se poskytují osobám na žádost za podmínek a ve formě stanovené touto vyhláškou.<sup>35</sup>

*„Údaje z katastru se poskytují v těchto formách*

- a) nahlížení do katastru, s výjimkou sbírky listin katastru, přehledu vlastnictví z území České republiky a údajů o dosažených cenách nemovitostí, a ústní informace (§ 5),*
- b) výpisy, opisy nebo kopie ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací a identifikace parcel ve formě veřejných listin (§ 6),*
- c) ověřené kopie písemností v listinné podobě, ověřené výstupy vzniklé převedením písemností v listinné nebo elektronické podobě nebo ověřené duplikáty písemností v elektronické podobě ze sbírky listin katastru (§ 7),*
- d) prosté kopie písemností v listinné podobě nebo prosté výstupy vzniklé převedením písemností v elektronické podobě do listinné podoby ze sbírky listin katastru (§ 8),*
- e) kopie z katastrálního operátu v případech, ve kterých nejde o poskytnutí údajů ve formě veřejných listin podle písmen b) a c) (§ 9),*
- f) výstupy a kopie z katastrálního operátu v případech, ve kterých nejde o poskytnutí údajů ve formě veřejných listin podle písmena b) (§ 10),*
- g) dálkový přístup k údajům katastru (§ 11 až 14),*
- h) údaje katastru v elektronické podobě (§ 15),*
- i) kopie katastrální mapy s orientačním zákresem pozemkové držby podle posledního dochovaného stavu grafického operátu pozemkového katastru či přidělového nebo scelovacího operátu (dále jen „dřívější pozemkové evidence“) (§ 16),*
- j) srovnávací sestavení parcel dřívějších pozemkových evidencí s parcelami katastru (§ 17),*
- k) souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru (§ 18), nebo*

---

<sup>35</sup> ČESKO. Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí. In: Sbírnka zákonů České republiky. 2013. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-358>

#### *l) sledování změn (§ 19 a 20)“<sup>36</sup>*

Z katastru nemovitostí lze získat nejen výpis z katastru nemovitostí, ale také výpis z pozemkové knihy. Oba výpisy se vzhledově i obsahově liší. Ve výpisu z pozemkové knihy nalezneme nejen nynější stav, ale také informaci, v jakých listinách se nachází předchozí změny majetku. Výpis je zapsán tabulkově a z pohledu uživatele je přehlednější. Ve výpisu z katastru nemovitostí se nachází pouze současný stav majetku. Vzhledově je tento výpis pouze rozdělován čarou. Společným prvkem jsou sekce označené velkými písmeny, z nichž lze vyčíst vlastníka, majetek nebo zatížení majetku atd.

#### **3.3.4 Veřejnost katastru**

Katastr nemovitostí je veřejný. Podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, a to konkrétně v ustanovení §52, v platném znění, je veřejnosti umožněno nahlížet do katastru nemovitostí na jakoukoli parcelu v České republice. Veřejnost může získat veškeré údaje pro svou potřebu. Z katastru je možné získat opisy, výpisy nebo náčrty a údaje ze sbírky listin. Jediným parametrem, který není možný získat veřejností, je přehled vlastnictví.<sup>37</sup>

O přehled vlastnictví si může zažádat pouze oprávněná osoba, která prokazuje svoji totožnost osobně na katastrálním pracovišti. Ze sbírky listin katastru nebo pozemkových knih se poskytují údaje ověřeným nebo prostým způsobem. Každá strana kopie dokumentu je na katastrálním pracovišti zpoplatněna cenami danými Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním. Osoby, kterým jsou údaje poskytnuty, jsou na katastrálním úřadě evidovány.

Získávání informací z katastru nemovitostí, které jsou osobními údaji, je zcela v souladu s vyhláškou č.357/2013 Sb., o katastru nemovitostí a zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí ve vazbě na zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, který vznikl na základě nařízení Evropského parlamentu a Rady Evropské unie. Zákon o zpracování osobních údajů nabyl právní moci 24. dubna 2019. Nicméně Český úřad

---

<sup>36</sup> ČESKO. Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí. In: Sbírká zákonů České republiky. 2013. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-358>

<sup>37</sup> ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: Sbírká zákonů České republiky. 2013. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>



zeměměřický a katastrální zveřejňuje osobní údaje, a to jméno, příjmení a trvalé bydliště vlastníků nemovitosti.<sup>38 39 40 41</sup>

Autorka se domnívá, že postupem času bude nahlížení do katastru nemovitostí značně omezeno. Existuje mnoho možností, jak skloubit tyto požadavky, ale není jednoznačné, jak se bude postupovat. ČÚZK bude povinno osobní údaje vymazat, popřípadě umožnit dálkové nahlédnutí pouze vlastníků a oprávněným osobám. Je pravděpodobné, že pro nahlédnutí do katastru nebude nutné jet na katastrální pracoviště díky nynější digitalizaci.

Pokud je možné si vzít příklad z jiné země Evropské unie, která využívá digitalizaci, nejlepším příkladem je Estonsko. Estonci můžou digitálně například zapsat dítě na matriku, zřídit si firmu, získat elektronický řidičský průkaz i kartu pojištěnce nebo hlasovat v místních volbách. Žádný z těchto úkonů v České republice není dostupný, i když se některé volební strany či hnutí snaží o prosazení digitalizace. Estonsko s digitalizací začalo již v roce 1997 a oproti všem evropským státům je znatelně napřed. Digitalizace by občanům jistě usnadnila jednání, které musí vykonat na odpovídajících úřadech a částečně by zamezila byrokracii.

### 3.4 Zápis práv do katastru nemovitostí

#### 3.4.1 Vklad

Zákonná pravidla pro zápis práv do katastru nemovitostí jsou dána částí druhou katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., v ustanoveních §6 až §27. Existují tři druhy zápisů do KN, a to vklad, záznam a poznámka. Vkladem na základě návrhu na zahájení řízení katastrálního úřadu o povolení vkladu do katastru nemovitostí se rozumí zápis vzniku, změny, promlčení a uznání existence nebo neexistence vyjmenovaných věcných práv:

- a) *vlastnické právo,*
- b) *právo stavby,*
- c) *věcné břemeno,*
- d) *zástavní právo,*

---

<sup>38</sup> ČESKO. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí. In: Sběrka zákonů České republiky. 2013. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-357>

<sup>39</sup> ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: Sběrka zákonů České republiky. 2013. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

<sup>40</sup> ČESKO. Zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. In: Sběrka zákonů České republiky. 2019. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2019-110>

<sup>41</sup> ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. s. 301

- e) *budoucí zástavní právo,*
- f) *podzástavní právo,*
- g) *předkupní právo,*
- h) *budoucí výměnek,*
- i) *přídavné spoluvlastnictví,*
- j) *správa svěřenského fondu,*
- k) *výhrada vlastnického práva,*
- l) *výhrada práva zpětné koupě,*
- m) *výhrada práva zpětného prodeje,*
- n) *zákaz zcizení nebo zatížení,*
- o) *výhrada práva lepšího kupce,*
- p) *ujednání o koupi na zkoušku,*
- q) *nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,*
- r) *pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,*
- s) *vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.* <sup>42</sup>

Vklad je možné provést pouze na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu a musí být podán pouze na stanoveném formuláři s náležitostmi danými ustanovením § 14 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Formulář je označen příslušným katastrálním úřadem, účastníky řízení, nemovitostmi a právy, která mají být zapsána nebo vymazána z katastru a podpisem navrhovatele. Přílohami návrhu na vklad musí být listina. Pokud listina není doložena, k návrhu se nepřihlíží a považuje se za „mylné řízení“. K listině se v závislosti na jejím konkrétním obsahu přikládá geometrický plán, úředně ověřený překlad listiny nebo další. <sup>43</sup>

### 3.4.2 Záznam

Záznamem, což je další způsob zápisu do katastru, se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Záznam se používá k zápisu organizačních složek státu a územně samosprávných celků. Příkladem je příslušnost organizačních složek státu a státních organizací k hospodaření majetku státu, právo s ním hospodařit a správa nemovitostí ve vlastnictví státu. Záznamem je také zapsán majetek hlavního města Prahy, který je

<sup>42</sup> ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: Sbíрка zákonů České republiky. 2013. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

<sup>43</sup> ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. s. 144

svěřený městským částem hlavního města Prahy. Stejně tak je tomu v případě statutárních měst. Záznamem se dále zapisuje majetek ve vlastnictví územně samosprávného celku, který je předaný příspěvkové organizaci k hospodaření nebo organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití.<sup>44</sup>

Návrh na záznam je podáván osobou, která má právní zájem na jeho provedení, orgán veřejné moci nebo územně samosprávný celek, jenž o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo je osvědčil. Zápis záznamu a listiny, které dokládá právo, jenž má být zapsáno, je upraven ustanoveními §27 a §71 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Záznam je podáván oprávněnou osobou, která předkládá bezchybnou listinu, což kontroluje katastrální úřad. Listina musí být bez chyb v psaní, počtech a jiných zřejmých nesprávnostech. Dále listina musí navazovat na dosavadní zápisy v katastru. Pokud jsou všechny náležitosti splněny, katastrální úřad provede zápis do katastru.<sup>45</sup>

### 3.4.3 Poznámka

Poznámka je třetím typem zápisu do katastru. Poznámkou se zapisují významné informace, které se týkají evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných. Katastrální úřad poznámku zapíše na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce, Státního pozemkového úřadu, jiného správního orgánu nebo k doložení návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.<sup>46</sup>

Do poznámky k nemovitostem v katastru se zapisuje několik druhů dokumentů, kterými jsou například podání návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, exekuční příkazy, různá usnesení vztahující se k nemovitostem, vyrozumění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, zahájení pozemkových úprav a jejich rozhodnutí o schválení, dovolání se neúčinnosti právního jednání, přednostní právo ke zřízení věcného práva pro jinou osobu, zákaz zřídit zástavní právo k nemovitostem. Veškeré typy poznámek jsou vypsány v usnesení §23 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

---

<sup>44</sup> ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. s. 170

<sup>45</sup> *Zápisy do KN*, Český úřad zeměměřický a katastrální [online] ČÚZK [cit. 2019-08-08]. Dostupné z <<https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx#vklad>>.

<sup>46</sup> *Zápisy do KN*, Český úřad zeměměřický a katastrální [online] ČÚZK [cit. 2019-08-08]. Dostupné z <<https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx#vklad>>.

Poznámka se také může vztahovat k osobě, k níž se uvádí vyznění o nařízení exekuce, usnesení o předběžném opatření, vyznění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku, rozhodnutí o prohlášení konkursu nebo jiné rozhodnutí, podle kterého osoba není oprávněna nakládat se svým majetkem ani jeho přesně nevymezenou částí.

Katastrální úřad a listiny, díky kterým se do poznámek zapisuje, jsou upraveny v ustanovení §28 a §72 - §73 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Pokud osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, podá žádost o zapsání poznámky a prokáže uplatnění svého práva u soudu, bude jí v žádosti vyhověno. Poznámka se také zapisuje na základě oznámení soudu o podané žalobě, která musí být doložena.<sup>47 48</sup>

### 3.5 Vkladové řízení věcného práva

Vkladové řízení věcného práva je vedeno pouze na katastrálním pracovišti. Odpovídající katastrální pracoviště se vztahuje k obci, v které se vklad věcného práva uskutečňuje a lze ho nalézt na oficiálních stránkách ČÚZK.

*„Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:*

- a) vlastnické právo,*
- b) právo stavby,*
- c) věcné břemeno,*
- d) zástavní právo,*
- e) budoucí zástavní právo,*
- f) podzástavní právo,*
- g) předkupní právo,*
- h) budoucí výměnek,*
- i) přídatné spoluvlastnictví,*
- j) správa svěřenského fondu,*
- k) výhrada vlastnického práva,*
- l) výhrada práva zpětné koupě,*
- m) výhrada práva zpětného prodeje,*
- n) zákaz zcizení nebo zatížení,*

---

<sup>47</sup> Zápisy do KN, Český úřad zeměměřický a katastrální [online] ČÚZK [cit. 2019-08-08]. Dostupné z <<https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx#vklad>>.

<sup>48</sup> ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. s. 176

- o) výhrada práva lepšího kupce,*
- p) ujednání o koupi na zkoušku,*
- q) nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,*
- r) pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,*
- s) vzdání se práva na náhradu škody na pozemku. “<sup>49</sup>*

### 3.5.1 Vkladový test

V zákoně č. 256/2013, Sb., o katastru nemovitostí v platném znění, a to konkrétně v ustanovení § 17, jsou vypsány podmínky vkladového řízení, které jsou přezkoumány ve vkladové listině katastrálním úřadem. Listiny musí splňovat náležitosti vkladu, které obsahují důvod vkladu. Ve vkladovém řízení je účastníkovi povoleno libovolně nakládat s nemovitostí. Účastník vkladového řízení může právně jednat pouze v souladu s jinými právními předpisy. Pokud jsou všechny podmínky splněny, není důvod navrhovaný vklad nepotvrdit. Pokud nemovitost již byla zapsána do katastru, je zapsána pouze změna nemovitostí. Pokud jde o veřejnou listinu, musí také splňovat veškeré náležitosti pro zápis do katastru, musí obsahovat odůvodnění navrhovaného vkladu a musí navazovat na dosavadní zápisy v katastru. Je-li listina veřejnou o právním jednání, katastrální úřad zjišťuje, zda uchazeč má možnost se ve věci angažovat, jelikož během návrhu na vklad je možnost zákazu nakládání s věcí. Při rozhodnutí soudu je zkoumání zaměřeno na splnění podmínek závazných ve prospěch osoby v katastru zapsané.<sup>50 51</sup>

### 3.5.2 Návrh na vklad

Formulář pro návrh na vklad se řídí vyhláškou č. 359/2013 Sb., o stanovení formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Návrh na vklad se týká vkladu nebo výmazu práv nemovitostí, komu nemovitost patří nebo komu bude vlastnictví vymazáno, promlčení nebo existencí či neexistencí práv vztahujících se k nemovitostem. Vklad také musí být doložen listinami, které určují, jaké právo vzniká či zaniká. Návrh na vklad je možné vyplnit ručně na katastrálním pracovišti, na internetových stránkách

---

<sup>49</sup> ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: Sbírká zákonů České republiky. 2013. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

<sup>50</sup> ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: Sbírká zákonů České republiky. 2013. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

<sup>51</sup> ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. s. 155



ČÚZK, prostřednictvím aplikace v elektronické podobě nebo prostřednictvím provozovatelů pošt.<sup>52</sup>

Náležitostmi návrhu na vklad jsou označení katastrálního úřadu a účastníků řízení, označení nemovitostí a práv a podpis navrhovatele. Vklad vyřizuje příslušný katastrální úřad, který je vymezen územím. Smlouva, dohoda nebo jiná listina přísluší katastrálnímu úřadu, v jehož obvodu se nemovitost nachází. Účastníky jsou osoby, kterých se řízení týká a jehož právo vzniká, mění se a ten, jehož právo zaniká nebo se omezuje. Fyzická osoba se v návrhu na vklad do katastru nemovitostí označuje jménem, příjmením, rodným číslem a adresou trvalého pobytu. Cizinci se musí prokázat adresou bydliště v cizině a rodným číslem. Pokud jsou osoby navrhovatelé, předkládají číslo elektronicky čitelného identifikačního dokladu. Právnícké osoby se označují názvem, sídlem a pokud je přiděleno, tak i identifikačním číslem. Nemovitosti a práva musí být součástí návrhu na vklad, aby bylo zřejmé, které mají být zapsány do katastru, popřípadě z katastru vymazány.

Nedílnou součástí návrhu na vklad jsou jeho přílohy. Mezi ně patří listina, na jejímž základě má být právo do katastru zapsáno, součástí listiny je geometrický plán, pokud je nutné změnu zobrazit do katastrální mapy. Pokud se návrh na vklad týká zmocněnce, musí doložit plnou moc s úředně ověřeným podpisem. Jestliže listina není sepsána v českém jazyce, musí být doložen překlad listiny úředně ověřený.

Celý postup katastrálních úřadů je podrobně stanoven v ustanoveních §11 - §18 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí v platném znění a §26 a §66 - §70 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí v platném znění. Podání každého návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu je zpoplatněno správním poplatkem podle položky č. 120 přílohy k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích v platném znění.<sup>53 54 55</sup>

### 3.5.3 Rozhodnutí o návrhu na vklad

Jako každé rozhodnutí, i rozhodnutí o návrhu na vklad má kladný nebo záporný výsledek. Pokud má návrh na vklad všechny vkladové náležitosti splněny, je katastrální úřad

---

<sup>52</sup> ČESKO. Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. In: Sběrka zákonů České republiky. 2013. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-359>

<sup>53</sup> ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: Sběrka zákonů České republiky. 2013. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

<sup>54</sup> ČESKO. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí. In: Sběrka zákonů České republiky. 2013. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-357>

<sup>55</sup> ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. s. 144

povinen rozhodnout kladně o povolení vkladu. Zákonná ochranná lhůta 20 dnů je povinná u všech vkladů, za účelem částečné ochrany vlastníků nemovitostí a jiných oprávněných, aby nedošlo k nepoctivému jednání při změnách právních vztahů k nemovitým věcem. Dvacetidenní lhůta platí pouze pro povolení vkladu, nikoli zamítnutí.

Velká část rozhodnutí o povolení vkladu je formou záznamu do spisu. Záznam se zapisuje pouze v případě, že se návrhu na vklad plně vyhovuje. Rozhodnutí katastrálního úřadu nabývá právní moci právě tehdy, když je záznam zapsán do spisu. Písemně katastrální úřad rozhodne, pokud se návrhu vyhoví pouze částečně. Rozhodnutí je oznámeno všem účastníkům, a právě tehdy dochází k nabytí právní moci.

Přezkumný proces se řídí zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí v platném znění. Po přezkoumání katastrální úřad vydá rozhodnutí o povolení vkladu a následně je proveden vklad a odstranění plomby u nemovitosti dotčené vkladem. O vkladu je vydáno vyrozumění všem účastníkům řízení. V takovém vyrozumění se nachází název katastrálního úřadu spolu s názvem, adresou a kontraktními údaji katastrálního pracoviště, spisová značka řízení, datum vydání rozhodnutí a výpis provedených změn. Každé vyrozumění má nadpis „Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí“ a je nedílnou součástí vyrozumění. Údaj o povolení vkladu soudem, o okamžiku právních účinků vkladu nebo o datu provedení vkladu, označení listiny, na základě, které byl vklad proveden může nahrazovat datum vydání rozhodnutí katastrálního úřadu. Výpis provedených změn obsahuje údaje zapsané ve výpisu z katastru, které jsou vymazány a jsou zapsány údaje nové. Vyrozumění nemá jen informační funkci, ale i roli pojistky proti případnému nepoctivému jednání, díky rozeslání všem účastníkům řízení.<sup>56 57</sup>

#### 3.5.4 Opravné prostředky

Proti kladnému rozhodnutí není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je přípustná pouze žaloba podle ustanovení zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Žalobu je možné podat do 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.<sup>58</sup>

---

<sup>56</sup> ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: Sbíрка zákonů České republiky. 2013. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

<sup>57</sup> ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. s. 148

<sup>58</sup> ČESKO. Zákon č. 99/1963 Sb., *Občanský soudní řád*. In: Sbíрка zákonů Československé socialistické republiky. 1963. Dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1963-99>

#### 3.5.4.1 Přerušení řízení a jeho opravné prostředky

Přerušení řízení probíhá v době pro podání žaloby a následnému pravomocnému rozhodnutí soudu ve věci vkladu. Podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád se řízení přeruší současně s výzvou k odstranění nedostatků, s výzvou, která požaduje zaplacení správního poplatku, spojeným s určitým úkonem v řízení a lhůty k jeho zaplacení. Správní orgán může přerušit řízení kvůli ustanovení opatrovníka nezpůsobilému účastníkovi nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

Proti rozhodnutí o přerušení řízení je možné podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení, popřípadě oznámení písemného vyhotovení usnesení. Pokud účastníci nepodají odvolání proti rozhodnutí o přerušení, usnesení o přerušení řízení nabývá právní moci 16. dnem po doručení písemného vyhotovení usnesení všem účastníkům řízení.

#### 3.5.4.2 Zastavení řízení a jeho opravné prostředky

Zastavení řízení správní orgán ustanoví, jestliže se žadatel rozhodl vzít svou žádost zpět, žádost byla zadána chybně nebo se stala bezpředmětnou. Řízení bude zastaveno, pokud žadatelem nebyly odstraněny podstatné vady žádosti nebo nebyly zaplaceny správní poplatky ve stanovené lhůtě. Správní orgán má pravomoc zastavit řízení, pokud žadatel zemřel nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

Proti rozhodnutí o zastavení řízení je možné podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení, popřípadě oznámení písemného vyhotovení usnesení. Pokud účastníci nepodají odvolání proti rozhodnutí o zastavení, usnesení o zastavení řízení nabývá právní moci 16. dnem po doručení písemného vyhotovení usnesení všem účastníkům řízení.



## 4 Praktická část práce

Cílem výzkumu bylo získání informací o chybách při návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí od vlastníků jakéhokoli typu nemovité věci. Výzkumem byly prostřednictvím sociálních sítí (např. Facebook, Whatsapp) a e-mailu osloveny fyzické osoby, u nichž se předpokládá, že jsou občané ČR a že nabyly vlastnické nebo jiné věcné právo k nemovitým věcem. Zdrojem informací byly rovněž poznatky pracovníků Katastrálního pracoviště Praha. Výzkum se zabýval problematikou vkladů práv do katastru nemovitostí v časovém úseku uplynulých 10 let.

Řízený rozhovor na Katastrálním pracovišti Praha probíhal s paní ředitelkou Mgr. Janou Király, MPA a byly kladeny následující otázky.

1. Vyskytují se chyby při podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí? Pokud ano, jaké?

Odpověď: Ano, chyby se vyskytují, ale jsou opraveny před samotným zápisem do katastru nemovitostí. Chybami jsou především nesprávně označená parcelní čísla pozemků nebo názvy katastrálního území, obce či části obce, které mají být zapsány do katastru nemovitostí. Dalšími chybami bývají nesprávně vyčíslené spoluvlastnické podíly k nemovitým věcem, neobsažené věcné břemeno, případně osobní údaje účastníků řízení.

2. Jak často se stává, že návrh na vklad je podán chybně a musí být vrácen k doplnění nebo je zamítnut?

Odpověď: Návrh na vklad nebývá zamítnut často a pokyny k doplnění jsou častější, jelikož si účastníci řízení ve většině případů na vyplnění dávají záležet. Chyba se může vyskytnout přibližně u jednoho z deseti podání.

3. Může nastat chyba i ze strany katastrálního pracoviště?

Odpověď: Chybovat je lidské, takže ano, nicméně se to stává opravdu minimálně, protože návrhy na vklad jsou kontrolovány víceúrovňově, aby se takovým nedostatkům předešlo. Občas také dochází k překročení stanovených vkladových lhůt, ale tomu se snažíme předejít.

4. Jaký je postup při chybném vyplnění návrhu na vklad?

Odpověď: V případě chyby návrhu na vklad je žadatel o vklad o chybě vyrozuměn včetně zdůvodnění, anebo mu je doručeno rozhodnutí o zamítnutí vkladu. Pokud je možno návrh na vklad doplnit, je navrhovatel oprávněn podat nový opravený návrh. Se zamítnutím návrhu na vklad a podáním nového návrhu na vklad je spojena i opětovná úhrada správního

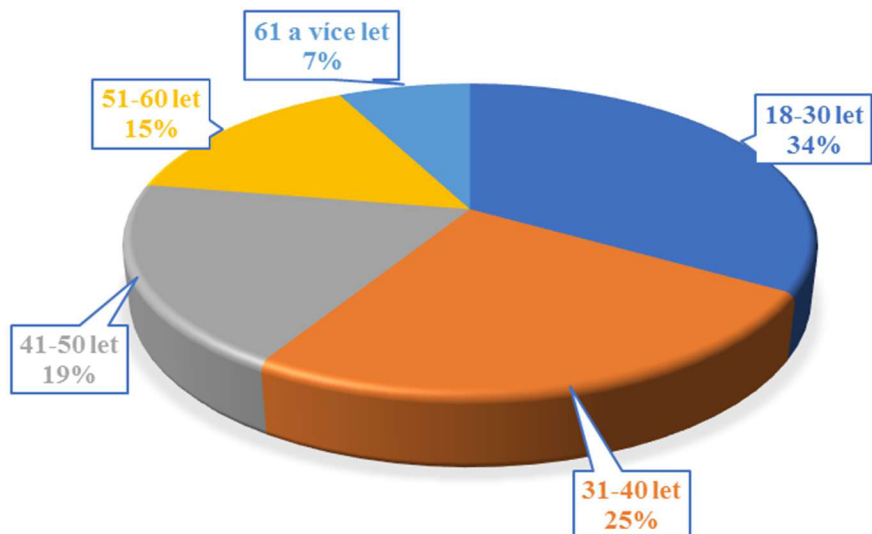
poplatku. Pokud se vrátím k předchozí otázce, tak chybou ze strany katastrálního pracoviště může být odeslání korespondence prostřednictvím České pošty, nikoli datových stránek, což odporuje zákonu o elektronických úkonech.

Po diskuzi s ředitelkou Katastrálního pracoviště Praha je možné říci, že žádosti o vklad práv do katastru nemovitostí a právní listiny, o jejichž zápis do katastru se žádá, bývají zatíženy chybami, jako například chybně uvedený název katastrálního území, obce nebo část obce, chybami v parcelních číslech pozemků, vyčíslením spoluvlastnických podílů, obecně chybami v náležitostech právních listin nebo nesoulady mezi údaji v právní listině a v návrhu na vklad práv. Chyby v řízení o povolení vkladu jsou však i na straně katastrálních úřadů. Nesprávný bývá například procesní postup při výzvě k odstranění nedostatků podle zákonných ustanovení, překračování lhůt nebo nezasílání korespondence v souladu se zákonem o elektronických úkonech, to je neodesílání prostřednictvím datových stránek, ale prostřednictvím České pošty. Účastníkům řízení také nemusí být dána možnost seznámení se s podklady rozhodnutí před jeho vydáním.

Výzkum u vlastníků nemovitostí byl realizován formou elektronické ankety, která byla rozeslána prostřednictvím e-mailu nebo přes sociální síť. Dotazované osoby jsou součástí facebookových skupin zaměřených na obchod s nemovitostmi nebo osobami blízkými autorovi práce. Anketa byla krátká a přehledná, aby nezdržela účastníky rozsáhlým vyplňováním. Většina otázek byla koncipována formou uzavřených odpovědí, ale některé otázky měly polootevřené odpovědi s možným vypsáním vlastní zkušenosti v uvedeném políčku, jak lze vidět v příloze B, kde je uvedeno celé znění ankety.

Anketa měla celkem 16 otázek, z toho bylo pouze 6 povinných. Na anketu odpovědělo 215 respondentů, z čehož bylo 116 žen a 99 mužů všech věkových kategorií. Vzhledem k velkému počtu odpovědí ze sociálních sítí byl největší podíl respondentů ve věku od 18 do 30 let, a to 34 %, jak lze vidět v grafu 1. S vyšším věkem se snižoval počet účastníků ankety. Ve věku od 31 do 40 let odpovědělo 25 % respondentů a nejméně respondentů bylo v kategorii nad 61 let, a to pouze 7 %.

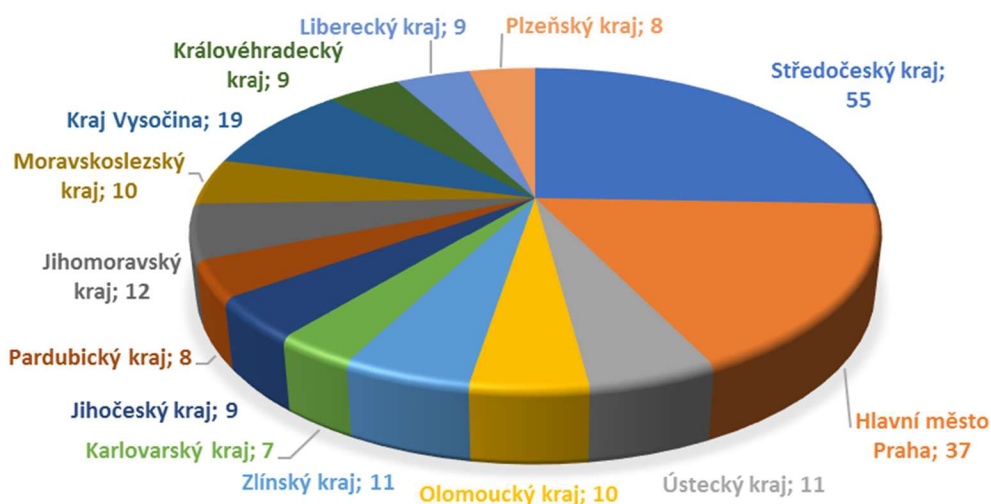
**Graf 1 Věk dotazovaných**



Zdroj: Vlastní zpracování na základě anketního šetření

Z grafu 2 vyplývá lokalizace respondentů podle trvalého bydliště. Nejvíce respondentů, a to v počtu 55, pochází ze Středočeského kraje. 37 respondentů je z Hlavního města Prahy. Četnost respondentů v ostatních krajích je rozdělena takřka rovnoměrně v rozmezí 3 až 6 %.

**Graf 2 Místo trvalého bydliště dotazovaných**

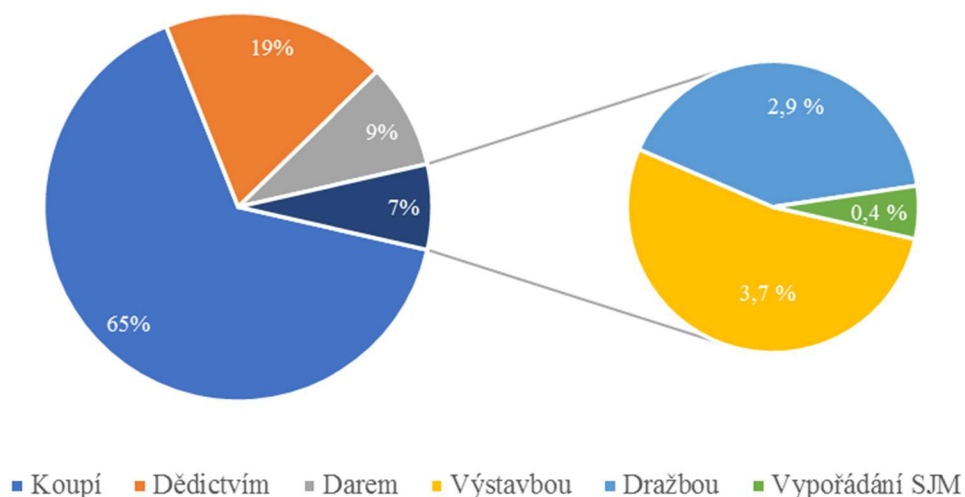


Zdroj: Vlastní zpracování na základě anketního šetření

Na otázku respondentům, zda vlastní nemovitost, jich odpovědělo 94 % kladně. Zajímavým faktem je způsob nabytí vlastnického práva. Jak lze vidět v grafu 3, nejčastější

způsob nabytí nemovitostí je koupě s 65 %. V 19 % případů dotazovaní získali nemovitost dědictvím a v 9 % případů nabyli nemovitost darem. Pod 5% hranicí je nabytí nemovitostí vlastní výstavbou, dražbou nebo rozdělením majetku při vypořádání společného jmění manželů.

**Graf 3 Typ nabytí nemovitostí dotazovaných**

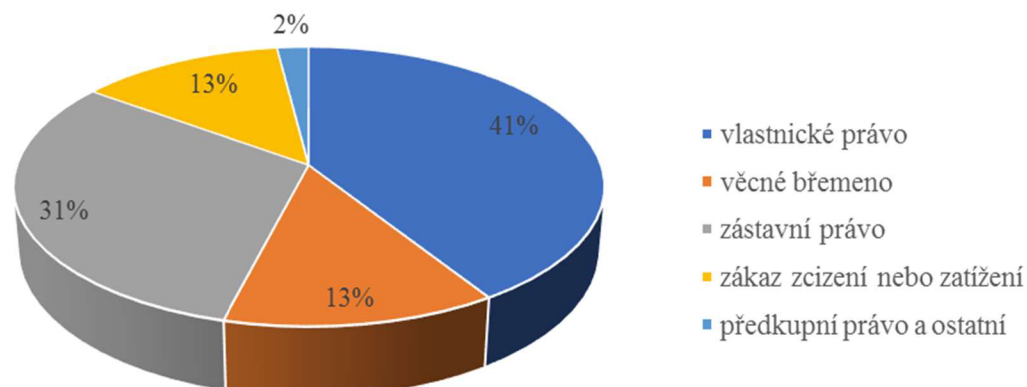


Zdroj: Vlastní zpracování na základě anketního šetření

Respondenti dále měli určit, zda vlastní pozemek, stavbu nebo jednotku. Alespoň pozemek má ve vlastnictví 25 % respondentů, stavbu (rodinný dům) vlastní 33 % respondentů. Avšak nejvíce se vyskytuje vlastnictví k bytovým jednotkám, případně nebytovým jednotkám, a to 41,5 %, ke kterým se pojí i podíly na společných částech domu a podíly na pozemcích.

V grafu 4 podle očekávání převažuje vlastnické právo s 41% podílem. Následuje zástavní právo zhruba třetinovým podílem a věcné břemeno se zákazem zcizení nebo zatížení je zastoupeno obdobně 13 %. Nejmenší zastoupení má předkupní právo a ostatní, a to 2 %.

**Graf 4 Podíl jednotlivých typů práv zapisovaných vkladem**



Zdroj: Vlastní zpracování na základě výroční zprávy ČÚZK pro rok 2020

#### 4.1 Bytové a nebytové jednotky

Z pohledu katastrálního úřadu se při vkladovém řízení vyskytují v souvislosti s převody bytových a nebytových jednotek v návrzích na vklady a v právních listinách následující chyby. Bytová nebo nebytová jednotka, která je převáděna, není vztahena ke konkrétní budově, u níž není uvedeno, že vlastníci jednotek vlastní i spoluvlastnické podíly ke společným částem budov a k pozemkům, příslušejícím k budově.

Dále se navrhovatelé vkladu do katastru nemovitostí mohou splést v označení jednotek či uvedou chybná čísla pozemku, chybná čísla popisná budov nebo jiná věcná práva vztahující se k jednotce, společným částem domu a pozemkům. Dle šetření anketou se tento problém nachází u 8 % problematických vkladů do katastru nemovitostí, což lze považovat za velmi nízkou chybovost.

Na druhou stranu, s chybným zapsáním parcelního čísla, výměry, katastrálního území nebo druhu pozemku se setkalo 58 % účastníků anketního šetření, což je největším problémem při vkladu do katastru nemovitostí.

Navrhovatelů vkladu do katastru nemovitosti, kteří se setkali s problémem bylo dle ankety necelých 12 % žádostí, což se dá považovat za velmi úspěšný počet schválených žádostí.

## 4.2 Omezení vlastnického práva

Vlastnické právo může být omezeno několika typy, kterými jsou například vyvlastnění, užívání cizího pozemku nebo věcná břemena. Užívání cizího majetku je složité z hlediska uvedení práv, ke kterým se účastníci zavazují. Pokud vlastník umožňuje například sousedovi vstup na vlastní pozemek, stanovuje se, v jaké době, rozsahu a způsobu mu využití pozemku bude umožněno. Nicméně pokud by soused způsobil škodu na pozemku vlastníka, musí být škoda nahrazena.

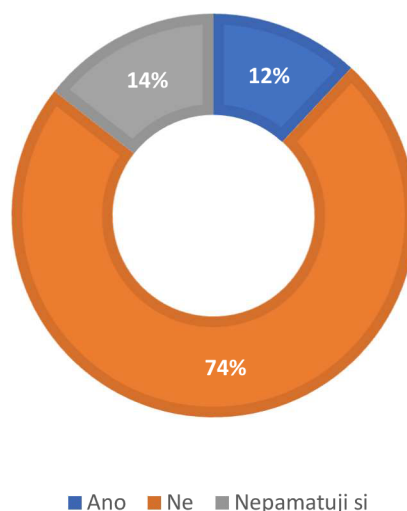
Na nemovitost také může být uvalena exekuce. Vlastnické právo je omezeno exekucí až po rozhodnutí soudu. Dle názoru katastrálního úřadu se stávají případy, kdy vlastník nabývá nemovitost a následně je na něj uvalena exekuce. Exekuce se řeší v souvislosti s datem rozhodnutí. Pokud vlastník nabyt nemovitost před dnem exekuce, návrhu na vklad nic nebrání. Avšak pokud exekuce nabyt právní moci před koupí nemovitosti, změnu vlastnického práva nelze do katastru zapsat.

Nicméně na základě anketního šetření nebyl zjištěn žádný případ tohoto problému.

## 4.3 Nepovolené vklady

Z výzkumného šetření bylo zjištěno, že problém při podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí mělo necelých 12 % dotazovaných, jak lze vidět v grafu 5. Naopak 74 % respondentů problém s podáním návrhu na vklad do KN nemělo, jejich návrhu bylo vyhověno a požadované údaje byly zapsány. Zbýlých 14 % respondentů si nepamatuje, zda k nějakému problému došlo. Výsledky výzkumného šetření se mohou lišit od skutečnosti, jelikož jsou ovlivněny pouze respondenty, kteří anketu vyplnili.

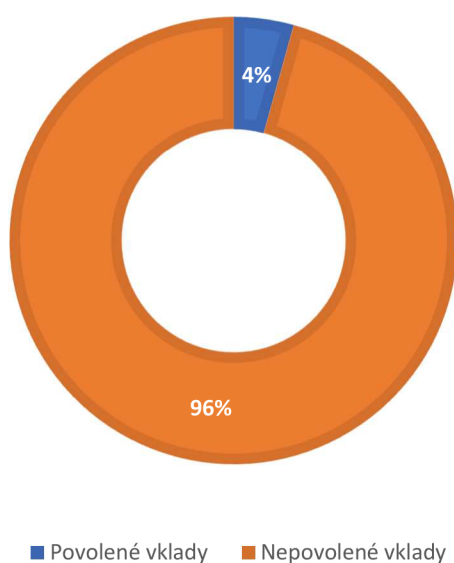
**Graf 5 Procentuální vymezení, zda vznikl problém při podání návrhu na vklad dle anket**



Zdroj: Vlastní zpracování na základě anketního šetření

Z grafu 6, který je vyhotoven podle výroční zprávy ČÚZK pro rok 2020, lze vyčíst, že počet zamítnutých nebo zastavených řízení se vyskytuje u 4 % všech podaných návrhů na vklad.

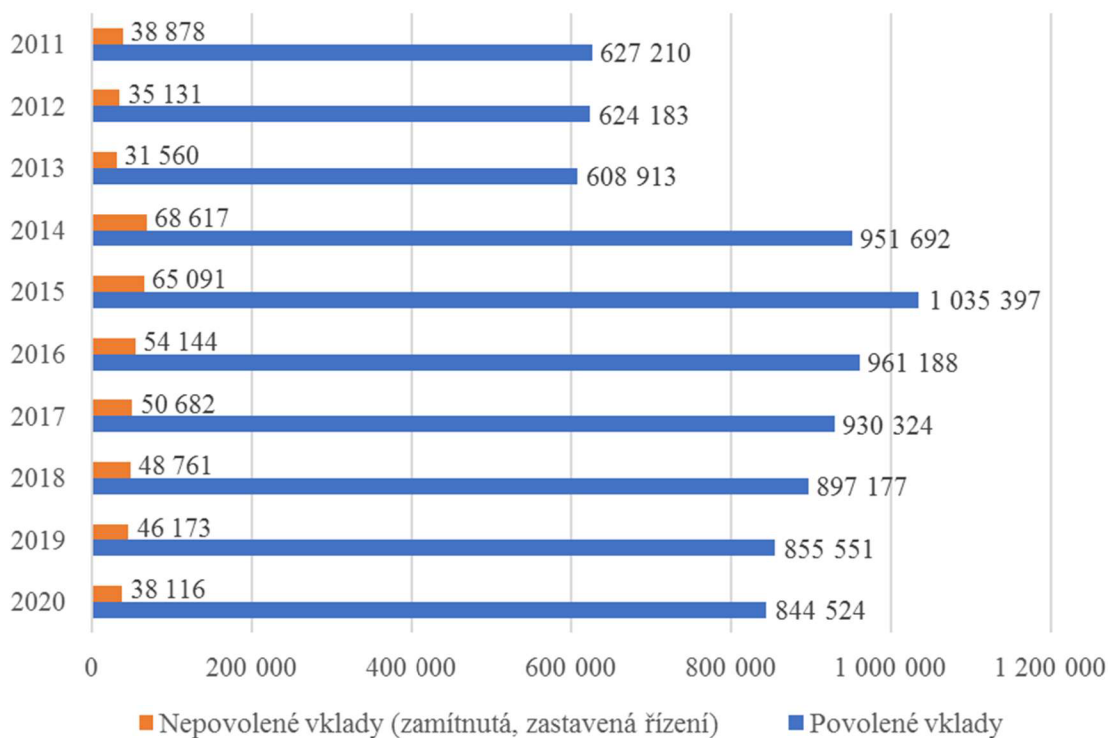
**Graf 6 Procentuální vymezení, zda vznikl problém při podání návrhu na vklad dle výroční zprávy ČÚZK**



Zdroj: Vlastní zpracování na základě výroční zprávy ČÚZK

V posledních 7 letech se počet povolených vkladů pohybuje mezi 800 000 až cca 1 000 000 vkladů. Nejvíce povolených vkladů, během posledních 10 let, bylo 1 035 397 vkladů z roku 2015, jak lze porovnat v grafu 7. V tomtéž roce bylo nepovolených vkladů 65 091, což je 5,9 %. Nejvíce nepovolených vkladů bylo v roce 2014, kdy bylo zamítnuto 68 617 návrhů na vklad. Počet zamítnutých vkladů se dostal na hranici 6,7 %. Naopak nejméně nepovolených vkladů bylo v roce 2013, kdy se nepotvrdilo pouze 31 560 žádostí, což je 4,9 % všech žádostí návrhu na vklad. Počet povolených i nepovolených vkladů se mění vzhledem k cenám nemovitostí, které v posledních letech stoupají a tím klesají počty převodů věcných práv. A s nižším obchodováním s nemovitými věcmi se i snižuje počet žádostí o zápis změn v katastru nemovitostí.

**Graf 7 Počet povolených a nepovolených vkladů**



Zdroj: Vlastní zpracování na základě výroční zprávy ČÚZK pro rok 2020

#### 4.4 Vztahy s katastrálním úřadem

V anketě následovaly otázky, kde respondenti, kteří vyřizovali podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí, měli zhodnotit proces řízení na katastrálním úřadě. Otázky se zabývaly přehledností žádosti, případnou radou zaměstnanců KÚ o výběru správné žádosti či správném vyplnění žádosti a dobu čekání na rady zaměstnanců. Na otázky se odpovídalo

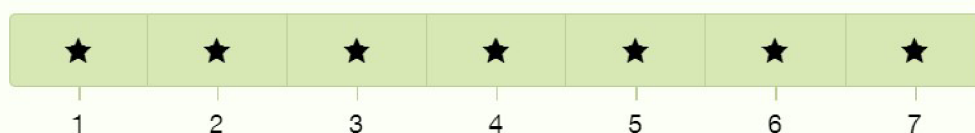


formou „bodů“ na škále od 1 do 7, kde 1 bod znamenal nejhorší zkušenost, naopak 7 bodů značilo nejlepší hodnocení a při 4 bodech nebyli respondenti ani spokojeni, ani nespokojeni, jak je na příkladu zobrazeno v obrázku 1. Tento typ otázek nebyl pro účastníky povinný, jelikož se zaměřoval pouze na osoby, které podávání návrhu na vklad vyřizovali pouze na katastrálním úřadě, nikoli pomocí webových stránek. Vzhledem k tomuto faktu se liší celkový počet odpovědí. Zároveň někteří navrhovatelé nepotřebují radu zaměstnanců KÚ, proto také nemohli hodnotit otázky směřující na jejich rady.

**Obrázek 1 Příklad otázky a škály odpovědí**

**8. Na škále od 1 do 7 ohodnoťte vyřízení vkladu na katastrálním úřadě (1-nejhorší, 7-nejlepší):**

**Přehlednost žádosti**



Zdroj: Anketa zpracována autorem pomocí stránky [Survio.cz](https://www.surveymonkey.com)

Pro vyhodnocení výsledků byla zvolena metoda váženého průměru, která je uvedena níže a kde  $\bar{u}$  je hodnota váženého průměru,  $v$  je počet bodů a  $u$  počet dotazovaných, kteří touto hodnotou obodovali.

#### **Metoda váženého průměru**

$$\bar{u}_v = \frac{\sum_{j=1}^n v_j u_j}{\sum_{j=1}^n v_j}$$

Zdroj: POLÁK, J. *Přehled středoškolské matematiky*. Praha: PROMETHEUS, spol. s r.o., 2015.

Hodnota váženého průměru je koeficient, který může nabývat hodnoty od 1 do 7, kdy hodnota 1 značí nejnižší hodnocení, hodnota 7 značí nejlepší hodnocení a hodnota 4 je neutrálem. Výsledné hodnoty váženého průměru hodnocených procesů jsou uvedeny v tabulce 1.

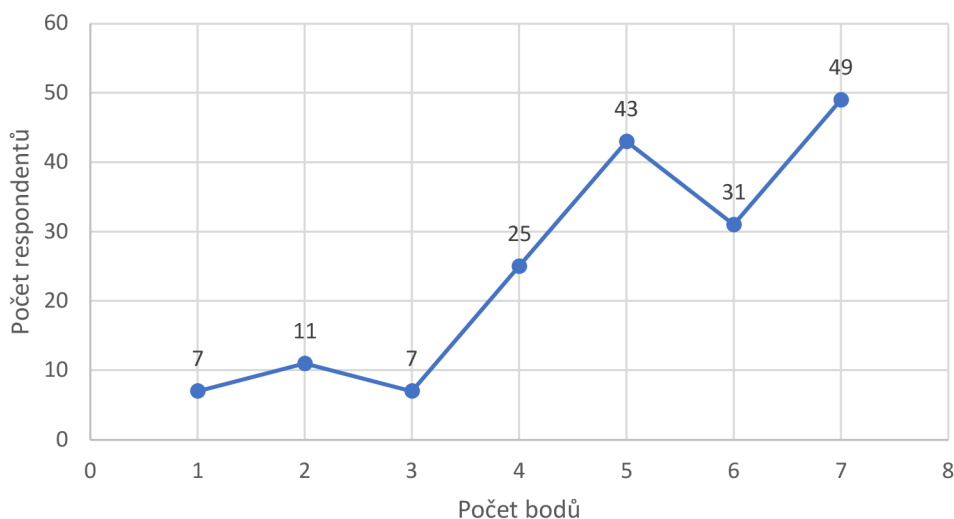
**Tabulka 1 Hodnoty váženého průměru**

Hodnocené procesy	Hodnota váženého průměru
Rada zaměstnance KÚ o výběru správné žádosti	5,32
Přehlednost žádosti	5,16
Rada zaměstnance KÚ o správném vyplnění žádosti	4,93
Čekání na radu zaměstnance KÚ	4,72

Zdroj: Vlastní zpracování na základě anketního šetření

Přehlednost žádosti dle váženého průměru hodnocení dotazovaných získala 5,16 bodů, což značí vysokou spokojenost respondentů. Jak lze vidět v grafu 8, nejvíce respondentů (49) dalo 7 bodů, naopak nejméně respondentů (7) dalo 1 nebo 3 body, proto hodnocení mírně převyšuje hranici 5 bodů.

**Graf 8 Přehlednost žádosti**



Zdroj: Vlastní zpracování na základě anketního šetření

Rady zaměstnanců KÚ o správném výběru žádosti respondenti hodnotí s průměrem 5,32 bodů a rady o správném vyplnění žádosti hodnotí průměrem 4,93 bodů. Na otázky o správném výběru žádosti i o správném vyplnění žádosti více než 35 % respondentů odpovědělo plnými 7 body. Na odpovědi se lze podívat i z hlediska dotazovaných, jelikož pouze jedním bodem hodnotilo výběr žádosti dle zaměstnance 5 mužů a pouze jedna žena, jak lze vidět v tabulce 2.

**Tabulka 2 Jednobodové hodnocení rad zaměstnanců KÚ o správném výběru žádosti**

Pohlaví	Počet osob
Muži	5
Ženy	1

Zdroj: Vlastní zpracování na základě anketního šetření

V tabulce 3 je uvedeno, že jedním bodem hodnotilo radu o správném vyplnění žádosti 8 mužů a 4 ženy.

**Tabulka 3 Jednobodové hodnocení rad zaměstnanců KÚ o správném vyplnění žádosti**

Pohlaví	Počet osob
Muži	8
Ženy	4

Zdroj: Vlastní zpracování na základě anketního šetření

Z pohledu pohlaví jsou tedy muži kritičtější než ženy, pokud se jedná o rady zaměstnanců KÚ o výběru správné žádosti i správném vyplnění žádosti.

Rady zaměstnanců KÚ hodnotilo 7 body celkem 18 mužů a 29 žen. Jak je uvedeno v tabulce 4, nejvyšší hodnocení zaměstnancům KÚ dalo nejvíce mužů ve věku od 31 do 40 let, kterých bylo celkem 10. V rámci populace, ženy zastoupila kategorie ve věku 31 až 40 let, kdy nejvyšším počtem bodů hodnotilo 9 žen. Nicméně ženy ve věku od 41 do 50 let a od 51 do 60 let hodnotily plným počtem bodů v počtu 7 od každé kategorie. Ve věkové kategorii od 61 let ohodnotila pouze jedna žena rady zaměstnanců KÚ nejvyšším počtem bodů.

**Tabulka 4 Sedmibodové hodnocení rad zaměstnanců KÚ**

Pohlaví \ Věková kategorie	18-30 let	31-40 let	41-50 let	51-60 let	61 a více let
Muži	3	10	4	1	0
Ženy	5	9	7	7	1

Zdroj: Vlastní zpracování na základě anketního šetření

Nejhůře hodnoceno je čekání na rady zaměstnanců KÚ s hodnotou váženého průměru 4,72 bodů, avšak stále lze čekání považovat za krátké vzhledem k nadprůměrnému hodnocení. Nejvíce bodů na tuto otázku dalo pouze 23,5 % respondentů, což značí nejhůře hodnocený bod řízení na KÚ. Naopak nejnižší hodnocení dalo 9,6 % dotazovaných, což je nejvyšší procentuální zastoupení z takto bodovaných otázek. Stejně tak 2 body hodnotilo největší procento dotazovaných, a to 8,1 %.

Celkově byla nejlépe hodnocena otázka, která zjišťovala, zda zaměstnanci KÚ klientům poradí volbu správné žádosti. Na druhou stranu je nejhůře hodnoceno čekání na zaměstnance KÚ.

#### 4.5 Případová studie

Pro ilustraci probírané problematiky v bakalářské práci je dále uveden konkrétní případ zamítnutí návrhu na vklad smlouvy o zřízení věcného břemene k části pozemku 02/m/18/13/VB ze dne 6.11.2018. Návrhem na vklad práva do katastru nemovitostí podle §14 zákona č. 256/2013 Sb. byl navržen vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni zřídit a provozovat vodovodní a kanalizační přípojku a vjet na pozemek v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a údržbou vodovodní a kanalizační přípojky.

Jak je uvedeno v části V. návrhu na vklad, přílohou návrhu byla právní listina, jejíž nedílnou součástí byl geometrický plán č. 2075-58/2018 pro katastrální území Neratovice pro vymezení rozsahu věcných břemen k částem pozemku. Žadatel byl logicky přesvědčen, že řízení o povolení vkladu pracuje s dokumenty, které spolu věcně souvisí. Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník však žadatele dokumentem nazvaným „Seznámení s podklady pro rozhodnutí“ (Příloha C) informoval, že navrhovaný vklad nelze povolit, neboť „*Ve Smlouvě o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.11.2018 v čl. II se hovoří o zřízení věcného břemene k dotčené nemovitosti v rozsahu vyznačeném v Geometrickém plánu č. 2075-58/2018 pro vymezení rozsahu věcného břemene vodovodní a kanalizační přípojky. V návrhu na vklad není o rozsahu věcného břemene dle geometrického plánu není navrhováno věcné břemeno dle GP, ale pouze dotčená nemovitost a že se navrhuje právo zřídit a provozovat vodovodní a kanalizační přípojku a vstoupit a vjet v souvislosti se zřízením, stavebním úpravami, opravami a údržbou vodovodní a kanalizační přípojky.*“ (Úmyslně je zde uveden doslovný text s chybami, které se nachází i v dalších dokumentech katastrálního úřadu souvisejících s danou věcí). Podle názoru Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Mělník, je v návrhu nesprávné označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána, a též není splněno, že obsah návrhu správně odůvodňuje navrhovaný vklad.

Jak je již výše uvedeno, je logické předpokládat věcnou spojitost mezi návrhem na vklad a připojenou právní listinou. Proto žadatel projevil nesouhlas se zdůvodněním sdělení, že navrhovaný vklad nelze povolit. Následovalo však rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Mělník o zamítnutí návrhu na vklad (Příloha D),

a proto žadatel podal stížnost. Katastrální pracoviště Mělník bylo následně nuceno postoupit stížnost nadřízenému orgánu, kterým je Odbor metodiky a kontroly Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj. Odbor metodiky a kontroly v dokumentu nazvaném „Vyrozumění o vyřízení stížnosti“ (Příloha E) dal za pravdu Katastrálnímu pracovišti Mělník, s čímž žadatel opět nesouhlasil, viz příloha F. Odboru metodiky a kontroly nezbývalo, než své vyřízení postoupit Zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu pro Středočeský kraj a hlavní město Prahu, jak lze vidět v příloze G.

Výsledkem šetření zeměměřického a katastrálního inspektorátu bylo rozhodnuto o částečné důvodnosti stížnosti, viz příloha H, avšak návrh na vkladu musel být podán nový. Na základě výsledků případové studie je možné tvrdit, že i katastrální úřad může chybovat, a ne všechny problémy přináší nesprávné vyplnění ze strany navrhovatelů.

## 5 Výsledky a diskuse

Jelikož se navrhovatelé i pracovníci KÚ dopouštějí chyb při procesu řízení vkladu do katastru nemovitostí, je možné doporučit KÚ několik postupů ke zjednodušení podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Nejprve lze navrhnout vypracovat vzorový podrobný postup, jak celé řízení probíhá, co si připravit a co navrhovatele bude čekat. Postup by měl být uveden přehledněji na webových stránkách úřadu a zároveň i na každém katastrálním úřadě. Kroky by měly být napsány jednoduše a především srozumitelně. Postup by měl zahrnovat doklady, které je třeba si s sebou na katastrální úřad přinést, dokumenty týkající se navrhovaného vkladu do KN a kroky, kterými si osoba musí projít při žádosti, jakými jsou podání návrhu a následná úhrada správního poplatku. Informace by mohly být zpracovány formou brožury, která by veškeré kroky obsahovala. Takový postup by mohl být i například animovaně zpracován na stránkách katastrálního úřadu, kde osoba přijde na katastrální úřad a prochází všemi kroky, kterými si navrhovatelé také budou procházet. Stejně jako popsání kroků na katastrálním úřadě by mohlo být zpracováno elektronické vkládání údajů přes webové stránky úřadu. Videá s postupem by mohla zjednodušit vyplňování návrhu na vklad navrhovateli a obsahovala by jednotlivé položky s popisem, které je třeba vyplnit. Videá by mohla běžet v televizích u vstupu na katastrální pracoviště a brožura by mohla být na všech viditelných místech, aby také byla na očích veřejnosti. Obě videá, případně brožury by měly být uvedeny na webových stránkách v kategorii Elektronických podání.

Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu lze navrhnout, aby formuláře zjednodušil, případně aby vytvořil více typů formulářů pro přesnou definici zanesení určitých údajů do katastru nemovitostí. Každý formulář by tedy obsahoval pouze podstatné údaje potřebné k jejich zanesení. Katastrální úřady by také mohly důrazně doporučovat pečlivost vyplňování formulářů, aby se předcházelo chybám. Určité položky formuláře, u kterých se nejčastěji chybí, by se měly zdůrazňovat. Položky je možné zvýraznit podtržením, případně tučným písmem s informací o opravdu pečlivém vyplnění a upozorněním, na co konkrétně si dát pozor.

Dalším krokem, jak vylepšit podávání návrhů na vklad, by mohlo být například školení zaměstnanců, jak práci zrychlit, aby se dalo vyjít vstříc požadavkům většímu množství lidí. Dle výzkumného šetření je největším problémem čekání na rady zaměstnanců KÚ, které by se díky kvalitnějšímu proškolení zaměstnanců mohlo vyhnout. Zaměstnancům KÚ by mohlo

být motivací i finanční ohodnocení, pokud by navrhovatele obsloužili rychle a bezchybně. Vzhledem k výsledkům výzkumného šetření by zaměstnanci měli dbát především na poskytování rad starším věkovým skupinám, jelikož tyto věkové kategorie hodnotily zaměstnance hůře než mladší věkové skupiny do 40 let. Katastrální úřad by také mohl poskytovat možnost objednání prostřednictvím rezervačního systému, čímž by se předešlo zdoluhavému čekání navrhovatelů.

Další pomocí by mohlo být zvýšení peněžních prostředků směřujících na provoz KÚ ze státního rozpočtu, aby mohlo být proplaceno větší množství zaměstnanců. Katastrální úřad by také mohl zhodnotit, zda pracovní pozice jsou správně rozděleny a zda by na pracovišti nemělo být jiné rozdělení pozic, které by mohlo urychlit vyřízení navrhovatelů. Zároveň by katastrální úřad mohl poskytovat službu, která by mohla pomáhat osobám se zdravotním postižením zařídit úřední záležitosti bez osobního doprovodu blízkých osob. Služba by mohla těmto lidem vybrat správné formuláře pro vyplnění, případně pomoci s jejich vyplněním apod.

Na webových stránkách ČÚZK chybí interakce s uživateli, pro kterou by se dala zařadit například záložka s nejčastějšími dotazy směřující úřadu. Záložka by obsahovala často kladené otázky a odpovědi na ně, případně i přímé webové odkazy na danou problematiku. Dále by se mohlo využít vyhledávání s nabídkou nejčastějšího hledání, které by navrhovatelům mohlo usnadnit práci s webovými stránkami a podáváním návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Navrhovatelům vkladu věcných práv do katastru nemovitostí lze doporučit velmi pečlivě a obezřetně vyplňovat formuláře a nahlížet do již předložených informací na webových stránkách ČÚZK.

## 6 Závěr

Cílem práce bylo zjistit, zda a k jakým chybám dochází při vkladovém řízení do katastru nemovitostí a při zjištění nedostatků navrhnout vhodná řešení k jejich eliminaci.

V teoretické části práce byly nejprve rozebrány poznatky související s historií katastru nemovitostí, jako je evidence půdy, pozemkové knihy, pozemkový katastr, evidence nemovitostí a vznik katastru nemovitostí. Dále byly popsány orgány zeměměřictví a katastru, kterými jsou katastrální úřad, zeměměřický úřad, zeměměřické a katastrální inspektoráty a výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický. V teoretické části práce je taky popsán přímo katastr nemovitostí, pod který spadá předmět KN, popis nemovitostí, výpis a informace z KN i veřejnost katastru. Mezi zápisy práv do KN spadají vysvětlené významy slov vklad, záznam a poznámka. Teoretická část práce také obsahuje vkladové řízení věcných práv, které zahrnuje vkladový test, návrh na vklad, rozhodnutí návrhu na vklad a opravné prostředky.

Do praktické části práce bylo zahrnuto výzkumné šetření formou ankety, řízeného rozhovoru s ředitelkou katastrálního úřadu a případová studie zabývající se problematikou vkladu věcných práv do katastru nemovitostí.

Závěrem lze konstatovat, že chyby v návrzích na vklad práv do katastru nemovitostí a v souvisejících právních listinách se vyskytují chyby způsobené nejen nedbalostí veřejnosti a neznalostí právních předpisů v oblasti katastru nemovitostí, ale i chybami katastrálních pracovišť. Pro účely zápisu věcných práv do katastru nemovitostí je pro veřejnost vždy důležité, aby žadatelé o vklad práv veškeré údaje uváděli v dokumentech obezřetně a pečlivě.

Lze doporučit Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu, aby dbal na trvalou a přehlednou osvětu veřejnosti, ale i na kontrolu kvality práce katastrálních úřadů. Vzhledem k digitalizaci veškerých postupů a návodů by bylo vhodné vizuální vyobrazení postupů pro vkladové řízení nejen s podrobným popisem vyplnění formulářů, ale také administrativních úkonů žadatelů na katastrálních úřadech. Veškeré návrhy na zlepšení jsou rozebrány v kapitole Zhodnocení a doporučení na straně 48. Návrhy by mohly napomoci snížit chybovost.



## 7 Seznam použitých zdrojů

BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada, 2007. 192 s. ISBN 978-80-247-2318-1

HÁNEK, P., *Data z dějin zeměměřictví*. Praha: Klaudian Praha, s.r.o. 2012. 163 s. ISBN 978-80-902524-4-8

POLÁK, J. *Přehled středoškolské matematiky*. Praha: PROMETHEUS, spol. s r.o., 2015. 608 s. ISBN 978-80-7196-458-2

ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. 368 s. ISBN 978-80-7598-152-3

Osobní přednáška: *Historie pozemkových knih*, 8.7.2019, přednášející: Jana Brantová, vedoucí oddělení informací z katastru nemovitostí a veřejných knih

Osobní přednáška: *Katastr nemovitostí*, 17.7.2019, přednášející: Mgr. Jany Király, ředitelky Katastrálního pracoviště Praha

Zákon č. 110/2019 Sb., *o zpracování osobních údajů*. In: Sbírka zákonů České republiky. 2019. Dostupné také z <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2019-110>>.

Zákon č. 256/2013 Sb., *o katastru nemovitostí* (katastrální zákon). In: Sbírka zákonů České republiky. 2013. Dostupné také z <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>>.

Zákon č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*. In: Sbírka zákonů České republiky. 2012. Dostupné také z <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>>.

Zákon č. 500/2004 Sb., *správní řád*. In: Sbírka zákonů České republiky. 2004. Dostupné také z <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-500>>.

Zákon č. 359/1992 Sb., *České národní rady o zeměměřičských a katastrálních orgánech*. In: Sbírka zákonů České republiky. 1992. Dostupné také z <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-359>>.

Zákon č. 344/1992 Sb., *České národní rady o katastru nemovitostí České republiky*. In: Sbírka zákonů České republiky. 1992. Dostupné také z <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-344>>.

Zákon č. 265/1992 Sb., *o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. In: Sbírka zákonů České republiky. 1992. Dostupné také z <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-265>>.

Zákon č. 22/1964 Sb., *o evidenci nemovitostí*. In: Sbíрка zákonů Československé socialistické republiky. 1964. Dostupné také z <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1964-22/zneni-19840401>>.

Zákon č. 99/1963 Sb., *Občanský soudní řád*. In: Sbíрка zákonů Československé socialistické republiky. 1963. Dostupné také z <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1963-99>>.

Vyhláška č. 358/2013 Sb., *o poskytování údajů z katastru nemovitostí*. In: Sbíрка zákonů České republiky. 2013. Dostupné také z <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-358>>.

Vyhláška č. 357/2013 Sb., *o katastru nemovitostí*. In: Sbíрка zákonů České republiky. 2013. Dostupné také z <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-357>>.

*Historie a poslání VÚGTK, v.v.i.*, Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický [online] VÚGTK [cit. 2019-07-10]. Dostupné z <<https://www.vugtk.cz/o-nas/>>.

*O resortu*, Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. ČÚZK [cit. 2019-07-10]. Dostupné z <<https://cuzk.cz/O-resortu/Struktura-resortu.aspx>>.

*O úřadu*, Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. ČÚZK [cit. 2019-07-12]. Dostupné z <<https://cuzk.cz/Urady/Zememericky-urad/O-uradu.aspx>>.

*Organizační struktura úřadu*, Český úřad zeměměřický a katastrální [online] ČÚZK [cit. 2019-07-22]. Dostupné z <<https://cuzk.cz/Urady/Cesky-urad-zememericky-a-katastralni/O-uradu/Struktura-uradu.aspx>>.

*Terminologický slovník zeměměřictví a katastru nemovitostí* [online] VÚGTK [cit. 2021-01-03]. Dostupné z <<https://www.vugtk.cz/slovník/>>.

*Účel katastru*, Český úřad zeměměřický a katastrální [online] ČÚZK [cit. 2019-08-01]. Dostupné z <<https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>>.

*Zápisy do KN*, Český úřad zeměměřický a katastrální [online] ČÚZK [cit. 2019-08-08]. Dostupné z <<https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx#vklad>>.

## 8 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk

### 8.1 Seznam obrázků

Obrázek 1 Příklad otázky a škály odpovědí.....	43
--	----

### 8.2 Seznam tabulek

Tabulka 1 Hodnoty váženého průměru.....	44
Tabulka 2 Jednobodové hodnocení rad zaměstnanců KÚ o správném výběru žádosti .....	45
Tabulka 3 Jednobodové hodnocení rad zaměstnanců KÚ o správném vyplnění žádosti ....	45
Tabulka 4 Sedmibodové hodnocení rad zaměstnanců KÚ .....	45

### 8.3 Seznam grafů

Graf 1 Věk dotazovaných .....	37
Graf 2 Místo trvalého bydliště dotazovaných.....	37
Graf 3 Typ nabytí nemovitostí dotazovaných .....	38
Graf 4 Podíl jednotlivých typů práv zapisovaných vkladem .....	39
Graf 5 Procentuální vymezení, zda vznikl problém při podání návrhu na vklad dle ankety .....	41
Graf 6 Procentuální vymezení, zda vznikl problém při podání návrhu na vklad dle výroční zprávy ČÚZK.....	41
Graf 7 Počet povolených a nepovolených vkladů .....	42
Graf 8 Přehlednost žádosti .....	44

### 8.4 Seznam použitých zkratk

ČÚZK – Český úřad zeměměřický a katastrální

KN – Katastr nemovitostí

KÚ – Katastrální úřad

## **Přílohy**

Příloha A Formulář návrhu na vklad do katastru nemovitostí .....	55
Příloha B Anketa .....	65
Příloha C Seznámení s podklady pro rozhodnutí .....	72
Příloha D Rozhodnutí Katastrálního pracoviště Mělník .....	74
Příloha E Vyrozumění o vyřízení stížnosti .....	76
Příloha F Stížnost žadatele Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Praze .....	79
Příloha G Oznámení o postoupení podání .....	80
Příloha H Vyjádření Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Praze .....	81
Příloha I Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí .....	85

**Příloha A Formulář návrhu na vklad do katastru nemovitostí**

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

Spisová značka \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ vyplní katastrální úřad

**Určeno:**

Katastrálnímu úřadu pro \_\_\_\_\_  
Katastrálnímu pracovišti \_\_\_\_\_

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

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

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

6.87.1-2013



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

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

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

## I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách

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

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

\*) Nehodící se škrtněte.



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

Navrhuje se		výmaz vkladem	
<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
<input type="checkbox"/>	nájmu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/>	pachtu
<input type="checkbox"/>	pachtu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/>	vzdání se práva na náhradu škody na pozemku
<input type="checkbox"/>	vzdání se práva na náhradu škody na pozemku	<input type="checkbox"/>	

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

Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či 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 zřizováno, a osobu/osoby zástavního věřitele, případně jeho podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší 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	





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

Navrhuje se		
vklad	výmaz vkladem	
<input type="checkbox"/> vlastnického práva		
<input type="checkbox"/> věcného břemene	<input type="checkbox"/> věcného břemene	
<input type="checkbox"/> zástavního práva	<input type="checkbox"/> zástavního práva	
<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva	<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva	
<input type="checkbox"/> podzástavního práva	<input type="checkbox"/> podzástavního práva	
<input type="checkbox"/> předkupního práva, 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>Uveďte stručný popis práva podle předložené listiny. Při označování osob, kterým právo svědčí, můžete využít pořadová čísla z části I. formuláře.</p> <p>V případě vlastnického práva uveďte zejména jeho nabyvatele, dále zda je právo 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. Nabývá-li nemovitost do svého spoluvlastnictví více osob, uveďte, zda jsou jejich podíly stejné, pokud stejné nejsou, uveďte i velikost těchto podílů pro jednotlivé osoby.</p> <p>Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či podílíky podílového fondu vzniká další oprávnění, uveďte, o jaké oprávnění se jedná a pro koho vzniká (např. příslušnost hospodařit s majetkem státu, hospodaření příspěvkové organizace se svěřeným majetkem obce či kraje ...).</p> <p>V případě zástavního/budoucího zástavního/podzástavního práva označte pohledávky, k jejichž zajištění je zřizováno, a osobu/osoby zástavního věřitele, případně jeho podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší části jistiny.</p> <p>V případě věcného břemene uveďte obsah a rozsah oprávnění, dobu trvání a označte oprávněnou osobu nebo nemovitost oprávněného vlastníka.</p> <p>V případě ostatních práv uveďte zejména dobu trvání a označte oprávněnou, příp. povinnou osobu (je-li odlišná od vlastníka věci).</p> <p>V případě výmazu práva označte rušené právo číslem řízení, pod kterým bylo zapsáno do katastru, nebo jinými vhodnými údaji.</p>		
<p><b>v pořadí</b> 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>		<p>Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí</p>
<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



**k následujícím jednotkám:**

Jednotku označte jejím číslem uvedeným na výpisu z katastru nemovitostí a uveďte její způsob využití.

Spoluvlastnický podíl na jednotce nevyplňujte, pokud je právo nabýváno k celku. Pokud je nabýváno nebo zatěžováno více spoluvlastnických podílů na téže jednotce zároveň, uveďte celkový spoluvlastnický podíl (součet všech nabývaných nebo zatížených podílů).

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

**v budově**

Pokud se nakládá s jednotkami v různých budovách, použijte pro jednotky z každé jedné budovy samostatnou přílohu.

Budovu označte údaji o části obce a všech číslech popisných či evidenčních, která jí byla přidělena.

V případě rozestavěné budovy uveďte namísto údaje o části obce údaj o rozestavenosti (rozestav.)

část obce	
č.p./č.ev.*)	

**postavené na pozemku**

Pozemky, na kterých je budova postavena, označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v tomtéž katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku.

Pokud se jedná o katastrální území se dvojitou číselnou řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.

katastrální území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo

**a k následujícím pozemkům:**

**Pozemky** ve spoluvlastnictví vlastníka jednotky, které jsou uvedeny v prohlášení vlastníka nebo byly převedeny podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

Pozemky, které jsou ze zákona spojeny s jednotkou, označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v tomtéž katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku.

Pokud se jedná o katastrální území se dvojitou číselnou řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.

V položce „spoluvl. podíl“ uveďte součet podílů na pozemku náležejících ke všem jednotkám nebo podílům na jednotkách, se kterými je nakládáno.

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

\*) Nehodící se škrtněte.

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

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



**k následujícím jednotkám:**

Jednotku označte jejím číslem uvedeným na výpisu z katastru nemovitostí a uveďte její způsob využití.

Spoluvlastnický podíl na jednotce nevyplňujte, pokud je právo nabýváno k celku. Pokud je nabýváno nebo zatěžováno více spoluvlastnických podílů na téže jednotce zároveň, uveďte celkový spoluvlastnický podíl (součet všech nabyvaných nebo zatížených podílů).

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

 **vymezeným v budově** (pokud budova není součástí pozemku ani práva stavby)

Pokud se nakládá s jednotkami v různých budovách, použijte pro jednotky z každé jedné budovy samostatnou přílohu.

Budovu označte údaji o části obce a všech číslech popisných či evidenčních, která jí byla přidělena.

V případě rozestavěné budovy uveďte namísto údajů 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

 **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 tomtéž katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku.

Pokud se jedná o katastrální území se dvojitou číselnou řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.

katastrální území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo

 **vymezeným v právu stavby, jehož součástí je budova**

Uveďte, pro jaký typ stavby bylo právo stavby zřízeno (účel práva stavby).

Pozemky, ke kterým je zřízeno právo stavby, ve kterém je jednotka vymezena, označte podle předchozího odstavce.

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

\*) Nehodící se škrtněte.

### III. Sdělení pro katastrální úřad

#### Kontaktní údaje:

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

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

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

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

#### Další sdělení:


Číslo jednací nebo jiné označení věci na straně vyhotovitele listiny

### IV. Listy formuláře

#### Počet samostatných listů formuláře:

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

### V. Přílohy návrhu na vklad

Stručný název přílohy:	v počtu:

## Příloha B Anketa

### 1. Vlastníte Vy osobně nebo Váš rodinný příslušník nemovitost?\*

Vyberte jednu odpověď. Pokud zvolíte odpověď "Ne" přejděte na otázku č. 12 na straně 3.

Ano



Ne

### 2. Vlastníte:

Vyberte jednu nebo více odpovědí

Rodinný dům

Bytový nebo nebytový prostor

Pozemek

### 3. Jak jste nabyl/a vlastnictví?

Vyberte jednu nebo více odpovědí

Koupí

Dědictvím

Jinak, prosím, vypište....



#### 4. Nabyl/a jste vlastnictví v posledních 10 letech?

Vyberte jednu odpověď

Ano

Ne

#### 5. Kdo vyřizoval vklad do katastru nemovitostí?

Vyberte jednu odpověď

Já osobně

Rodinný příslušník

Realitní makléř, právník, známý, notář, někdo jiný...

#### 6. Měli jste problém při vkladu nemovitosti na katastrálním úřadě?

Vyberte jednu odpověď

Ano

Ne

Nepamatuji si



## 7. Pokud jste u otázky č. 6 odpověděli "Ano", z jakého důvodu Vám zamítli podání?

Vyberte jednu nebo více odpovědí. Pokud jste odpověděli "Ne", přejděte na další otázku.

Chybně jsem uvedl/a osobní údaje

Chybně jsem uvedl/a parcelní číslo/výměru/katastrální území/druh pozemku

Chybně jsem uvedl/a podíl parcely

Neuvedl/a jsem věcné břemeno

Jiné...



8. Na škále od 1 do 7 ohodnotte vyřízení vkladu na katastrálním úřadě (1-nejhorší, 7-nejlepší):

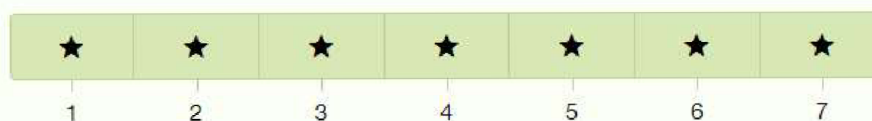
Přehlednost žádosti



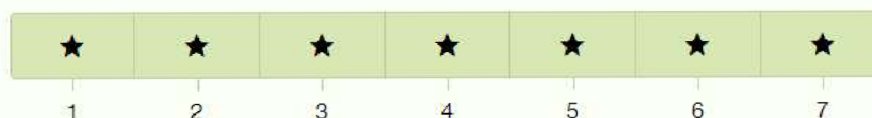
9. Rada zaměstnance KÚ o výběru správné žádosti



10. Rada zaměstnance KÚ o správném vyplnění žádosti



11. Čekání na radu zaměstnance KÚ



**12. Pokud plánujete nabytí vlastnictví v budoucích 10 letech, víte, jak postupovat při vkladu do katastru nemovitostí?\***

Vyberte jednu odpověď

Ano

Ne

**13. Pokud jste v předchozí otázce odpověděli "NE", jaký webový portál z níže uvedených byste si vybrali?**

Vyberte jednu odpověď. Pokud jste odpověděli "Ano", přejděte k další otázce.

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

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

[www.katastr2.cz](http://www.katastr2.cz)

Nevím

## 14. Pohlaví:\*

Vyberte jednu odpověď

Žena

Muž

## 15. Věk:\*

Vyberte jednu odpověď

18-30 let

31-40 let

41-50 let

51-60 let

61 a více let

## 16. Místo trvalého bydliště:\*

Vyberte jednu odpověď

Hlavní město Praha

Středočeský kraj

Jihočeský kraj

Plzeňský kraj

Karlovarský kraj

Ústecký kraj

Liberecký kraj

Královéhradecký kraj

Pardubický kraj

Kraj Vysočina

Jihomoravský kraj

Olomoucký kraj

Zlínský kraj

Moravskoslezský kraj

## Příloha C Seznámení s podklady pro rozhodnutí

### Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník

Mladoboleslavská 3671, 276 01 Mělník  
tel.: 315636311, fax: 315636301, e-mail: kp.melnik@cuzk.cz, ID dat.schránky: zp7iepe

Číslo jednací: V-9319/2018-206-5  
Vaše č.j./ze dne: /  
Vyřizuje / linka: [redacted]  
Dne: 27.11.2018

#### Seznámení s podklady pro rozhodnutí

Dne 06.11.2018 12:15:29 byl Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník (dále jen "katastrální úřad") doručen návrh na vklad vzniku Věcného břemene do katastru nemovitostí na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.11.2018 uzavřené mezi účastníky řízení [redacted] a [redacted] datum narození [redacted] týkající se nemovitosti P: [redacted] k.ú. Neratovice v katastrálním území Neratovice (dále jen "návrh na vklad").

Doručením výše uvedeného návrhu na vklad bylo zahájeno řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí vedené katastrálním úřadem pod sp. zn. V-9319/2018-206.

Katastrální úřad přezkoumal tento návrh podle § 17 a 18 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zjistil, že **navrhovaný vklad nelze povolit, neboť:**

Ve Smlouvě o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.11.2018 v čl. II se hovoří o zřízení věcného břemene k dotčené nemovitosti v rozsahu vyznačeném v Geometrickém plánu č. 2075-58/2018 pro vymezení rozsahu věcného břemene vodovodní a kanalizační přípojky. V návrhu na vklad není o rozsahu věcného břemene dle geometrického plánu není navrhováno věcné břemeno dle GP, ale pouze dotčená nemovitost a že se navrhuje právo zřídit a provozovat vodovodní a kanalizační přípojku a vstoupit a vjet v souvislosti se zřízením, stavebním úpravami, opravami a údržbou vodovodní a kanalizační přípojky.

Podle ustanovení § 14 odst. 1 katastrálního zákona návrh na zahájení vkladového řízení se podává na stanoveném formuláři a musí obsahovat

- označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,
- označení účastníků vkladového řízení, a to u fyzických osob jménem, popřípadě jmény, a příjmením, adresou místa trvalého pobytu nebo u cizozemců adresou bydliště v cizině, rodným číslem, nebo, není-li přiděleno, datem narození, a jsou-li navrhovatelé, též číslem elektronicky čitelného identifikačního dokladu, pokud se jim vydává; u právnických osob názvem, sídlem a identifikačním číslem, pokud je přiděleno,
- označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána,
- podpis navrhovatele.

Podle ustanovení § 17 odst. 1 katastrálního zákona ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumá u vkladové listiny, která je soukromou listinou, zda

- splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru,
- její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad,
- právní jednání je učiněno v předepsané formě,
- účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí,
- k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu,
- z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné, zejména zda z dosavadních zápisů v katastru nevyplývá, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávnění nakládat s předmětem právního jednání, nejsou omezeni rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci ve smluvní volnosti týkající se věci, která je







**Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník**

Mladoboleslavská 3671, 276 01 Mělník

tel.: 315636311, fax: 315636301, e-mail: kp.melnik@cuzk.cz | ID dat.schránky: zp7iepe

V Mělníce dne 11.12.2018  
Číslo jednací: V-9319/2018-206-7

**ROZHODNUTÍ**

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník rozhodl v řízení o povolení vkladu vzniku Věcného břemene k nemovitosti P: [redacted] k.ú. Neratovice v katastrálním území Neratovice na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.11.2018, jehož účastníky jsou [redacted] a [redacted], datum narození [redacted], vedeném pod sp. zn. V-9319/2018-206, rozhodl podle § 18 odst. 1 věty druhé zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), takto:

návrh na vklad

se zamítá.

**Odůvodnění:**

Dne 06.11.2018 12:15:29 byl Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník (dále jen „katastrální úřad“) doručen návrh na vklad na základě shora uvedené Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.11.2018 (dále jen „návrh na vklad“).

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu podle § 17 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, u vkladové listiny, která je soukromou listinou, před svým rozhodnutím zkoumá, zda

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



Katastrální úřad rovněž podle § 18 odst. 1 věty druhé zkoumá, zda návrh na vklad neztratil před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky.

V rámci shora uvedeného přezkoumání katastrální úřad zjistil následující:

Ve smlouvě o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.11.2018 v čl. II se hovoří o zřízení věcného břemene k nemovitosti pod parcelním číslem [REDAKCE] k.ú. Neratovice v katastrálním území Neratovice v rozsahu vyznačeném v Geometrickém plánu č. 2075-58/2018 který je nedílnou přílohou této smlouvy. V návrhu na vklad je pouze uvedeno, že se navrhuje vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni pro: [REDAKCE] obsah: Právo zřídit a provozovat vodovodní a kanalizační přípojku a vsoupit a vjet v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a údržbou vodovodní a kanalizační přípojky. O rozsahu dle zmiňovaného GP se zde vůbec nehovoří, ani není uvedeno číslo GP v kolonce, kde se uvádějí nemovitosti. Katastrální úřad seznámil účastníky řízení s těmito skutečnostmi s tím, že návrh na vklad podle ustanovení § 14 odst. 1 písm c) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen katastrální zákon) musí obsahovat označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nemovitostí nebo z něj vymazána. Katastrální úřad sdělil účastníkům, že podle § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen správní řád) mají možnost se seznámit se s podklady pro rozhodnutí a vyjádřit své stanovisko k výše uvedeným skutečnostem a to do 06.12.2018 a to písemně nebo osobně.

Účastníci řízení zaslali na katastrální úřad Stížnost - nesouhlas s obsahem dokumentu Seznámení s podklady pro rozhodnutí. Zde oznamují katastrálnímu úřadu, že předmětný návrh na vklad nepochybně tento zákonný údaj nepochybně obsahuje a proto další údaje katastrální úřad vyžaduje nezákonně a nadbytečně. Podle názoru katastrálního úřadu žádné nadbytečné doklady po účastnících nevyžadoval a co vytykal účastníkům je plně v souladu s právní úpravou. Nelze zaměňovat službu veřejnosti s tolerancí nedostatků návrhu na vklad, nebo s povinností, že je katastrální úřad povinen obstatat doklady na požádání. Podle ustanovení § 17 odst. 5. skutečnosti katastrální úřad na základě listin předložených účastníky..... a to podle stavu, jaký tu byl v okamžiku podání návrhu na vklad.

Žádné další doplnění a návrhy účastníci nepodali a protokatastrální úřad rozhodl jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Katastrálnímu úřadu tak nezbylo, než aby vklad v souladu s ustanovením § 18 odst. 1 katastrálního zákona zamítl.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení (§ 18 odst. 5 katastrálního zákona). Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu lze podat žalobu podle páté části občanského soudního řádu k Krajskému soudu v Praze, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí (§ 18 odst. 5 katastrálního zákona).

otisk úředního razítka

[REDAKCE]  
oddělení právních vztahů k nemovitostem

Rozdělovník:

1 x [REDAKCE]  
1 x [REDAKCE]  
1 x Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, Mladoboleslavská 3671,  
27601 Mělník

Za správnost vyhotovení: [REDAKCE]

## KATASTRÁLNÍ ÚŘAD PRO STŘEDOČESKÝ KRAJ

Pod sídlištěm 1800/9, 182 12 Praha 8 - Kobylisy  
Telefon: 284041111, Fax: 284043013,  
e-mail: [ku\\_prostredokraj@cuzk.cz](mailto:ku_prostredokraj@cuzk.cz), ID DS hi4adnw

Paní

██████████  
██████████  
██████████████████  
██████████

Číslo jednací:

KÚ-01932/2019-200-1010-4

Vaše č. j.:

Vyřizuje:

██████████████████

V Praze dne:

11. 6. 2019

### Vyrozumění o vyřízení stížnosti

Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj bylo dne 16. 5. 2019 postoupeno Katastrálním pracovištěm Mělník (dále jen „KP Mělník“) jako vnitřní organizační jednotkou katastrálního úřadu Vaše podání označené jako „*URGENCE vyřízení stížnosti k č. j. V-9319/18*“.

Podaná stížnost směřuje proti postupu KP Mělník v řízení o povolení vkladu č. j. V-9319/2018-206, kdy nesouhlasíte „*se striktním odmítnutím žadatele o vklad práva do KN pracovníkem katastrálního úřadu, aby v průběhu řízení umožnil osobě žadatele vlastnoruční doplnění formuláře žádosti o opomenutou a s ohledem na obsah právní listiny účastníky řízení nezpochybnovatelnou poznámku „dle GP“.*“

Současně uvádíte, že jste přesvědčena o existenci více chyb v průběhu řízení, postup a výsledek řízení katastrálního úřadu vnímáte jako přehnaně byrokratický. V této souvislosti žádáte ředitele KP Mělník „*o postoupení dokumentace řízení příslušnému odboru Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj ke kompletnímu nezávislému přezkoumání a kontrole správnosti obsahu a postupů při řízení a rozhodnutí v řízení nejen z hlediska obsahového a věcného, ale i z pohledu dodržování základních pravidel spisovné češtiny v textu rozhodnutí.*“

Oddělení metodiky a kontroly Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj Vaši stížnost prošetřilo a ve smyslu ustanovení § 175 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „SprŘ“) sděluje:

K Vašemu požadavku o kompletní nezávislé přezkoumání a kontrolu správnosti obsahu a postupů při řízení a rozhodnutí v řízení uvádíme, že na základě § 5 odst. 2 zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve spojení s § 11 odst. 1 písm. b) SprŘ a se Sdělením Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 384/2015 Sb. bod 11. 6 je k vydání rozhodnutí o návrhu na vklad práv k nemovitostem v k. ú. Neratovice věcně a místně příslušné pouze KP Mělník. KP Mělník je vnitřní organizační jednotkou Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, a jako takové vykonává jeho působnost.

O konkrétním návrhu na vklad je pak ve smyslu § 15 odst. 2 SprŘ oprávněna rozhodnout pouze oprávněná úřední osoba, tj. osoba, které byl v souladu s vnitřními předpisy konkrétní návrh k vyřízení přidělen. Žádné jiné úřední osobě (ani služebně nadřízené) nepřísluší, aby vstupovala do řízení o povolení vkladu, popř. aby pravomocně rozhodnutí o povolení vkladu nebo rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad následně přezkoumávala, a zaujímal k jeho vydání věcně hodnotící či vysvětlující stanoviska.



V rámci vyřizování Vaší stížnosti však níže vysvětlujeme důvody, které vedly k rozhodnutí o zamítnutí vkladu práva v řízení č. j. V-9319/2018-206.

Šetřením bylo zjištěno, že v návrhu na vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni, který byl KP Mělník doručen dne 6. 11. 2018 v 12:15 hodin pod č. j. V-9319/2018, je jako obsah tohoto práva uvedeno „Právo zřídit a provozovat vodovodní a kanalizační přípojku a vstoupit a vjet v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a údržbou vodovodní a kanalizační přípojky“ s tím, že toto právo se váže k pozemku parc. č. [REDAKCE] v k. ú. Neratovice. Další specifikace předmětného práva nebyla v návrhu na vklad uvedena, z návrhu nevyplývalo, že by věcné břemeno mělo zatěžovat pouze část předmětné parcely vymezenou konkrétně uvedeným geometrickým plánem. Podle návrhu mělo tedy předmětné věcné břemeno zatěžovat celý pozemek parc. č. [REDAKCE], k. ú. Neratovice.

K návrhu byla přiložena Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 6. 11. 2018 s označením 02/M/18/13/VB, kterou jste uzavřela s městem Neratovice jako povinným z věcného břemene (dále jen „Smlouva“). Nedílnou přílohou Smlouvy byl geometrický plán pro vymezení rozsahu věcných břemen k částem pozemku č. [REDAKCE] ze dne 24. 9. 2018. Podle Článku II ve spojení s Článkem I Smlouvy se zřizuje věcné břemeno, které spočívá v právu zřídit a provozovat vodovodní a kanalizační přípojku, a v právu vstupu a vjezdu v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a údržbou vodovodní a kanalizační přípojky na pozemek parc. č. [REDAKCE], k. ú. Neratovice, v rozsahu vyznačeném odkazem na shora uvedený geometrický plán. Věcné břemeno se tudíž zřizovalo k části, resp. k částem, pozemku parc. č. [REDAKCE], k. ú. Neratovice.

Podle ustanovení § 14 odst. 1 písm. c) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „KatZ“) návrh na vklad musí, mimo jiné, obsahovat označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána. Podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. b) KatZ ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumá u vkladové listiny, která je soukromou listinou, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad. To znamená rovněž shodu v označení práv k nemovitosti tak, jak jsou uvedena v návrhu na vklad a práv, která jsou uvedena ve vkladové listině.

Katastrální úřad proto zkoumá, zda to, co je uvedeno v návrhu, odpovídá obsahu soukromé vkladové listiny, a naopak zda obsah listiny odůvodňuje návrh na zápis nebo výmaz práva. Nesoulad mezi vkladovým návrhem a předloženou smlouvu většinou představuje důvod k zamítnutí vkladového návrhu, ledaže by se jednalo pouze o odstranitelné nedostatky návrhu (např. označení účastníka pouze příjmením, zkomolené uvedení adresy, či neurčitý nebo nesrozumitelný návrh práv, jejichž vklad se navrhuje).

V daném konkrétním případě však shoda mezi návrhem a vkladovou listinou nebyla shledána. Podle návrhu předmětné věcné břemeno má zatěžovat celý pozemek, podle smlouvy pouze jeho částí. Návrh na vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni byl určitý a srozumitelný, a vyplývalo z něho zatížení celého pozemku dotčeného věcným břemenem.

Podle ustanovení § 17 odst. 5 KatZ to, zda obsah vkladové listiny odůvodňuje navrhovaný vklad, zkoumá katastrální úřad podle stavu, jaký tu byl v okamžiku podání návrhu na vklad. Okamžik podání návrhu na vklad je právně významný, neboť k okamžiku zahájení řízení nastávají právní účinky vkladu. Pokud by v rámci vkladového řízení došlo v daném případě ke změně návrhu na vklad v tom smyslu, že namísto navrhovaného zatížení celého pozemky by byla zatížena pouze jeho část, jednalo by se o nový návrh na vklad s právními účinky k pozdějšímu datu.

Z důvodů uvedených výše nebylo tudíž možné postupovat podle ustanovení § 45 odst. 2 SprŘ, které umožňuje účastníkovi řízení odstranit nedostatky návrhu v rámci vkladového řízení.

Pokud se týká dodržování základních pravidel spisovné češtiny v textu rozhodnutí KP Mělník, sdělujeme, že v letošním roce budou v rámci interního skupinového vzdělávání zaměstnanci katastrálního úřadu proškoleni v oblasti úpravy písemností.

S ohledem na shora uvedené neshledal Katastrální úřad pro Středočeský kraj v postupu KP Mělník žádné pochybení. Na základě výše uvedených zjištění byla Vaše stížnost vyhodnocena jako nedůvodná.

S pozdravem

  
ředitel

**Na vědomí**

Katastrální pracoviště Mělník, Mladoboleslavská 3671, 276 01 Mělník, ID DS zp7iepe



## Příloha F Stížnost žadatele Zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu v Praze

Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj  
Pod sídlištěm 1800/9, 182 12 Praha 8 - Kobylisy

**Stížnost – nesouhlas se závěrem Vyrozumění o vyřízení stížnosti č.j. KÚ-01932/2019-200-1010-4**  
Prostřednictvím ISDS mi bylo doručeno Vyrozumění Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj (dále jen katastrální úřad) o vyřízení stížnosti č.j. KÚ-01932/2019-200-1010-4 ze dne 11.6.2019, jehož závěrem je nepřijatelné konstatování, že „S ohledem na shora uvedené **neshledal** Katastrální úřad pro Středočeský kraj v postupu KP Mělník **žádné pochybení**. Na základě výše uvedených zjištění byla Vaše stížnost **vyhodnocena jako nedůvodná**.“ Tento **výrok nelze považovat za pravdivý** z následujících důvodů:

- 1) Při vyřízení mé stížnosti (Stížnost – nesouhlas s obsahem dokumentu „Seznámení s podklady pro rozhodnutí“ č.j. V-9319/2018-206-5 ze dne 27.11.2018) nebylo postupováno podle pravidel stanovených ve čl.11 odst. 1 a 2 organizačního řádu katastrálního úřadu, neboť stížnost a příslušný spisový materiál měly být bezodkladně postoupeny příslušnému oddělení katastrálního úřadu a stížnost měla být logicky vyřízena ještě před ukončením řízení, kterého se týkala.
- 2) Tvzení katastrálního úřadu, že „Podle návrhu mělo tedy předmětné věcné břemeno zatěžovat celý pozemek parc. č. [REDAKCE], k. ú. Neratovice.“ není nestranným posouzením obsahu a smyslu návrhu na vklad práva katastru nemovitostí. V návrhu na vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni, který byl KP Mělník doručen dne 6. 11. 2018 v 12:15 hodin pod č. j. V-9319/2018, je jako obsah tohoto práva uvedeno „Právo zřídit a provozovat vodovodní a kanalizační přípojku a vstoupit a vjet v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a údržbou vodovodní a kanalizační přípojky“ s tím, že toto právo se váže k pozemku parc. č. [REDAKCE] v k. ú. Neratovice. Katastrální úřad má však ve věci vzápětí jasno tím, že „podle návrhu mělo tedy předmětné věcné břemeno zatěžovat celý pozemek parc. č. [REDAKCE], k. ú. Neratovice“, ačkoliv se nic takového v návrhu na vklad neuvádí. Geometrický plán je technický podklad pro vyhotovování listin, na základě kterých má dojít ke změnám v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací katastru nemovitostí. V daném případě je nedílnou součástí listiny i geometrický plán a listina je uvedena jako příloha návrhu na vklad. Nejedná se tudíž o nesoulad mezi návrhem na vklad a obsahem právní listiny, jak uvádí katastrální úřad. Oprávněná úřední osoba, které byl konkrétní návrh k vyřízení přidělen, se zjevně ani neseznámila s obsahem spisu jako celku ani s údaji katastru o pozemku parcelní číslo 302/1 v k.ú. Neratovice, dotčeném změnou. Pokud by tak učinila, zapochybovala by o možnosti zatížení věcným břemenem celého pozemku a ihned by se přesvědčila o vymezení rozsahu věcného břemene z obsahu k návrhu na vklad přiložené právní listiny. K žádnému nesouladu mezi návrhem na vklad a právní listinou tedy nedošlo. Zdůvodnění Vyrozumění o vyřízení stížnosti č.j. KÚ-01932/2019-200-1010-4 o nesouladu mezi obsahem návrhu na vklad a obsahem právní listiny nesvědčí ani prokazatelná existence více obdobně zpracovaných návrhů na vklad práva věcného břemene k části pozemku, jejichž vklady byly povoleny bez uvedení geometrického plánu v návrhu a změna byla v katastru bez obtíží zaevidována.
- 3) Mělo-li sdělení katastrálního úřadu „Pokud se týká **dodržování základních pravidel spisovné češtiny v textu rozhodnutí KP Mělník, sdělujeme, že v letošním roce budou v rámci interního skupinového vzdělávání zaměstnanci katastrálního úřadu proškoleni v oblasti úpravy písemnosti.**“, posloužit jako žertovné zpestření jinak nezáživného textu, pak se záměr podařil. Bylo-li však toto sdělení míněno zcela vážně, pak je zřejmé a zarážející, že konkrétní oprávněná úřední osoba s vysokoškolským právnickým vzděláním postrádá základní schopnost samokontroly, že na katastrálním pracovišti nefungují alespoň základní pravidla kontroly obsahu vydávaných písemných dokumentů a že je zřejmé i nefunkční namátková kontrola oddělením metodiky a kontroly katastrálního úřadu. Poznatenat je nutno zásadní rozdíl mezi pojmy úprava písemnosti a dodržování základních pravidel českého pravopisu. Dodržování základních pravidel spisovné češtiny je jedna věc a je předmětem výuky a procvičování na základní škole a úprava písemnosti druhou věcí a jde o formální vzhled písemnosti. Zmíněné „skupinové vzdělávání zaměstnanců katastrálního úřadu v oblasti úpravy písemnosti“ je proto v dané souvislosti nedůvodné a zcestné.

V návaznosti na výše uvedené skutečnosti **žádám o přehodnocení důvodnosti stížnosti z nedůvodné na stížnost důvodnou** a současně žádám, aby úroveň vyhotovení písemných dokumentů katastrálního úřadu napříště odpovídala obvyklým požadavkům.

V Neratovicích dne 13.10.2019

[REDAKCE]  
bytem [REDAKCE]

odesláno prostřednictvím ISDS

## KATASTRÁLNÍ ÚŘAD PRO STŘEDOČESKÝ KRAJ

Pod sídlištěm 1800/9, 182 12 Praha 8 - Kobylisy

Telefon: 284041111, Fax: 284043013,

e-mail: [ku.prostredokraj@cuzk.cz](mailto:ku.prostredokraj@cuzk.cz)

██████████  
██████████  
██████████  
██████████

**Číslo jednací:**

KÚ-01932/2019-200-1010-8

**Vaše č. j.:**

14. 10. 2019

**Vyřizuje**

██████████

**V Praze dne:**

15. 10. 2019

### Oznámení o postoupení podání

Dne 14. 10. 2019 bylo Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj doručeno Vaše podání ze dne 13. 10. 2019, které bylo podle obsahu posouzeno jako žádost o přešetření způsobu vyřízení stížnosti č. j. KÚ-01932/2019-200-1010-4 ze dne 11. 06. 2019. Z tohoto důvodu bylo podání ve smyslu § 175 odst. 7 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, postoupeno k přešetření nadřízenému správnímu orgánu, kterým je Zeměměřický a katastrální inspektorát v Praze.

S pozdravem

██████████  
ředitel

### Na vědomí

Zeměměřický a katastrální inspektorát v Praze, Pod sídlištěm 1800/9, 18211 Praha 8, ID DS ck2adsq

Katastrální pracoviště Mělník, Mladoboleslavská 3671, 276 01 Mělník, ID DS zp7iepe

Za správnost vyhotovení: ██████████

**Příloha H Vyjádření Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Praze**



## ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ INSPEKTORÁT V Praze

Pod sídlištěm 1800/9, Praha 8, 182 11

Telefon 284041310 Fax: 284041311 E-mail: [zki.praha@cuzk.cz](mailto:zki.praha@cuzk.cz) ID datové schránky: ck2adsq

██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████

č.j.: ZKI PR-S-4/1063/2019-6  
K č.j.: KÚ-01932/2019-200-1010-4

V Praze dne 08.11.2019

Vyřizuje: ██████████  
Tel.: ██████████

Vážená paní ██████████,

usnesením Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj (dále jen „KÚ“) č.j. KÚ-01932/2019-200-1010-6 bylo dne 15.10.2019 postoupeno Zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu v Praze (dále jen „ZKI“) Vaše podání ze dne 13. 10. 2019, nazvané „Stížnost – nesouhlas se závěrem Vyrozumění o vyřízení stížnosti č.j. KÚ-01932/2019-200-1010-4“. Tímto podáním reagujete na vyrozumění o vyřízení stížnosti, které vydal KÚ pod č.j. KÚ-01932/2019-200-1010-4 dne 11. 6. 2019 (dále také jako „Vyrozumění“) ve věci Vaší stížnosti na postup Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník (dále jen „KP“) v řízení, vedeném pod sp. zn. V-9319/2018-206. Vaše shora uvedené podání bylo dle obsahu posouzeno jako žádost o přešetření způsobu vyřízení stížnosti ve smyslu ustanovení § 175 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“).

Dle ustanovení § 175 odst. 1 správního řádu mají dotčené osoby právo obracet se na správní orgány se stížnostmi proti nevhodnému chování úředních osob nebo proti postupu správního orgánu, neposkytuje-li tento zákon jiný prostředek ochrany. Dle odst. 7 citovaného ustanovení má-li stěžovatel za to, že stížnost, kterou podal u příslušného správního orgánu, nebyla řádně vyřízena, může požádat nadřízený správní orgán, aby přešetřil způsob vyřízení stížnosti. K tomu srovnej JUDr. Josef Vedral, Správní řád. Komentář. II. Aktualizované a rozšířené vydání, Praha: RNDr. Ivana Hexnerová – BOVA POLYGON, Praha, Leden 2012. s. 1402, cit.: „Pokud se stěžovatel domnívá, že jeho stížnost nebyla vyřízena řádně, může požádat o prošetření způsobu vyřízení stížnosti nadřízený správní orgán (§ 178). Zákon nestanoví bližší podrobnosti postupu nadřízeného správního orgánu při prošetřování způsobu vyřízení stížnosti, ani tento postup však (stejně jako vyřizování stížností správním orgánem, proti kterému stížnost směřovala) nemá povahu správního řízení, ale jde o postup, na který se vztahuje ustanovení části čtvrté.“ ZKI se ve smyslu ustanovení § 178 odst. 1 správního řádu, zabýval obsahem podání jako nadřízený správní orgán KÚ, který stížnost pod č.j. KÚ-01932/2019-200-1010-4 vyřizoval.



ZKI při prošetření Vašeho podání ze dne 13. 10. 2019 nazvaném „Stížnost – nesouhlas se závěrem Vyrozumění o vyřízení stížnosti č.j. KÚ-01932/2019-200-1010-4“ (dále také jako „Stížnost“) zjistil následující skutečnosti.

KÚ bylo dne 16. 5. 2019 postoupeno Vaše podání nazvané „URGENCE vyřízení stížnosti k č.j. V-9319/18, které obsahuje Váš nesouhlas s postupem KP v řízení o povolení vkladu práva pod sp. zn. V-9319/2018-206. V tomto podání se ohrazujete proti postupu KP, což v důsledku znamená proti právnímu názoru oprávněné úřední osoby, vyslovenému v rámci přezkumu listin předložených k řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. Další pochybení KP spatřujete v tom, že již Vaše původní podání nazvané *Stížnost – nesouhlas s obsahem dokumentu „Seznámení s podklady pro rozhodnutí“ č.j. V-9319/2018-206-5 ze dne 27.11.2018*“ (dále jen „Původní podání“), neposoudil jako stížnost ve smyslu ustanovení § 175 správního řádu a vypořádal se s ním v rámci rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad. V neposlední řadě brojíte proti nedodržování pravidel spisovné češtiny v listinách vydávaných KP.

KÚ jako věcně a místně příslušný orgán provedl ve věci Vašeho podání doručeného KÚ dne 16. 5. 2019 šetření ohledně důvodů uvedených ve stížnosti a na základě zjištěných výsledků tohoto šetření Vám bylo zasláno shora uvedené Vyrozumění.

K odstavci 1) Vaší Stížnosti týkající se postupu KP v případě doručení stížnosti (odkaz na čl. 11 odst. 1 a 2 Organizačního řádu Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj ze dne 27. 12. 2010, č.j. KÚ-9658/2010-200-1001-1, ve znění pozdějších předpisů), ZKI uvádí, že shledal tuto část Stížnosti za důvodnou, neboť KÚ se s uvedenou námitkou ve svém Vyrozumění nevypořádal.

Přes výše uvedené je nutné konstatovat, že v daném případě KP resp. oprávněná úřední osoba nepochybila, neboť v rámci svého uvážení Vaše „Původní podání“ posoudila jako Vaše stanovisko (ustanovení § 36 odst. 2 správního řádu) k Seznámení s podklady pro rozhodnutí, na které adekvátně reagovala v odůvodnění rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad. Ani ZKI v obsahu Vašeho Původního podání nenalezl důvody pro postup dle ustanovení § 175 správního řádu.


K Vašemu názoru cit.: „... stížnost měla být logicky vyřízena ještě před ukončením řízení, kterého se týkala“, ZKI konstatuje, že i pokud by Původní podání bylo jako stížnost dle ustanovení § 175 správního řádu posouzeno, neměl by okamžik jejího vyřízení vliv na meritorní rozhodnutí ve věci. Uvedený názor lze nalézt i v odborné literatuře, cit.: „*Postupy při vyřizování stížností jsou subsidiární vůči jiným postupům správních orgánů podle správního řádu....přednost mají v tomto případě postupy podle části druhé a třetí správního řádu, jinak by bylo možné prostřednictvím stížností paralyzovat prakticky jakékoliv správní řízení*“ (viz Vedral J., Správní řád. Komentář. vydání II. Praha: Polygon, 2012, str. 1396).



K odstavci 2) Vaší stížnosti týkající samotného právního názoru oprávněné úřední osoby, se ZKI ztotožňuje s názorem KÚ vysloveném v jeho Vyrozumění, a proto tuto část Stížnosti považuje za nedůvodnou. Pro úplnost lze uvést, že právní posouzení věci v rámci přezkumu ve vkladovém řízení, nelze považovat za postup správního orgánu, na které by šlo ustanovení § 175 správního řádu uplatnit. Pokud dle právního názoru oprávněné úřední osoby nejsou podmínky pro povolení vkladu splněny, správní orgán dále postupuje v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu a zašle účastníkům řízení „seznámení s podklady rozhodnutí“ a následně je vydáno rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad. Proti takovému postupu (rozuměj rozhodnutí) lze brojit pouze žalobou podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem [viz ustanovení § 18 odst. 5 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)], kterou jste však podat nechtěla.

V odstavci 3) Stížnosti uvádíte svůj názor na vyjádření KÚ uvedené v jeho Vyrozumění, a to konkrétně na interní vzdělávání zaměstnanců KÚ. I tuto část Stížnosti považuje ZKI za nedůvodnou. Lze pouze doplnit, že ani jakékoliv pravopisné chyby či další „provinění“ zaměstnanců KÚ proti pravidlům spisovné češtiny nelze, dle názoru ZKI, zařadit mezi postup

správních orgánů proti kterému by bylo možné podat stížnost dle ustanovení § 175 správního řádu. Jedná se o chyby v psaní (tj. formální), které by bylo možné, pakliže by to bylo v souladu se zásadou procesní ekonomie, napravit jiným vhodným způsobem (viz např. ustanovení § 18 odst. 5 správního řádu nebo ustanovení § 70 stejného předpis), což by ovšem v daném případě, dle názoru ZKI, nebylo na místě.

Závěrem ZKI uvádí, že po přešetření celé věci ve smyslu ustanovení § 175 odst. 7 správního řádu shledal ve způsobu vyřízení stížnosti příslušným správním orgánem nedostatky, neboť se dle jeho názoru KÚ nevypočádal se všemi ve stížnosti uvedenými námitkami. Ve zbytku Vaší Stížnosti se ZKI naopak se sdělením KÚ ve vyřízení stížnosti ze dne 11. 6. 2019 ztotožňuje, a tudíž Vaši opakovanou stížnost ze dne 13. 10. 2019, doručenou ZKI prostřednictvím KÚ dne 16. 10. 2019, vyhodnotil jako částečně důvodnou. Vzhledem k tomu, že ZKI vyřídil Vaše námitky uvedené v odstavci 1) Stížnosti v rámci tohoto vyjádření, považuje toto řízení podle části čtvrté správního řádu za ukončené.

  
v zastoupení ředitelky ZKI

 Digitálně  
  
Datum: 2019.11.08  
10:53:59 +01'00'

## Příloha I Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník  
Mladoboleslavská 3671, 27601 Mělník  
tel.: 315636311, fax: 315636301, e-mail: kp.melnik@czuk.cz, ID dat. schránky: zp7iepe



### Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí ve věci sp. zn. V-8056/2019-206

Na základě rozhodnutí o povolení vkladu, které vydal Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, byl v řízení vedeném pod sp. zn. V-8056/2019-206 proveden vklad do katastru nemovitostí.

Vklad byl proveden dne 05.11.2019, a to s právními účinky k 11.10.2019.

Vklad byl proveden podle listiny: **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná - 02/M/18/13/VB**

#### Výpis provedených změn

Zrušený stav - rušené údaje

Nový stav - nově evidované údaje

Nezměněný stav - evidované nezměněné údaje

Katastrální území: **703567 Neratovice**

List vlastnictví: **10001**

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Zápisy v této části LV beze změn.

B Nemovitosti

Zápisy v této části LV beze změn.

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

#### Nový stav

##### o Věcné břemeno (podle listiny)

- zřízení a provozování vodovodní a kanalizační přípojky
- vstup a vjezd v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a údržbou vodovodní a kanalizační přípojky
- dle GP 2075-58/2018,
- na dobu určitou spojenou s existencí stavby

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: **██████████**

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 02/M/18/13/VB** ze dne 09.10.2019.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2019 11:03:44. Zápis proveden dne 05.11.2019.

V-8056/2019-206

Pořadí k **11.10.2019 11:03**

Případně další zápisy nebo související zápisy beze změn.

D Poznámky a další obdobné údaje

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Katastrální mapa



V rámci zápisu listiny byly realizovány změny na základě geometrického plánu připojeného k listině. Pokud obsahem geometrického plánu byl zakres věcného břemene, došlo ke změně zakresu pouze v případě existence digitální katastrální mapy pro předmětné katastrální území.

Vyhotovil:

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník  
[REDAKCE]

Podpis, razítko: