

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky



Bakalářská práce

**Statistická analýza vývoje zápisů do katastru nemovitostí
Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj**

Karolína Borlová

© 2018 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Karolína Borlová

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Statistická analýza vývoje zápisů do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj

Název anglicky

Statistical analysis of the development of registrations into the Cadastre of Real Estate Cadastral Office for the Ústí Region

Cíle práce

Cílem práce je analyzovat vývoj zápisů do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj. V řešení bude hodnocen vliv změny právní úpravy na počet vkladů a ostatních zápisů do KN a na dobu zpracování přijatých řízení. Při komparaci lhůt provedení zápisů na jednotlivých katastrálních pracovištích v působnosti Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj se práce zaměří na význam počtu katastrálních území, evidovaných parcel, staveb, jednotek, počtu vlastníků a listů vlastnictví. Podkladové údaje budou zjištěny z databáze ČÚZK a ČSÚ. Součástí řešení bude vyhodnocení dotazníkového šetření provedeného k vyjádření názoru veřejnosti na zákonem ustanovené časové zamezení povolení vkladu do KN.

Metodika

Vybraná data budou analyzována pomocí statistických metod z oblasti časových řad a indexní analýzy.

Harmonogram:

Studium odborné literatury a odborných textů: 03/2017-09/2017

Předložení literární rešerše: 10/2017

Sběr dat a jejich analýza: 08/2017-01/2018

Předložení konečné podoby bakalářské práce: 02/2018

Doporučený rozsah práce

30-50 stran

Klíčová slova

katastr nemovitostí, vklad, záznam, nemovitost, parcela, stavba, vlastnictví

Doporučené zdroje informací

- BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUBEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, ŠANDOVÁ, Helena. Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015. ISBN 978-80-7478-703-4.
- BAUDYŠ, Petr. Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1.
- BUMBA, Jan. České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007. ISBN 978-80-247-2318-1.
- ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2017. ISBN 978-80-86918-98-3
- JANKŮ, Petra, ŠUSTROVÁ, Daniela, VRCHA, Pavel. Nový katastrální zákon, poznámkové vydání s vybranou judikaturou. Praha: Linde Praha, a.s., 2014. ISBN 978-80-7201-934-2
- SVATOŠOVÁ, Libuše, KÁBA, Bohumil. Statistické metody II. Praha: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, Katedra statistiky, 2008. ISBN 978-80-86918-98-3.
- SVATOŠOVÁ, Libuše, KÁBA, Bohumil. Statistické metody I. Praha: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, Katedra statistiky, 2007. ISBN 978-80-213-1672-0.
- ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr, HOLÝ, Jaroslav. Katastr nemovitostí, 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-5.
- Zákon č. 256/2013 Sb. – zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
-

Předběžný termín obhajoby

2017/18 LS – PEF

Vedoucí práce

doc. Ing. Marie Prášilová, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra statistiky

Elektronicky schváleno dne 15. 1. 2018

prof. Ing. Libuše Svatošová, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 15. 1. 2018

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 19. 01. 2018

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Statistická analýza vývoje zápisů do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 14.3.2018

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala doc. Ing. Marii Prášilové, CSc. za její přínosné rady a připomínky, které mi poskytla při zpracování této bakalářské práce. Dále bych chtěla poděkovat svým nejbližším za podporu a trpělivost v průběhu celého studia.

Statistická analýza vývoje zápisů do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj

Souhrn

Bakalářská práce analyzuje vývoj počtu zápisů do katastru nemovitostí, které po nové právní úpravě zaznamenaly řadu změn. Analyzována jsou data Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj za roky 2006 - 2017. Práce je zaměřena na porovnání počtu zápisů před novelou občanského zákoníku a platností nového katastrálního zákona a po novele, četnost jednotlivých druhů zápisů a komparaci katastrálních pracovišť v působnosti Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj. Závěrem je vyhodnoceno dotazníkové šetření u klientů katastrálního úřadu a jeho výsledky využity k formulaci návrhů a doporučení ke zkvalitnění procesu zápisů do katastru nemovitostí.

Klíčová slova: katastr nemovitostí, zápis práv, vklad, záznam, poznámka, nový občanský zákoník, katastrální zákon, katastrální úřad, lhůta, pozemek

Statistical analysis of the development of registrations into the Cadastre of Real Estate Cadastral Office for the Ústí Region

Abstract

The bachelor thesis analyzes the development of the number of registrations into the cadastre of real estates, which after the new legal regulation have undergone a number of changes. The data of the Cadastral Office for the Ústí n. L. region is analyzed for the years 2006-2017.

The thesis is aimed at comparing the number of registrations before the amendment of the Civil Code and the validity of the new Cadastre Act and after the amendment, the frequency of individual types of registrations and the comparison of cadastral workplaces within the competence of the Cadastral Office for the Ústí nad Labem region. In conclusion, the questionnaire survey is evaluated by cadastral office clients and its results were used to formulate the proposals and recommendations for improvement of the registration proces into the cadastre of real estates.

Keywords: The Cadastre of Real Estates, registration rights, registration, note, the new Civil Code, Cadastral Act, Cadastral Office, period, land

Obsah

1 Úvod	10
2 Cíl práce a metodika	12
2.1 Cíl práce	12
2.2 Metodika	12
3 Teoretická východiska	15
3.1 Katastr nemovitostí.....	15
3.1.1 Historie českého katastru	15
3.1.2 Pojmy katastru nemovitostí.....	18
3.1.3 Obsah katastru	23
3.2 Zápis práv do katastru.....	23
3.2.1 Vklad.....	25
3.2.2 Záznam.....	27
3.2.3 Poznámka	28
3.3 Správa katastru	30
3.3.1 Zápis jiných údajů do katastru.....	30
4 Struktura resortu	31
4.1 Český úřad zeměměřický a katastrální	31
4.2 Zeměměřický úřad.....	32
4.3 Zeměměřické a katastrální inspektoráty	32
4.4 Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický v. v. i.....	33
4.5 Katastrální úřady.....	33
5 Analytická část	34
5.1 Katastrální úřad pro Ústecký kraj.....	34
5.1.1 Charakteristika kraje.....	34
5.1.2 Katastrální pracoviště Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj	36
5.2 Agendy katastrálního úřadu	38
5.2.1 Statistika zápisů provedených vkladem.....	39
5.2.2 Statistika zápisů provedených záznamem.....	46
5.3 Zákonná lhůta k zamezení povolení vkladu z pohledu klienta	47
5.3.1 Analýza závislosti kvalitativních znaků.....	49
5.4 Návrhy a doporučení.....	51
6 Závěr	53
7 Seznam použitých zdrojů	55

7.1	Seznam literatury.....	55
7.2	Právní předpisy.....	56
7.3	Seznam internetových zdrojů.....	56
8	Přílohy.....	58

Seznam obrázků, tabulek a grafů

Seznam obrázků

Obrázek 1:	Organizační schéma resortu zeměměřictví a katastru.....	31
Obrázek 2:	Okresy Ústeckého kraje	34

Seznam tabulek

Tabulka 1:	Podíl objektů KP na celkovém počtu objektů KÚ pro Ústecký kraj (v %).....	37
Tabulka 2:	Počet přijatých vkladových listin v roce 2017.....	40
Tabulka 3:	Elementární charakteristiky vývoje počtu povolených vkladů.....	42
Tabulka 4:	Tabulka četností pro test nezávislosti informovanosti na pohlaví	50
Tabulka 5:	Tabulka četností pro test nezávislosti souhlasu se zrušením na věku respondentů	51

Seznam grafů

Graf 1:	Počet daňových přiznání k dani z nemovitosti v ČR za zdaňovací období 1993-2016.....	17
Graf 2:	Podíl počtu obyvatel jednotlivých okresů Ústeckého kraje k 31. 12. 2016.....	35
Graf 3:	Rozloha okresů Ústeckého kraje (v ha)	36
Graf 4:	Počet zápisů provedených vkladem katastrálními úřady za rok 2017.....	39
Graf 5:	Vývoj povolených vkladů Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj	41
Graf 6:	Vývoj počtu povolených a nepovolených vkladů.....	44
Graf 7:	Statistika předmětů vkladových řízení.....	45
Graf 8:	Počet ukončených řízení záznamem	46
Graf 9:	Hodnocení ochranné lhůty pro zamezení povolení vkladu dle respondentů.....	49

1 Úvod

Katastr nemovitostí (KN) České republiky je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a geometrické a polohové určení. Součástí těchto údajů je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších zákonem stanovených práv k nemovitostem. Pojem katastr vznikl ze středolatinšského *capitastrum*, složením dvou částí: *caput* (hlava) a *tastrum* (listina). Volně přeloženo: listina uspořádaná podle hlav. Katastr nemovitostí je tzv. veřejný seznam či rejstřík. Slovo „veřejný“ vyvoluje, že tyto informace jsou přístupné všem zájemcům o ně.

Současný katastr nemovitostí byl zřízen v roce 1993 zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, a spojuje dohromady funkci pozemkových knih (evidence práv) i bývalého pozemkového katastru (evidence nemovitostí). Dne 1. 1. 2014 nabyl účinnosti zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), který nahradil nejen předchozí katastrální zákon, ale i zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Nový katastrální zákon byl přijat v souvislosti s celkovou rekonstrukcí soukromého práva a zohlednil řadu změn v oblasti práv k nemovitostem, které tato rekonstrukce přinesla. Zásadní změnou byla především nová definice pojmu „nemovitost“ a uplatnění zásady *superficies solo cedit*, podle které je stavba součástí pozemku. Nový občanský zákoník zavedl také řadu nových věcných práv.

Soubor popisných informací je od dokončení v roce 1998 veden v digitalizované formě, a do konce roku 2017 je naplánováno dokončení digitalizace souboru geodetických informací 99 % katastrálních území na území České republiky. Katastr nemovitostí je od roku 2001 veden pomocí Informačního systému katastru nemovitostí – ISKN, využívaného pro podporu výkonu státní správy KN a pro zajištění uživatelských služeb. Díky propojení s Document management systémem (DMS), do kterého se ukládají všechny listiny doručené katastrálním pracovištěm, jsou údaje z katastru nemovitostí poskytovány žadatelům na pracovištích katastrálních úřadů ve formě veřejných listin z celého území státu.

Registrovaní uživatelé mohou informace získat pomocí dálkového přístupu na základě registrace buď za úplaty, nebo zdarma v případě veřejné správy. Širší veřejnosti slouží k získání základních informací o vlastnících, přehledu věcných práv váznoucích

k nemovitostem internetová aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí dostupná na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

Od roku 2012 je ISKN propojen s informačním systémem územní identifikace (ISÚI) a společně slouží k editaci registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN), který je jedním ze čtyř základních registrů státní správy. Tyto systémy mají pro vedení katastru nemovitostí přínos v ověřování údajů o fyzických i právnických osobách oproti registrům obyvatel a osob a slouží také k automatickému přebírání změn těchto údajů.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem práce je statisticky porovnat vývoj počtu zápisů do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj. Bude provedena komparace katastrálních pracovišť v působnosti Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj. Dále budou prostřednictvím analýzy časových řad porovnány získané hodnoty o zápisech do katastru nemovitostí a vyhodnoceny změny v počtech přijatých řízení a lhůtách zápisů po zavedení nové právní úpravy. Z výsledků dotazníkového šetření u klientů katastrálního úřadu bude zjišťována závislost mezi vybranými znaky. Výsledkem práce bude formulace návrhů a doporučení pro zvýšení efektivity činností souvisejících se zpracováním listin předkládaných k zápisu do katastru nemovitostí.

2.2 Metodika

Analýza časových řad

Časová řada je základním prostředkem statistické analýzy dynamiky hromadných jevů. (Svatošová, Kába, 2008) Definuje se jako posloupnost věcně a prostorově srovnatelných pozorování (dat), která jsou jednoznačně uspořádána z hlediska času ve směru minulost – přítomnost. Analýzou se pak rozumí soubor metod, které slouží k popisu dat. (Hindls, a další, 2007)

Elementární charakteristiky časových řad

Pro zkoumání rychlosti změn hodnot sledovaného ukazatele v závislosti na čase, je možné užívat různé statistické charakteristiky. V této bakalářské práci byly využity tyto charakteristiky:

První absolutní diference udává absolutní přírůstek nebo úbytek zkoumaného ukazatele v určitém časovém okamžiku t , oproti okamžiku bezprostředně předcházejícímu. Prvních diferencí je celkem $n - 1$.

$$dy_t = y_t - y_{t-1},$$

$$t = 2, 3, \dots, n$$

Druhá absolutní diference je rozdílem dvou sousedních prvních absolutních diferencí a charakterizuje absolutní zrychlení, respektive zpomalení vývoje zkoumané časové řady. Udává, o kolik byl následující přírůstek větší, respektive menší než předcházející

$$d^{(2)}y_t = dy_t - dy_{t-1} = y_t - 2y_{t-1} + y_{t-2}, \quad t = 3, \dots, n$$

Koeficient růstu představuje relativní charakteristiku růstu, respektive poklesu a charakterizuje relativní postupnou rychlost změn hodnot v časové řadě. Je-li vyjádřen v procentech, hovoříme o tempu růstu

$$k = \frac{y_t}{y_0} \quad t = 2, 3, \dots, n$$

Bazický index vyjadřuje porovnání hodnot ukazatele vzhledem ke stejnému období y_0

$$B_t = \frac{y_t}{y_0} \quad t = 2, 3, \dots, n$$

Dotazníkový průzkum

Pro zjištění a vyhodnocení názorů obyvatel je vhodným nástrojem dotazníkové šetření. Otázky mohou mít různou formu. V dotazníku vytvořeném pro tuto bakalářskou práci jsou využity pouze uzavřené a identifikační otázky. Získané odpovědi byly vyhodnoceny pomocí základních popisných charakteristik, relativních a absolutních četností. Dále byla zjišťována závislost mezi zvolenými znaky.

Analýza závislosti kvalitativních znaků

Kvalitativní znaky jsou znaky slovními a mohou být alternativní nebo množné. Mezi těmito znaky lze zkoumat existenci závislosti. V případě znaků alternativních hovoříme o závislosti asociační, u množných znaků se jedná o kontingenci.

Asociační tabulky

U souborů větších než 40, jako je případ dotazníku vytvořeného pro tuto práci, se používá χ^2 test pro nezávislost. Nulová hypotéza o nezávislosti se testuje mocí testového

kritéria χ^2 :

$$\chi^2 = \frac{n(ad - bc)^2}{(a + b)(a + c)(b + d)(c + d)}$$

Vypočtená hodnota testového kritéria se porovnává s kritickou hodnotou χ^2_α nalezenou v tabulkách χ^2 rozdělení. Je-li $\chi^2 > \chi^2_\alpha$ nulová hypotéza o nezávislosti se zamítá. (Svatošová, Kába, 2008)

Kontingenční tabulky

Vztah dvou či více kvalitativních znaků, z nichž alespoň jeden je znakem množným, je vztahem kontingence. K výpočtu se využívá χ^2 test. Vychází z rozdílu skutečných a teoretických četností.

Teoretické četnosti jsou:

$$n_{oj} = \frac{n_{i \cdot} n_{\cdot j}}{n}$$

χ^2 test nezávislosti: nulová hypotéza o nezávislosti se testuje pomocí testového kritéria χ^2

$$\chi^2 = \sum \frac{(n_{ij} - n_{oj})^2}{n_{oj}}$$

Vypočtená hodnota testového kritéria se porovnává s kritickou hodnotou $\chi^2_{\alpha(k-1)(m-1)}$, kde k představuje počet obměn prvního znaku a m počet obměn znaku druhého. Je-li $\chi^2 > \chi^2_{\alpha(k-1)(m-1)}$, pak nulovou hypotézu o nezávislosti zamítáme. (Svatošová, Kába, 2008)

3 Teoretická východiska

3.1 Katastr nemovitostí

Obecně vzato lze katastr chápat jako veřejnoprávní zařízení, které shromažďuje, třídí, eviduje a aktualizuje údaje o jevech, které jsou jeho obsahem, a poskytuje o těchto jevech patřičné informace. Je uspořádán v logicky sestavených souborech, umožňujících spolehlivou orientaci v jeho obsahu a solidní kvalitu informací. (Bumba, 2007)

Ve vývoji českých katastrů se vyskytuje několik zlomových momentů, znamenajících výraznou kvalitativní změnu jejich podoby v porovnání s předchozím stavem. V každém z těchto zlomových momentů ovlivnila vývoj výrazná osobnost, ať už to byl moudrý panovník nebo zdatný a angažovaný odborník, schopný o své pravdě přesvědčit své okolí a především osoby, které na další osudy měly řídicí vliv. České katastry lze v podstatě rozdělit do dvou zásadních historických etap:

- etapa pouze popisných katastrů trvající zhruba od poloviny 11. století do druhé poloviny 18. století s odhadovanými technickými údaji, bez mapové složky,
- etapa katastrů existujících od konce 18. století dodnes obsahující exaktní mapový podklad.

„Všechny české katastry vznikly na podkladě právní normy, ať už jí byl královský či císařský patent nebo rozkaz anebo později příslušný zákon. Nikdy nebyly výsledkem soukromé či skupinové iniciativy a tudíž byly vždy veřejnoprávním institutem spravovaným stanoveným státním orgánem“. (Bumba, 2007, s. 12)

3.1.1 Historie českého katastru

Historie důležitých momentů vývoje katastru nemovitostí je stručně znázorněna pomocí tabulek v příloze 1 a příloze 2.

Pro účely této práce je pozornost věnována historii popisující vývoj zápisů do katastru nemovitostí. Základ pro precizaci evidovaných údajů o nemovitostech vytvořil zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách, který rozeznával následující knihovní zápisy:

- vklady - nepodmíněná nabývání nebo zrušení práv (intabulace nebo extabulace),
- záznamy - podmíněná nabývání nebo zrušení (prenotace),
- poznámky (adnotace) - evidenční podchycení některých právně významných skutečností. (Janků, Šustrová, Vrcha, 2014)

V období první republiky byly nemovitosti evidovány ve veřejných knihách (tj. pozemkových knihách, zemských deskách a železničních knihách), jejichž vedení, obsah a účel upravovaly především Obecný zákoník občanský (946/1811 Sb. z. s.) a výše citovaný zákon o zavedení zákona o pozemkových knihách. Vedle veřejných knih byl dále zákonem č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (Katastrální zákon), zřízen pozemkový katastr, který sloužil pro vyměřování veřejných daní a dávek spojených s držbou pozemků. Součástí pozemkového katastru byl měřický operát – mapy. (Janků, Šustrová, Vrcha, 2014)

Střední občanský zákoník č. 141/1950 Sb. zrušil konstitutivnost zápisů právních vztahů k nemovitostem ve veřejných knihách a věcné vztahy k nemovitostem vznikaly nadále pouhou smlouvou, která nemusela být nikde zapsána. Bylo ponecháno na vůli účastníků, zda změnu právního vztahu k nemovitostem navrhnou k evidenci. (Janků, Šustrová, Vrcha, 2014, s. 36).

K nápravě tohoto nežádoucího stavu bylo přikročeno až zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, a jeho prováděcí vyhláškou č. 23/1964 Sb., které odstartovaly komplexní zakládání evidence nemovitostí, tedy zavedení nové databáze. Nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb. v § 134 odst. 2 stanovil, že vlastnictví nemovitostí přecházelo nově na základě registrace převodní smlouvy státním notářstvím. Notáři pak měli povinnost zaslat ověřený opis smlouvy s vyznačením její registrace příslušnému územnímu orgánu geodézie a kartografie, který změnu vlastnického vztahu vyznačil do evidence nemovitostí.

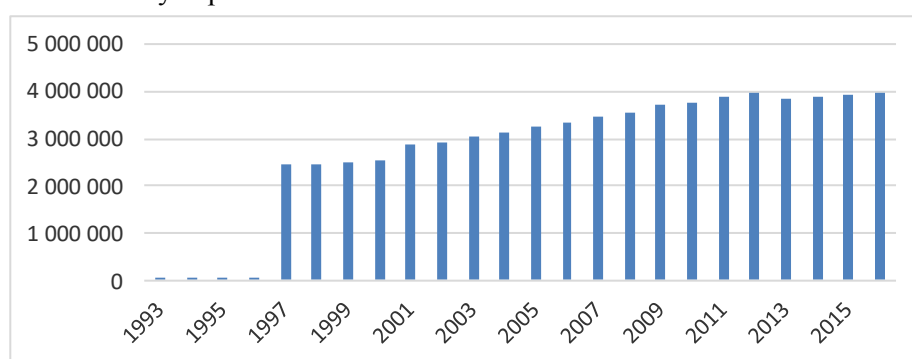
Vlivem změn politických, společenských i hospodářských nastal čas odstátnění, privatizace a nejnáročnější z těchto etap – restituce. U nemovitého majetku se tyto akce vyžadovaly patřičné podklady, které stávající evidence nemovitostí mohla zajišťovat pouze zčásti. Bylo nutno vytvořit zcela nový evidenční nástroj, kterým se stal katastr nemovitostí. (Bumba, 2007, s. 112)

Přijetím zákonů č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech a č. 265/1992 Sb.,

o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem byla provedena první etapa přeměny evidence nemovitostí v katastr nemovitostí. Byly zřízeny katastrální úřady, které vykonávají správu katastru nemovitostí a zároveň je jim svěřeno i vedení veřejné knihy o právních vztazích k nemovitostem. (Baudyš, 2014) V této době v důsledku privatizace, restituce a zrušení bývalých práv socialistického užívání půdy došlo k tak rozsáhlým změnám právních vztahů k nemovitostem, které nemají v dějinách našeho státu obdoby. Lhůty pro vklad práva do KN tehdy činily běžně několik měsíců, v Praze potom v některých případech skoro rok. Značný pokrok byl dosažen při digitalizaci údajů katastru nemovitostí. V roce 1998 byla dokončena digitalizace souboru popisných informací. V jejím rámci došlo i k vytvoření zjednodušené evidence pozemků, které byly v minulosti vymazány z map bývalé evidence nemovitostí a o nichž na dřívějších ručně vedených listech vlastnictví nesměla být jiná zmínka než poznámka v části D listu vlastnictví, která nám sdělovala, že dotyčná osoba vlastní „ostatní pozemky v užívání soc. org.“. Nebylo přitom uvedeno, o jaké pozemky jde, ani kdo tyto pozemky užívá. Těchto pozemků bylo v České republice v době založení katastru nemovitostí několik milionů, a během několika let se je všechny do zjednodušené evidence podařilo doplnit. Proto dnes z listu vlastnictví můžeme vyčíst, kdo jaké konkrétní pozemky vlastní. (Baudyš, 2014)

Doložením vzrůstajícího počtu nemovitostí v osobním vlastnictví je také zvyšující se počet daňových přiznání k dani z nemovitostí znázorněný v grafu 1.

Graf 1 Počet daňových přiznání k dani z nemovitosti v ČR za zdaňovací období 1993-2016



Zdroj: Finanční správa, vlastní zpracování

3.1.2 Pojmy katastru nemovitostí

Přesnějším vyjádřením je katastr nemovitostí veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. I v předchozí právní úpravě byl katastr nemovitostí svým charakterem veřejným seznamem, ovšem význam tohoto pojmu nyní doznal důležitosti vlivem NOZ, který namísto pojmu katastr nemovitostí užívá pojem veřejný seznam. (Janků, Šustrová, Vrcha, 2014).

Pro všechny veřejné seznamy platí zásada formální a materiální publicity. Pro katastr, který má svá přísná pravidla, platí dále zásada intabulační, zásada priority, zásada dispoziční a zásada legality. Jednotlivé zásady jsou vzájemně propojené, navazují jedna na druhou a doplňují se. Zásada materiální publicity je upravena v § 984 obč. zák. Není-li stav zapsaný v katastru v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. (Šustrová, Borovička, Holý, 2017, s. 61)

Podle zákona č. 256/2013 Sb., je katastr zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, což souvisí s dobrou vírou ve správnost a úplnost údajů katastru a s uplatňováním zásady materiální publicity. Dále slouží pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění. Následuje ochrana životního prostředí, ochrana nerostného bohatství, která je jedním z typů ochrany zapisovaných do katastru. Při ochraně zájmů státní památkové péče sehrává katastr klíčovou roli při veřejné publicitě nemovitých kulturních památek evidencí údajů o typu a způsobu ochrany nemovitostí. Dalším účelem je rozvoj území, dokumenty související s rozvojem území se vypracovávají na podkladě katastrální mapy. Pro účely oceňování se pozemky člení na stavební pozemky, zemědělské pozemky (orná půda, chmelnice, vinice, zahrada ovocný sad a trvalý travní porost), lesní pozemky a vodní plochy. Dalšími účely jsou vědecký hospodářský a statistický. Posledním účelem je tvorba dalších informačních systémů sloužících ke všem účelům uvedeným výše.

Většina veřejných institucí nebo i soukromých firem využívajících údaje katastru podle § 1 odst. 2 písm. a) katastrálního zákona vede vlastní, tzv. agendový, informační systém, ve kterém, kromě jiného, vede údaje získané z ISKN. Informační systémy jiných subjektů jsou vytvářeny podle jiných právních předpisů, ale s údaji katastru musí nakládat

podle platné legislativy ČÚZK. Údaje katastru získávají zmíněné subjekty na základě vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí. (Barešová, a další, 2015, s. 10)

Nejvýznamnější z informačních registrů veřejné správy, který využívá údaje katastru, je základní registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN). Tento registr je veden podle zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech, a to zejména podle § 29 a násl. tohoto zákona. (Baudyš, 2014, s. 3) Projekt "Vybudování registru územní identifikace, adres a nemovitostí a modernizace informačního systému katastru nemovitostí ČÚZK" je spolufinancován z prostředků Evropské unie, Evropského fondu pro regionální rozvoj. ČÚZK vynaložil v souvislosti s přípravou a realizací RÚIAN od roku 2001 do 30. dubna 2014 ze státního rozpočtu ČR a prostředků Evropské unie celkem 749 630 tis. Kč a dalších 75 264 tis. Kč bylo použito na provoz. Provoz RÚIAN byl zahájen společně s ostatními základními registry dne 1. července 2012, zcela dokončen byl v červnu 2013.

Základní pojmy pro účely katastru jsou vymezeny v zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Definice pojmů uvedené v tomto zákoně jsou plně platné pro účely katastru nemovitostí. Nejsou to tedy pojmy definované pro celý právní řád České republiky. (Baudyš, 2014). Předmět evidování v katastru doznal velké změny s účinností občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. od 1. 1. 2014. Podle § 498 obč. zák. jsou „*nemovité věci pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“. Ne vše, co je však nemovitou věcí podle § 498 obč. zák., bylo možné stanovit jako předmět evidence v katastru. Předmět evidence musí být stanoven tak, aby k němu mohla být zapisována práva, která ovšem jsou také nemovitými věcmi (vlastnické právo, zástavní právo, věcné břemeno apod.). (Barešová, a další, 2015)

Pozemek

V § 506 obč. zák. se dočteme co je součástí pozemku. Je tam uvedeno, že součástí pozemku je prostor nad i pod jeho povrchem. Dále stavby a jiná zařízení na pozemku včetně toho, co je upevněno v pozemku nebo ve zdech, a stavba zřízená pod pozemkem,

pokud není nemovitou věcí. Zároveň lze z občanského zákoníku dovodit, co součástí pozemku není, i když to bylo zřízeno na povrchu pozemku, nad ním či pod ním. Především nejsou součástí pozemku stavby dočasné. Součástí pozemku nejsou podzemní stavby se samostatným účelovým určením a inženýrské sítě. Dále součástí pozemku nebudou stavby spojené se zemí pevným základem, které byly samostatnými nemovitostmi před účinností nového občanského zákoníku. Samotná podstata pozemku však novým občanským zákoníkem definována není. Lze ji však snadno dovodit s odkazem na definici uvedenou v katastrálním zákoně. Pozemkem tedy je vždy část zemského povrchu oddělená od zbytku zemského povrchu určitou hranicí. (Baudyš, 2014)

Přechodné ustanovení § 3054 obč. zák. však neznámá, že by dnem 1. 1. 2014 údaje o stavbách, které se staly součástí pozemku, se ztratily či zmizely z katastru. Naopak je důležité zdůrazňovat, že veškeré údaje o těchto stavbách, které se staly součástí pozemku, zůstaly v katastru zachovány a rovněž údaje o stavbách, které budou vznikat jako součást pozemku v budoucnu, budou rovněž i nadále v katastru vedeny. Bude se však jednat o údaje, které budou vztaženy k pozemku, nikoliv ke stavbě, která nebude samostatným předmětem evidování v katastru, pokud bude součástí pozemku. (Barešová, a další, 2015)

Parcela

Parcela je definována jako pozemek, tedy jako část zemského povrchu. Aby bylo možno považovat pozemek za parcelu, musí tento pozemek mít svůj obraz v katastrální mapě a musí v této katastrální mapě mít přiděleno parcelní číslo. Teprve takový pozemek je způsobilým předmětem realitního obchodu. Předmětem realitních obchodů tedy nejsou ani metry čtvereční, ani obrazy pozemků na katastrálních mapách. Členění parcel na stavební a pozemkové má smysl v těch případech, kdy jsou v daném katastrálním území pro číslování parcel použity dvě číselné řady. Jedna z těchto číselných řad je určena pro parcely stavební a druhá číselná řada pro parcely pozemkové. V těchto katastrálních územích mohou z uvedeného důvodu být dvě různé parcely označeny shodným parcelním číslem. Historicky se vyvinula zvyklost, že stavební parcely bývají označovány zkratkou „st.“ před uvedením samotného parcelního čísla. (Baudyš, 2014)

Katastrální mapa

Katastrální mapa je státním mapovým dílem velkého měřítka. Obsahem katastrální mapy je polohopis a popis. Katastrální mapa má většinou digitální podobu vedenou počítačovými prostředky, existují ovšem též katastrální mapy vedené v analogové podobě na plastových fóliích, jež vznikaly podle dřívějších předpisů. (Janků, Šustrová, Vrcha, 2014)

Budova

Budovy, jsou předmětem evidování v katastru, ale jen za předpokladu, že zůstaly ve smyslu § 3055 obč. zák. samostatnými nemovitostmi i po 1. 1. 2014. Jedná se o budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby [písmeno b)], a dále o budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby. Všechny budovy zapisované do katastru nemovitostí musejí být v souvislosti se svým dokončením a započítáním užívání zapsány do RÚIAN. V RÚIAN se mimo to evidují i jiné dokončené stavby, které se do katastru nemovitostí nezapisují, ale bylo jim přiděleno číslo popisné nebo evidenční, pokud slouží k ubytování lidí nebo k podnikání nebo jiné ekonomické činnosti (např. vinné sklípky, mobilní domy atd.). V RÚIAN se neevidují vodní díla. Údaje o stavebním objektu - dokončené budově, která se zapisuje do katastru - zapíše stavební úřad podle § 42 zák. o základních registrech prostřednictvím informačního systému územní identifikace do RÚIAN. (Šustrová, Borovička, Holý, 2017)

Jednotka

Nový občanský zákoník oproti dosavadní právní úpravě přichází s novou právní úpravou vlastnictví bytů. Tato právní úprava vychází z konstrukce, podle které je zpravidla dům součástí pozemku. A tento pozemek, jehož součástí je dům, může mít ve vlastnictví více osob. Vedle formy podílového spoluvlastnictví může však více osob vlastnit společně nemovitost v jiné formě, označené novým občanským zákoníkem jako spoluvlastnictví bytové. Takové spoluvlastnictví může vzniknout k nemovitosti, jejíž součástí je dům alespoň se dvěma byty. V takové nemovitosti potom nevznikne spoluvlastníkům spoluvlastnictví ke spoluvlastnickým podílům na nemovitosti, ale k jednotce, která

zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovitosti. Tento byt a podíl na společných částech nemovitosti jsou vzájemně neoddělitelné a tvoří jednotku. Bytem se přitom rozumí prostorově oddělená část domu. Na rozdíl od této právní úpravy byla jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů pouhou částí domu, ve kterém byla vymezena. Vedle této jednotky vlastnil vlastník jako něco dalšího podíl na společných částech domu, a pokud to bylo právně možné, i podíl na pozemku, na kterém je dům postaven, popř. dalšího pozemku tvořícího s domem funkční celek. Byt a podíl na společných částech tedy podle dosavadního zákona existovaly vedle sebe jako oddělené, byť zákonem na sobě částečně vzájemně závislé věci. Jednotka podle zákona o vlastnictví bytů také nebyla nemovitostí, pouze se na ni vztahovaly předpisy o nemovitých věcech. (Baudyš, 2014)

Občanský zákoník zakotvil, že vedle sebe v právním řádu budou existovat jak jednotky vymezené podle občanského zákoníku, tak jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů. V domě, ve kterém byly vymezeny jednotky podle zák. o vlastnictví bytů, nemůže nikdo vlastnit jednotku vymezenou podle občanského zákoníku. (Barešová, a další, 2015)

Právo stavby

Právo stavby (§ 1240 a násl. obč. zák.) je jediné z věcných práv, které je i předmětem evidování v katastru. Je nejen zapsáno u pozemku jako zatížení pozemku, ale zároveň je předmětem evidování, ke kterému jsou zapisována práva (také nemovitosti) a další údaje. Žádné jiné věcné právo, přestože se jedná podle § 498 obč. zák. o nemovitou věc, předmětem evidování v katastru není. Právo stavby lze zatížit i převést. (Barešová, a další, 2015)

Nemovitost evidovaná podle jiného zákona

Nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis, jsou jen vybraná vodní díla podle vodního zákona č. 254/2001 Sb. (přehrady, hráze, jezy, stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejich březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojené se zemí pevným základem).

Katastrální území

Nemovitosti, které jsou předmětem evidování v katastru, se evidují podle katastrálních území. Katastrálních území je podle údajů ČÚZK v ČR k 31. 12. 2016 celkem 13 091 a každé z nich má svůj jedinečný název. Katastrální území je určující pro označování nemovitostí. (Barešová, a další, 2015)

3.1.3 Obsah katastru

Katastr mimo jiné obsahuje geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území, druhy pozemků, údaje o budovách, čísla a výměry parcel, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, cenové údaje, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru, údaje o bodech podrobných polohových bodových polí.

Výčet údajů, které se do katastru zapisují o subjektech práv, musí být stanoven zákonem s ohledem na právní předpisy o ochraně osobních údajů. Každá osoba musí být jednoznačně identifikována takovým způsobem, aby nedošlo k záměně. V katastru je dodnes převzetím neaktuálních údajů z předchozích evidencí mnoho vlastníků neznámých či s neúplnou totožností. O fyzické osobě se do katastru zapisuje jméno a příjmení, rodné číslo, nemá-li je, datum narození, adresa místa trvalého pobytu, a nemá-li je, adresa bydliště. O právnické osobě se zapisuje název nebo obchodní firma, identifikační číslo osoby nebo jiný obdobný identifikační údaj a sídlo.

3.2 Zápis práv do katastru

Zápisy týkající se práv se do katastru provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou. Okruh věcných práv je dán občanským zákoníkem, který stanoví, která práva se do veřejného seznamu zapisují.

Na rozdíl do bývalé právní úpravy se zápisy týkající se věcných práv, nájmu a pachtu zapisují do katastru výlučně vkladem, a to bez ohledu na to, zda tento zápis má nějaký význam pro vznik, změnu nebo zánik těchto práv. V tomto směru jde o návrat k pravidlům, kterými se řídily zápisy do bývalé pozemkové knihy, do níž se tato práva

zapisovala také výlučně vkladem bez jakékoli výjimky. Tento návrat k v minulosti osvědčené praxi byl nezbytný s ohledem na výrazné posílení významu těchto zápisů a daný ustanoveními nového občanského zákoníku. Zápis záznamem v té podobě, jak se prováděl doposud, byl ponechán pro zápis některých práv veřejnoprávní povahy odvozených od vlastnického práva specifických subjektů veřejného práva, jako je stát a územní samosprávné celky. Okruh skutečností zapisovaných poznámkou byl sice značně rozšířen, postup při jejich zápisu se však nijak zásadně od postupu podle dosavadní právní úpravy neodlišuje. (Baudyš, 2014).

Písemnosti, na základě kterých se provádějí zápisy do katastru, mohou být v listinné podobě nebo v elektronické podobě. Stejně jako občanský zákoník volí i katastr pro písemnosti v listinné a elektronické podobě legislativní zkratku „listina“. Listina v elektronické podobě však musí být opatřena zaručeným elektronickým podpisem nebo elektronickou značkou, a dále musí být též opatřena kvalifikovaným časovým razítkem podle zákona o elektronickém podpisu. Kvalifikovaným časovým razítkem se rozumí datová zpráva, kterou vydal kvalifikovaný poskytovatel certifikačních služeb a která důvěryhodným způsobem spojuje data v elektronické podobě s časovým okamžikem, a zaručuje, že uvedená data v elektronické podobě existovala před daným časovým okamžikem. (Barešová, a další, 2015) Písemnosti jsou od roku 2016 uloženy v tzv. hybridní sbírce listin. Listiny v listinné podobě jsou založeny v dokumentaci katastrálního pracoviště a jejich digitalizovaná forma je založena v centrálním elektronickém úložišti. Listiny doručené v elektronické formě jsou založeny pouze v elektronickém úložišti.

Pro určitost právního jednání, ale i pro určitost rozhodnutí státních orgánů je nutné, aby nemovitosti byly označeny v listinách jednoznačným způsobem, aby nemohlo dojít k záměně nemovitostí nebo nejasnostem, o kterou nemovitost se jedná. Z tohoto důvodu je v katastrálním zákoně stanoveno, jak jednotně nemovitost označit, aby nevznikaly pochyby, které nemovitosti se právní jednání nebo rozhodnutí týká. Nesprávné označení nemovitosti údaji katastru je nejčastějším důvodem pro neprovedení zápisu do katastru. (Šustrová, Borovička, Holý, 2017)

Dojde-li katastrálnímu úřadu návrh nebo jiná listina pro zápis práv do katastru, vyznačí se u dotčených nemovitostí tzv. plomba, a to nejpozději následující pracovní den. Plombou se rozumí informace u nemovitosti, že práva k ní jsou dotčena změnou. Plomba se vyznačuje v katastru při zápisu vkladem, záznamem a poznámkou. Jestliže se provádí

v katastru jiný zápis než vklad, záznam nebo poznámka, plomba se nevyznačuje. Plomba se nevyznačuje ani při zápisu poznámkou v případech, kdy to katastrální zákon stanoví.

Pořadí zápisů práv do katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu. Pro pořadí zápisu do katastru je rozhodující, kdy byl návrh doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Bez významu je čas, kdy listina předložená k zápisu, vznikla. Zásada pořadí se vztahuje na všechny zápisy, tj. vklad, záznam a poznámku. Právní účinky se tedy již neváží „ke dni“, jako tomu bylo dříve, ale „k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu“. (Barešová, a další, 2015)

3.2.1 Vklad

Vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht. Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence vlastnického práva, práva stavby, věcného břemene, zástavního práva, podzástavního práva, předkupního práva, budoucího výměnku, přídatného spoluvlastnictví, správy svěřenského fondu, výhrady vlastnického práva, výhrady práva zpětné koupě, výhrady práva zpětného prodeje, zákazu zcizení nebo zatížení, výhrady práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájmu, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka, pachtu, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku a rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám. Vklad lze provést na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení. Účastníkem řízení o povolení vkladu (dále jen „vkladové řízení“) je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje.

Návrh na zahájení vkladového řízení se podává na stanoveném formuláři a musí obsahovat označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen, označení účastníků vkladového řízení, označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána a podpis navrhovatele. Za podaný návrh na vklad je třeba uhradit správní poplatek ve výši 1 000 Kč podle zák. č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.

Přílohou návrhu na zahájení vkladového řízení musí být především listina, na jejímž základě má být právo do katastru zapsáno, tzv. vkladová listina. Není-li k návrhu

v okamžiku podání vkladová listina přiložena, pohlíží se na vkladový návrh jako by podán nebyl a katastrální úřad vyrozumí navrhovatele, že řízení nebylo zahájeno. (Šustrová, Borovička, Holý, 2017)

Vkladové řízení je zahájeno také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem. Takové řízení je beznávrhové a nevybírá se v souvislosti s jeho zahájením žádný správní poplatek.

O tom, že byla vyznačena v katastru plomba, informuje katastrální úřad vlastníka a jiného oprávněného. Osoby, které mají věcné právo k nemovitostem, si mohou za poplatek zřídit na katastrálních pracovištích službu sledování změn lidově zvanou „Hlídací pes“. Tato služba je formou SMS zprávy, e-mailu či datové schránky automaticky informuje o tom, že došlo u sledované nemovitosti ke změně.

Dospěje-li katastrální úřad po přezkoumání předložení listiny k závěru, že navrhovanému vkladu je možné vyhovět, navrhovaný vklad povolí. Nesmí tak učinit dříve, než uplyne lhůta 20 dnů ode dne, kdy byla odeslána informace vlastníkovi a jinému oprávněnému o tom, že ohledně dotčené nemovitosti byl podán návrh na vklad a zahájeno správní řízení. Tímto opatřením se značně prodlužují lhůty u povolování návrhů na vklad. Důvodem je ochrana vlastníků a jiných oprávněných od neoprávněné manipulace s jejich právy k dané nemovitosti. Pokud katastrální úřad po posouzení návrhu na vklad a smlouvy samotné dospěje k názoru, že podmínky pro povolení vkladu splněny nejsou, návrh na vklad zamítne. (Janků, Šustrová, Vrcha, 2014, s. 208)

Navrhovatel má možnost s návrhem na vklad disponovat. Vezme-li navrhovatel návrh na vklad zpět, vkladové řízení katastrální úřad zastaví pouze v případě, že s tím souhlasí všichni účastníci vkladového řízení. Rovněž v případě, zúží-li navrhovatel návrh, rozhodne katastrální úřad o zúženém návrhu pouze se souhlasem všech účastníků řízení. (Šustrová, Borovička, Holý, 2017)

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 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, 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 doplní.

U veřejné vkladové listiny katastrální úřad zkoumá, zda splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru, její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad a navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, katastrální úřad podle § 37 odst. 3 spr. řádu pomůže podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu. Tímto postupem však nemohou být zhojeny neodstranitelné nedostatky návrhu na vklad. (Šustrová, Borovička, Holý, 2017)

Po provedení vkladu katastrální úřad účastníkům vkladového řízení zašle vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden, a vkladovou listinu založí do sbírky listin.

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není možná žádná obrana, zatímco proti rozhodnutí o zamítnutém vkladu je možné podat žalobu podle páté části občanského soudního řádu ke krajskému soudu do 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.

Jestliže je další vkladové řízení týkající se téže nemovitosti jako rozhodnutí o zamítnutí vkladu zahájeno po vydání rozhodnutí o zamítnutí vkladu, přerušuje se toto řízení usnesením s účinky ke dni doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu do dne, kdy je tomuto katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné rozhodnutí soudu ve věci vkladu.

3.2.2 Záznam

Záznamem se podle zák. č. 265/1992 Sb. zapisovala věcná práva stejná jako při vkladu, ovšem záleželo na způsobu jejich vzniku. Jestliže právo vzniklo, změnilo se nebo zaniklo ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě,

vydržením, přírůstkem a zpracováním, zapisovalo se toto právo záznamem. Podle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. se však již řádná věcná práva záznamem nezapisují.

Záznam je zápis do katastru nemovitostí, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Nejedná se o práva věcná, protože všechna věcná práva i věcná práva, která byla ujednaná jako věcná, se zapisují do katastru nemovitostí vkladem. Záznamem právo nevzniká, nemění se ani nezaniká, jeho význam je jen evidenční.

Při zápisu záznamem se vždy musí jednat o nemovitost, jejímž vlastníkem je stát, kraj nebo obec. Od jejich vlastnického práva je pak odvozeno právo toho, kdo s nemovitostí hospodaří. V katastru nemovitostí je vždy zapsán jak vlastník, tak i ten, kdo s nemovitostí hospodaří. Návrh na záznam může podat ten, kdo má na jeho provedení právní zájem, orgán veřejné moci nebo územní samosprávný celek, který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo je osvědčil. Návrh na záznam musí být doložen listinou, která dokládá právo, které má být zapsáno. Pokud se zapisuje vlastnické právo (vkladem) na stát, kraj nebo obec, zapíše se současně i právo odvozené.

Při záznamu katastrální úřad zjistí, zda je návrh na záznam podán oprávněnou osobou, zda je předložená listina bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru.

Je-li listina způsobilá k tomu, aby na základě ní byl proveden záznam do katastru, katastrální úřad záznam provede; jinak tomu, kdo listinu předložil, sdělí písemně důvody, pro které záznam proveden nebyl, a listinu mu vrátí. (Baudyš, 2014) Při zápisu záznamem neprobíhá správní řízení, ani není vydáváno žádné rozhodnutí o provedení nebo neprovedení záznamu.

3.2.3 Poznámka

Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných. Smyslem poznámek je upozornit na právně relevantní skutečnosti, které se mohou vztahovat k osobám, k nemovitostem či právům zapsaným do katastru. Od okamžiku, kdy je poznámka v katastru zapsána, se má každý možnost seznámit s jejím zápisem a jeho obsahem a může si tak vyhodnotit, zda by mu mohla být na překážku a zda by na základě skutečností, pro které byla poznámka vyznačena, změnil své rozhodnutí. Poznámky

informují o skutečnostech, které se týkají smluvní volnosti, nebo obsahují informace, které narušují dobrou víru v to, že zápisy v katastru jsou úplné a pravdivé. (Šustrová, Borovička, Holý, 2017) Zápis poznámky není správním řízením ve smyslu správního řádu, nevydává se žádné rozhodnutí.

Poznámku zapíše katastrální úřad na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, státního zástupce, policejního orgánu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána. Poznámku k nemovitosti zapisuje místně příslušný katastrální úřad, zatímco poznámku k osobě zajistí kterýkoli katastrální úřad, jemuž je doručena listina pro zápis poznámky nebo její výmaz.

K nemovitosti se zapisuje např. poznámka o exekučním příkazu k prodeji nemovitosti, usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, usnesení o nařízení předběžného opatření, zahájení pozemkových úprav, rozhodnutí o schválení pozemkových úprav, výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti, odkladu zrušení spoluvlastnictví a odkladu oddělení ze spoluvlastnictví, závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, stavbě, která není součástí pozemku, započetí výkonu zástavního práva, uvolnění zástavního práva, dočasné povaze věcného práva na základě zajišťovacího převodu, předání údaje o nemovitosti do evidence Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.

K osobě se zapisuje např. poznámka o vyrozumění o nařízení exekuce, pokud povinným není stát nebo územní samosprávný celek, usnesení o předběžném opatření, rozhodnutí o prohlášení konkursu.

Poznámka spornosti je rovněž poznámkou k nemovitosti a je upravena v § 24 katastrálního zákona. Poznámka spornosti vyvrací dobrou víru a je významnou pojistkou v případě, kdy je namítán rozpor skutečného stavu se stavem zápisů v katastru nebo je-li popírán zápis či výmaz provedený v katastru. Od okamžiku, kdy je poznámka spornosti zapsána, se má za to, že všichni vědí, že existuje spor ohledně věcného práva k nemovitosti. Pokud je řízení, o kterém se zapisuje poznámka spornosti, řízením o předběžné otázce ve vkladovém řízení, vkladové řízení se nepřerušuje. Vyhoví-li soud žalobě, o které je zapsána poznámka spornosti, vymaže katastrální úřad všechny zápisy, vůči nimž poznámka spornosti působí. (Šustrová, Borovička, Vrcha, 2017, s. 205, 206)

3.3 Správa katastru

Do správy katastru spadá zápis jiných údajů do katastru, obnova katastrálního operátu, zeměměřické činnosti a geometrické plány, veřejnost katastru a poskytování údajů z katastru.

3.3.1 Zápis jiných údajů do katastru

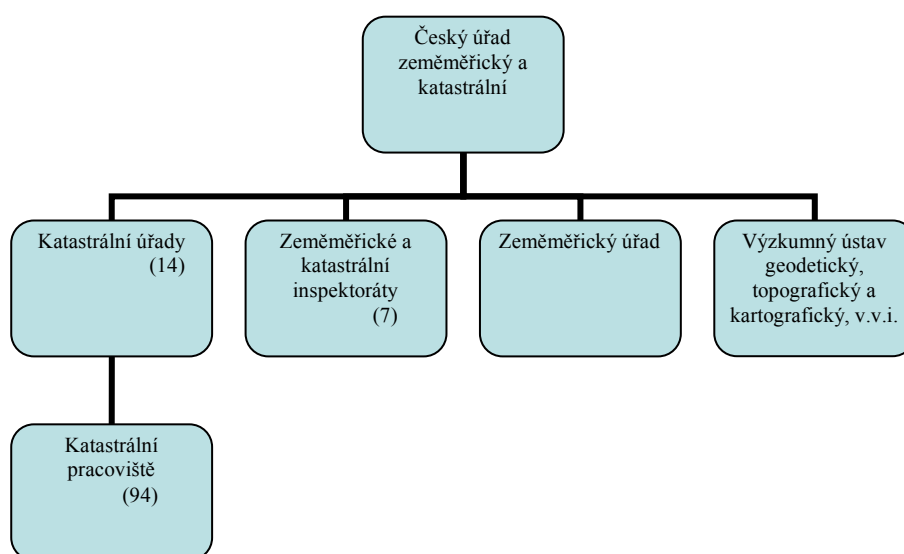
Zápisem jiných údajů do katastru se rozumí zápis jiných údajů než údajů o právních vztazích. I na tyto zápisy se přiměřeně použijí pravidla pro zápis záznamem. Nemovitosti musí být označeny obdobně jako v listinách pro zápis práv. Zápis jiných údajů má pouze evidenční (deklaratorní) účinky, a proto katastrální úřad u dotčených nemovitostí nevyznačuje, že práva jsou dotčena změnou (tzv. plombu). Na provádění zápisů jiných údajů nedopadá zásada priority a tyto zápisy mohou být provedeny kdykoli bez ohledu na ostatní doručené návrhy. Katastrální úřad je pouze povinen provést zápis do zákonné lhůty 30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení zápis v katastru. (Barešová, a další, 2015)

Zápis jiných údajů a jejich změn se provádí na základě ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného, jehož přílohou je rozhodnutí nebo souhlas vydaný příslušným orgánem veřejné moci podle jiného právního předpisu, je-li takové rozhodnutí nebo souhlas vyžadován, rozhodnutí, souhlasu nebo oznámení vydaného příslušným orgánem veřejné moci podle jiného právního předpisu, který zároveň stanoví orgánu veřejné moci povinnost zaslat rozhodnutí, souhlas nebo oznámení k zápisu do katastru katastrálnímu úřadu, nebo právního předpisu, který přímo stanoví jiné údaje nebo jejich změny. Jiné údaje katastru je možné přejímat též z jiných informačních systémů, registrů, rejstříků nebo evidencí veřejné správy. (Zákon č. 256/2013 Sb., [katastrální zákon])

4 Struktura resortu

Zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, v platném znění byl zřízen Český úřad zeměměřický a katastrální, Zeměměřický úřad, zeměměřické a katastrální inspektoráty a katastrální úřady. Organizační strukturu resortu uvádí obrázek 1.

Obrázek 1 Organizační schéma resortu zeměměřictví a katastru



Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

4.1 Český úřad zeměměřický a katastrální

Český úřad zeměměřický a katastrální je ústředním správním úřadem zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky. Sídlí v Praze a v jeho čele stojí předseda. Do jeho působnosti spadá podle § 3 zák. č. 359/1992 Sb. zabezpečení jednotného provádění správy katastru nemovitostí České republiky, budování a údržby podrobných bodových polí, tvorby, standardizace jmen nesídelních geografických objektů z území České republiky a jmen sídelních a nesídelních geografických objektů z území mimo Českou republiku, vytváření a vedení automatizovaného informačního systému zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky a dokumentace výsledků zeměměřických činností.

Dále koordinuje výzkum v zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky a systém vědeckotechnických informací pro tyto oblasti, řídí Zeměměřický úřad,

inspektoráty a katastrální úřady, vykonává správu centrální databáze katastru nemovitostí České republiky, která je vedena v celostátním rozsahu počítačovými prostředky, obsahuje data o nemovitostech a poskytuje údaje katastru nemovitostí formou dálkového přístupu, schvaluje standardizovaná jména geografických objektů a názvy katastrálních území, rozhoduje o odvoláních proti rozhodnutím Zeměměřického úřadu a inspektorátů, uděluje a odnímá úřední oprávnění, zajišťuje zkoušky odborné způsobilosti a srovnávací zkoušky odborné způsobilosti pro udělení úředního oprávnění, vede seznam fyzických osob, kterým tato úřední oprávnění udělil, vykonává správu základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí a informačního systému územní identifikace. (<http://www.cuzk.cz>)

4.2 Zeměměřický úřad

Zeměměřický úřad je jiným správním úřadem zeměměřictví s celostátní působností se sídlem v Praze. Do jeho působnosti spadají činnosti uvedené v § 3a zák. č. 359/1992 Sb., zejména vykonává správu geodetických základů České republiky, rozhoduje o umístění přemístění či odstranění měřických značek základního bodového pole, vede databázové soubory bodů bodového pole evidovaných v technických jednotkách, vykonává správu základní báze geografických dat České republiky, vede Ústřední archiv zeměměřictví a katastru, projednává porušení pořádku na úseku zeměměřictví podle zvláštního zákona. (<http://www.cuzk.cz>)

4.3 Zeměměřické a katastrální inspektoráty

Do působnosti zeměměřických a katastrálních inspektorátů, spadá kontrola výkonu státní správy katastru nemovitostí ČR katastrálními úřady, dohled na ověřování výsledků zeměměřických činností využívaných pro katastr nemovitostí ČR a státní mapové dílo, předkládání návrhů na opatření k odstranění nedostatků zjištěných při kontrole a dohledu, rozhodování o odvoláních proti rozhodnutím katastrálních úřadů, předkládání návrhů na odejmutí úředního oprávnění podle zákona č. 200/1994 Sb., projednávání porušení pořádku na úseku zeměměřictví podle zákona č. 200/1994 Sb. (<http://www.cuzk.cz>)

V České republice působí 7 katastrálních a zeměměřických inspektorátů se sídly v Brně, Českých Budějovicích, Liberci, Opavě, Pardubicích, Plzni a v Praze.

4.4 Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický v. v. i.

Posláním ústavu je aplikovaný a základní výzkum v oboru geodézie, zeměměřictví a katastru nemovitostí, vývoj a testování nových metodik, postupů a programových prostředků a odborné konzultace. Svoji činnost zaměřuje především na řešení úkolů souvisejících s hlavními činnostmi organizací svého zřizovatele, Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, a na uplatnění své pozice znalostního centra pro obory geodézie, kartografie a katastru nemovitostí. (<http://www.vugtk.cz>)

4.5 Katastrální úřady

Katastrální úřad je jiný správní úřad pro zeměměřictví a katastr nemovitostí České republiky a řídí jej ředitel jmenovaný předsedou ČÚZK. Mezi činnosti katastrálního úřadu patří zejména výkon státní správy katastru nemovitostí České republiky, výkon správy zhušťovacích bodů a podrobných polí polohového a výškového, schvalování změny pomístního názvosloví, a schvalování změny hranic katastrálních území.

V České republice působí celkem 14 katastrálních úřadů – Hlavní město Praha, Jihočeský kraj, Jihomoravský kraj, Karlovarský kraj, Královehradecký kraj, Liberecký kraj, Moravskoslezský kraj, Olomoucký kraj, Pardubický kraj, Plzeňský kraj, Středočeský kraj, Ústecký kraj, Vysočina a Zlínský kraj. (<http://www.cuzk.cz>)

Katastrální pracoviště

Katastrální pracoviště je vnitřní organizační jednotkou katastrálního úřadu. Katastrální pracoviště vykonává působnost katastrálního úřadu v územním obvodu, který je zveřejněn ČÚZK sdělením ve Sbírce zákonů. V současné době působí v ČR 94 katastrálních pracovišť.

V působnosti Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, kterému se bude tato práce věnovat, jsou Katastrální pracoviště: Děčín, Chomutov, Litoměřice, Louny, Most, Rumburk, Teplice, Ústí nad Labem a Žatec. (<http://www.cuzk.cz>)

5 Analytická část

V praktické části bude provedena komparace katastrálních pracovišť Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, dále bude rozebrán vývoj počtu zápisů do katastru nemovitostí v působnosti Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj provázející změny v zápisech po novele katastrálního zákona. Závěrečná část bude věnována vyhodnocení dotazníkového šetření.

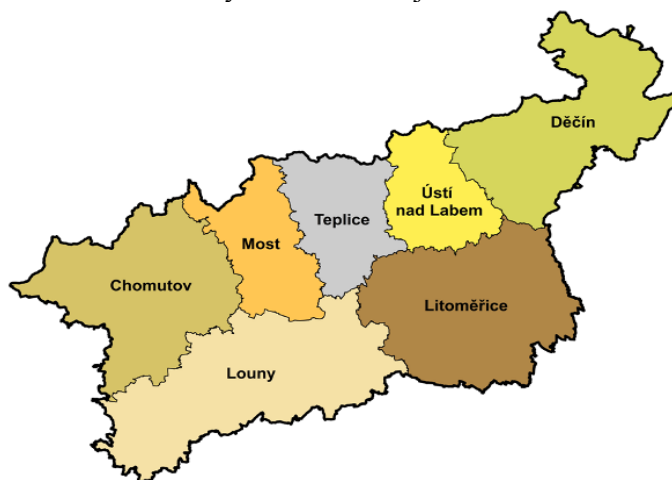
5.1 Katastrální úřad pro Ústecký kraj

5.1.1 Charakteristika kraje

Působnost katastrálních úřadů je stanovena podle území vyšších samosprávních celků. Katastrální úřad pro Ústecký kraj tak vykonává státní správu na území o rozloze 5 339 km², což představuje 6,8 % rozlohy České republiky. Ke konci roku 2016 měl Ústecký kraj 821 337 obyvatel a řadí se tak na páté místo v republice. I přes to se v Ústeckém kraji každým rokem počet obyvatel snižuje. Hustota obyvatelstva byla podle údajů ČSÚ ke dni 31.12.2016 154 obyvatel/km², Ústecko je tak čtvrtou nejzaldněnější oblastí České republiky.

Ústecký kraj sousedí s krajem Libereckým, Středočeským, Karlovarským a z malé části s krajem Plzeňským. Jeho výhodou je ideální poloha u hranic s Německem a bohatá síť dopravních cest. Území Ústeckého kraje se dělí na sedm okresů, které se dále člení na 354 obcí. Jednotlivé okresy Ústeckého kraje jsou znázorněny na obrázku 2.

Obrázek 2 Okresy Ústeckého kraje



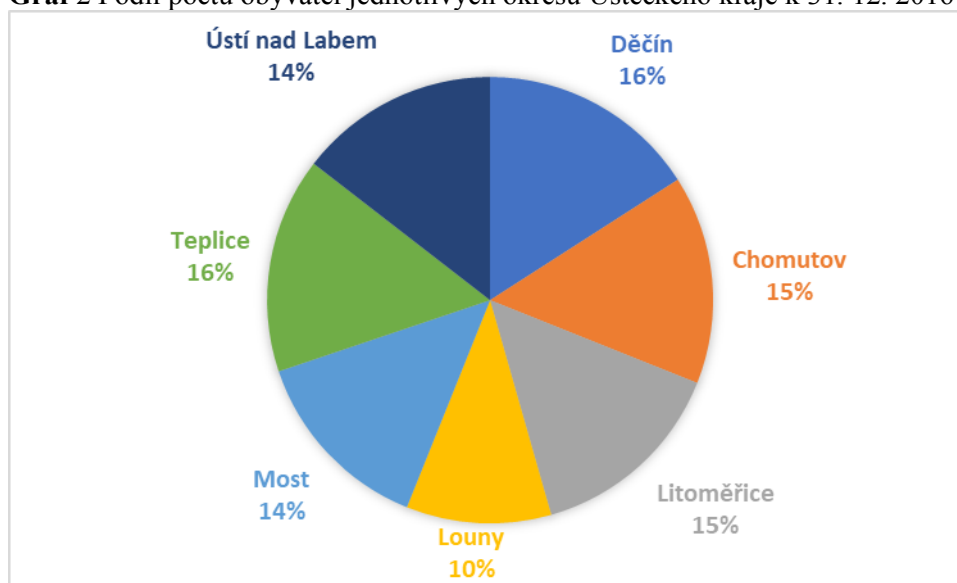
Zdroj: ČSÚ

Od 1. 1. 2003, kdy byly vyhláškou stanoveny správní obvody obcí, vzniklo v Ústeckém kraji 16 správních obvodů obcí s rozšířenou působností: Bílina, Děčín, Chomutov, Kadaň, Litoměřice, Litvínov, Louny, Lovosice, Most, Podbořany, Roudnice nad Labem, Rumburk, Teplice, Ústí nad Labem, Varnsdorf a Žatec a 30 správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem.

Ústecko je vnímané jako kolébka české státnosti, Děčínsko je považováno za ráj pro turisty, Teplicko je proslulé lázeňstvím, Lounsko zase chmelařstvím, stejně tak jako Litoměřicko ovocnářstvím a vinařstvím a Mostecko a Chomutovsko je známé důlní činností a následnou rekultivací. Podél hranic s Německem je oblast uzavřena pásmem Krušných hor, Labskými pískovci a Lužickými horami. Ústecký kraj má významnou zemědělskou tradici a průmyslovou výrobu. (www.czso.cz)

Podíl jednotlivých okresů Ústeckého kraje na celkovém počtu obyvatel je znázorněn v grafu 2.

Graf 2 Podíl počtu obyvatel jednotlivých okresů Ústeckého kraje k 31. 12. 2016



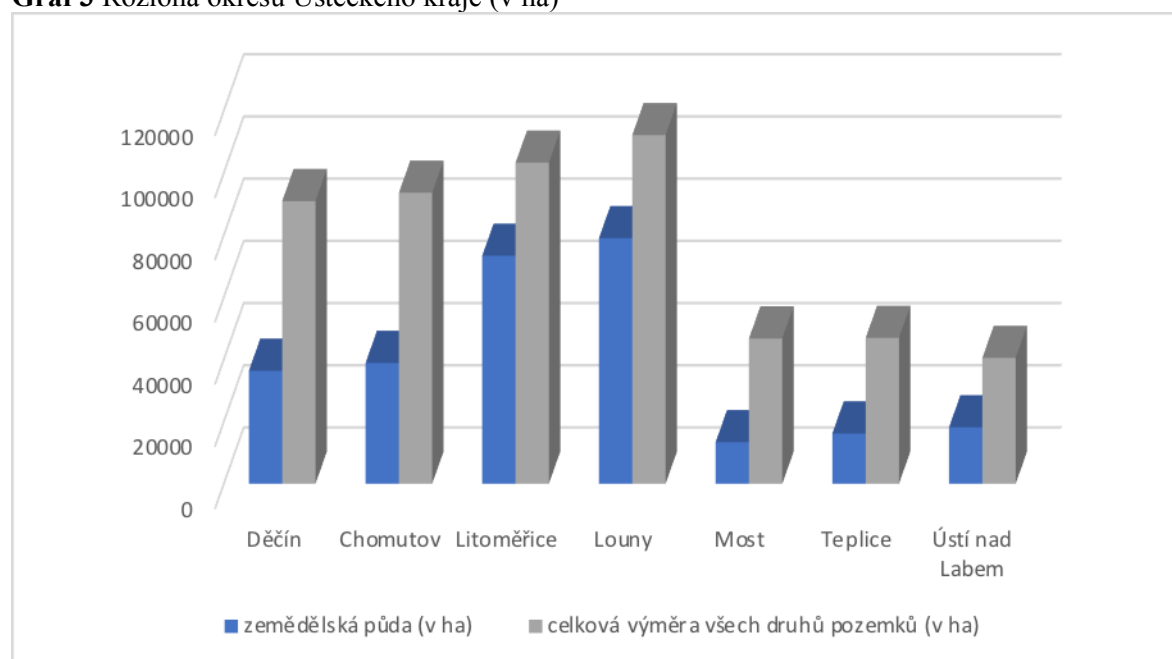
Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Nejvíce obyvatel, přesně 130 787, má okres Děčín, nejmenší, co do počtu obyvatel, je s 86 346 obyvateli okres Louny. Nej hustěji je osídlena podkrušnohorská hnědouhelná pánev – Ústecko, Teplicko a Mostecko, méně oblast Krušných hor a okresy Louny a Litoměřice, kde se vyskytují především menší venkovská sídla. Po druhé světové válce došlo po odsunu německého obyvatelstva ke znovuosídlení území obyvatelstvem

z jiných částí tehdejšího Československa, které představovalo početně významnou pracovní sílu dělnických profesí využitelnou pro rozvíjející se těžký průmysl. V 90. letech 20. století však prošla řada průmyslových odvětví útlumem a důsledkem toho je vysoká nezaměstnanost, která má v republikovém srovnání dlouhodobě nejvyšší podíl (7,79 % k 31. 12. 2016).

Graf 3 znázorňuje podíl jednotlivých okresů na celkové rozloze kraje a zároveň rozsah zemědělské půdy. Nejrozsáhlejší je s 21 % podílem okres Louny, za ním následuje s 19 % okres Litoměřice, nejmenším je s 8 % okres Ústí nad Labem. Nejvyšší podíl zemědělské půdy na celkové rozloze okresu má se 71 % Litoměřicko, následované Lounskem s podílem o půl procenta menším, nejméně zemědělské půdy, 28,6 %, se vyskytuje na Mostecku.

Graf 3 Rozloha okresů Ústeckého kraje (v ha)



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

5.1.2 Katastrální pracoviště Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj

Novelou č. 175/2003 Sb., kterou se měnil zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, s účinností od 1. 1. 2004 byla provedena reorganizace resortu, při které bylo zrušeno 77 katastrálních

úřadů a bylo zřízeno 14 katastrálních úřadů s územní působností podle krajů. Katastrální úřady mají zřízena katastrální pracoviště. Katastrální úřad pro Ústecký kraj se řadí k větším úřadům, pod jeho správu spadá 9 katastrálních pracovišť. Místní příslušnost katastrálních pracovišť je podle § 11 odst. 1 písm. b) SŘ určena místem, kde se nemovitost nachází. V každém z okresů je jedno katastrální pracoviště, pouze v okresech Louny a Děčín působí katastrální pracoviště dvě: KP Louny, KP Žatec, KP Děčín a KP Rumburk. Je to z důvodu lepší dostupnosti z odlehlejších částí okresů a také je výhodnější rozdělení správy velkého množství objektů evidovaných v KN. V příloze 4 jsou vymezeny počty objektů členěné po katastrálních pracovištích a podle těchto parametrů lze provést komparaci pracovišť. Procentuální podíl vybraných objektů jednotlivých pracovišť na celkovém počtu objektů KÚ pro Ústecký kraj je vyhodnocen v následující tabulce 1.

Tabulka 1 Podíl objektů KP na celkovém počtu objektů KÚ pro Ústecký kraj (v %)

Katastrální pracoviště	počet k. ú.	počet parcel KN	počet parcel ZE	počet staveb	počet jednotek	počet vlastníků	počet LV	průměr sledovaných hodnot
Děčín	9,0	9,0	0,0	9,2	9,6	9,5	9,6	8,0
Chomutov	14,5	13,5	0,0	13,4	20,5	14,1	14,6	13,0
Litoměřice	23,8	25,3	44,8	19,0	12,3	20,6	19,6	23,6
Louny	9,0	10,4	27,2	7,6	3,6	8,2	7,6	10,5
Most	8,0	6,4	0,1	9,6	16,1	10,6	11,3	8,9
Rumburk	4,5	6,7	0,0	7,0	2,9	5,8	5,4	4,6
Teplice	10,5	10,2	1,7	14,8	9,1	11,6	11,4	9,9
Ústí n. Labem	10,4	10,1	2,1	11,8	20,6	13,2	13,7	11,7
Žatec	10,5	8,4	24,0	7,6	5,3	6,5	6,7	9,9

Zdroj: vlastní zpracování podle dat přílohy 4

Z tabulky 1 je patrné, že největší podíl objektů, 23,6 %, spravuje katastrální pracoviště Litoměřice, o 19 % méně je ve správě nejmenšího KP Rumburk. Ostatní pracoviště se tak výrazným rozdílem od sebe neodlišují. Průměr hodnot se pohybuje od 8 do 13 %. Počtu spravovaných objektů je přizpůsoben počet zaměstnanců, kteří agendu katastru nemovitostí zabezpečují. Každé pracoviště má svůj zavedený postup při zpracování přijatých podání, který se může mírně lišit. Efektivní zpracování má vliv na výslednou lhůtu, která se počítá od založení řízení do jeho ukončení. Vysvětlením rozdílných údajů (na některých KP nulových hodnot) v počtu parcel zjednodušené

evidence je zemědělský charakter dané oblasti, kam patří právě Litoměřicko, Lounsko a Žatecko. Zjednodušená evidence parcel obsahuje zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a byly sloučeny do větších půdních celků. Do doby jejich zobrazení v katastrální mapě se evidují zjednodušeným způsobem s využitím grafické i písemné dokumentace dřívějších pozemkových evidencí: bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení. Doplnění databáze katastru nemovitostí o chybějící údaje o těchto pozemcích bylo zahájeno digitalizací souboru popisných informací v roce 1993, a na ni mohla plynule navázat digitalizace katastrálních map obnovou operátu novým mapováním nebo obnovou provedenou na podkladě pozemkových úprav, při které zjednodušená evidence parcel postupně zaniká.

5.2 Agendy katastrálního úřadu

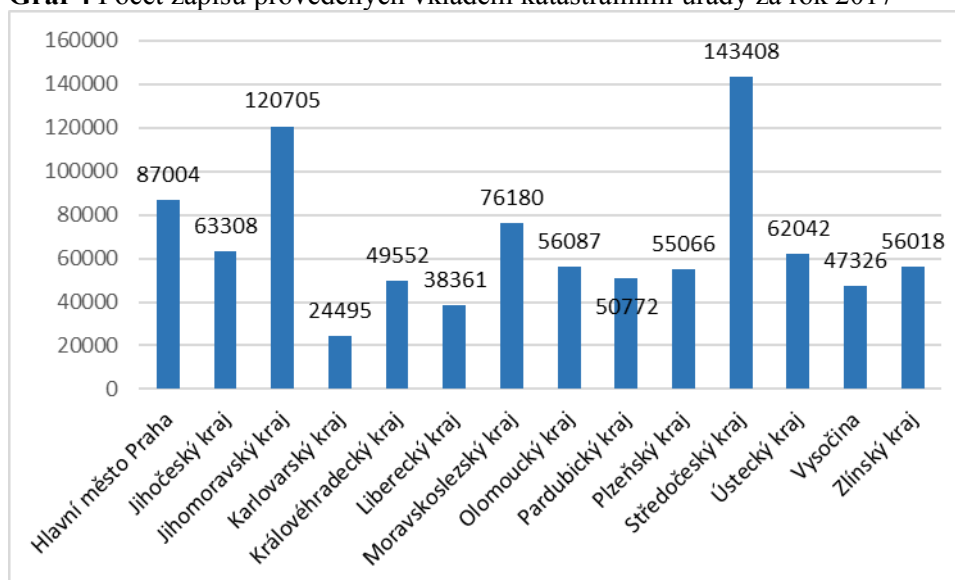
Hlavním úkolem katastrálních úřadů je provádění zápisů vlastnických práv a jiných věcných práv k nemovitostem vkladem nebo záznamem, zápisů poznámek a provádění zápisů dalších údajů. Do konce roku 2013 byly zápisy smluvních převodů nebo zřízení věcných práv k nemovitostem završovány konstitutivním vkladem práva do katastru nemovitostí. Zápisy či výmazy věcných práv vzniklých či zaniklých rozhodnutím orgánů veřejné moci, ze zákona a zápisy poznámek se prováděly procesně jednodušším postupem, tzv. záznamem. Rekodifikace občanského práva a s tím související nová katastrální legislativa však v této části agendy katastrálních úřadů přinesly výrazné změny. Počet typů zapisovaných věcných práv se od 1. 1. 2014 zvýšil na 20 a výrazně vzrostl i počet typů poznámek. Zásada materiální publicity v občanském právu si vynutila významnou změnu postupu při zápisech práv. Došlo k převedení statisíců podání ročně do režimu správního řízení o povolení vkladu a tím i rozšíření poplatkové povinnosti za podání návrhu. Vklad již nemá jen výhradně konstitutivní charakter, ale zapisují se jím všechny změny věcných práv, práv ujednaných jako věcná i nájem a pacht. Počet typů věcných práv nyní zahrnuje vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, předkupní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správu svěřenského fondu, výhradu vlastnického práva, výhradu práva zpětné koupě, výhradu práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhradu

práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem, pacht a vzdání se práva na náhradu škody na pozemku, rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.

5.2.1 Statistika zápisů provedených vkladem

V grafu 4 je zobrazen počet zápisů provedených vkladem v České republice za rok 2017 pro následné porovnání Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj s ostatními kraji.

Graf 4 Počet zápisů provedených vkladem katastrálními úřady za rok 2017



Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

Z celkových 930 324 vkladů za ČR bylo v roce 2017 provedeno nejvíce ve Středočeském kraji a to 15,4 %, následuje Jihomoravský kraj s 12,9 % a s 9,4 % Katastrální úřad pro hlavní město Prahu. Nejméně vkladů bylo provedeno v kraji Karlovarském, kde podíl činil 2,6 % z celkového počtu. Ústecký kraj se řadí s 6,6 % na šesté místo (graf 4). Pořadí všech katastrálních úřadů se téměř neliší od minulých let.

Tabulka 2 vyjadřuje počet přijatých vkladových listin Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj za rok 2017. Grafické znázornění je zobrazeno v příloze 6.

Tabulka 2 Počet přijatých vkladových listin v roce 2017

Katastrální pracoviště	Součet za KP
Děčín	6032
Chomutov	9623
Litoměřice	12715
Louny	4985
Most	7580
Rumburk	3910
Teplice	7725
Ústí nad Labem	8659
Žatec	4296
KÚ	65525

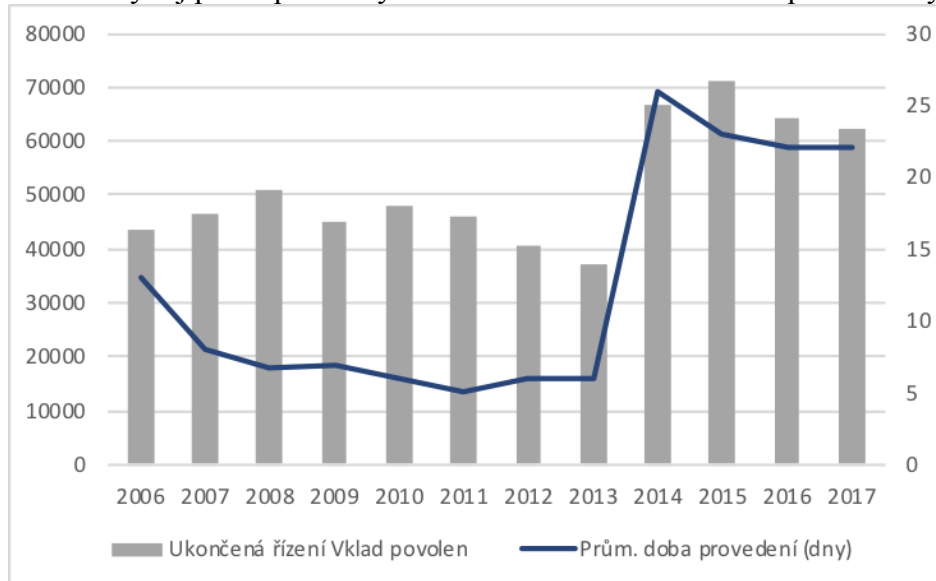
Zdroj: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, vlastní zpracování

Při srovnání hodnot v tabulce 1 a v tabulce 2 lze konstatovat, že poměr přijatých listin je mezi největšími a nejmenšími pracovišti totožný s poměrem spravovaných objektů. Rozdíl je mezi katastrálními pracovišti Louny a Žatec, kde na větší počet objektů bylo přijato méně vkladů než na pracovištích v Teplicích, Mostě a Děčíně. Ve statistice lhůt provedených vkladů byla na konci roku 2017 mezi nejlepšími pracovišti vyhodnocena KP Louny na prvním místě a KP Rumburk a Chomutov na druhém, respektive třetím místě. Pořadí KP je sestaveno podle celkové průměrné lhůty vyřízení, což je pravděpodobně neobjektivnější údaj. Zobrazení průměrných lhůt katastrálních pracovišť zachycuje příloha 7.

V grafu 5 je znázorněn vývoj počtu ukončených řízení provedených vkladem do katastru nemovitostí v působnosti Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj v letech 2006-2017 a vývoj průměrné doby provedení vkladů. Snahou katastrálních úřadů je lhůty pro provedení vkladu zkracovat, což se mezi lety 2006 až 2013, i přes narůstající počet přijatých návrhů na vklad, postupně dařilo. Nejkratších lhůt bylo dosaženo v roce 2011. Novou právní úpravou byla od roku 2014 zavedena 20-ti denní lhůta, po kterou nelze povolit vklad práva do katastru, jako opatření ke zvýšení bezpečnosti realitních obchodů. Díky tomu se lhůty značně prodloužily, jak je z grafu 5 a z tabulky v příloze 9 patrné. Na rozdíl od minulé právní úpravy, kdy byla lhůta pro provedení vkladu 30 dní, je nově

v § 33 písm. a) zák. č. 256/2013 Sb., stanoveno, že vklad se provede na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu bez zbytečného odkladu od povolení vkladu. Na počátku roku 2014 katastrální úřady musely do praxe postupně zavádět nové procesní postupy, což také ovlivnilo dobu zpracování, a právě v tomto roce byly zaznamenány lhůty nejdější. Postupně se lhůty podařilo zkrátit v průměru o 4 dny z 26 dnů na 22. Minimální lhůta, jaké lze dosáhnout, je 21 dní, a to v případě, kdy je informace o plombě a o zahájení řízení odeslána v den přijetí vkladové listiny. Proto je v procesu vkladového řízení důležitá dobře zorganizovaná činnost každého zúčastněného pracovníka, kdy tyto zdánlivě malé detaily rozhodují o dobrých výsledcích ve statistikách. Ústecký katastrální úřad se každoročně se zpracováním vkladů vypořádává ze všech katastrálních úřadů České republiky nejrychleji a pravidelně se umísťuje na prvním místě.

Graf 5 Vývoj počtu povolených vkladů Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj



Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

V následující tabulce 3 byly vypracovány elementární charakteristiky časové řady pro počet povolených návrhů na vklad a jeho vývoj v letech 2006-2017 Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj. Použity byly první absolutní diference d_{1i} , druhá absolutní diference d_{2i} , index růstu k_i a bazický index b_i .

Tabulka 3 Elementární charakteristiky vývoje počtu povolených vkladů

Rok	Vklad povolen	d_{1i}	d_{2i}	k_i	Bi₂₀₀₆
2006	43640	-	-	-	-
2007	46328	2688	-	1,062	1,06
2008	51039	4711	2023	1,102	1,17
2009	45120	-5919	-10630	0,884	1,03
2010	47946	2826	8745	1,063	1,10
2011	45970	-1976	-4802	0,959	1,05
2012	40570	-5400	-3424	0,883	0,93
2013	37041	-3529	1871	0,913	0,85
2014	66596	29555	33084	1,798	1,53
2015	71342	4746	-24809	1,071	1,63
2016	64476	-6866	-11612	0,904	1,48
2017	62042	-2434	4432	0,962	1,42
Průměr	51843	1673	-512,2	1,05	1,205

Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

Nejvíce vkladů bylo povoleno v roce 2015, a to 71 342. Nejmenší počet povolených vkladů 37 041 je evidován v roce 2013. Z tabulky 3 lze rovněž vyvodit, že počet povolených vkladů stoupl za období 2006-2017 v průměru každoročně o 1673 vkladů. Za celé období bylo tempo růstu povolených vkladů 5 %. Nejvíce vkladů díky nové právní úpravě přibýlo v roce 2014, a to přesně 29 555. Tento rok představuje zároveň i nejvyšší nárůst vkladů za dané období, počet se zvýšil o 79,8 %. Největší záporný rozdíl v počtu povolených vkladů byl zaznamenán v roce 2016, kdy jejich počet klesl o 6866. Nejmenší tempo růstu bylo v roce 2012, kdy bylo povoleno o 11,7 % vkladů méně oproti předešlému roku. Nejvyššího absolutního zrychlení bylo dosaženo v roce 2014 na základě přírůstku oproti roku 2013 o 33 084 povolených vkladů. Naopak nejmenší zpomalení vývoje bylo v následujícím roce 2015, kdy došlo k úbytku 24 809 vkladů povolených do katastru.

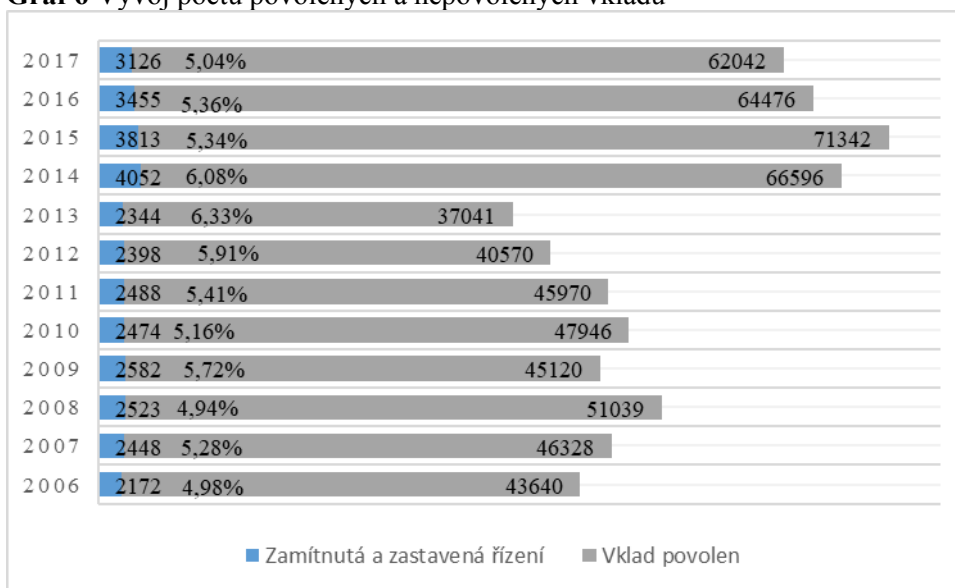
Bazický index ukazuje změnu počtu povolených vkladů vzhledem k základu báze, kterým je rok 2006. Z tabulky vyplývá, že kromě let 2012 a 2013 byl počet vkladů vždy vyšší než v roce 2006. Nejvyšší nárůst byl zaznamenán v roce 2015, kdy se zvýšil počet povolených vkladů oproti roku 2006 o 63 %. Naopak nejvyšší pokles se projevil v roce 2013, kdy bylo povoleno o 15 % méně vkladů proti roku 2006.

Od roku 2004, kdy byl reorganizací Katastrální úřad pro Ústecký kraj spolu s dalším úřady zřízen, docházelo k růstu počtu povolených vkladů zejména díky rozvoji hypotečního úvěrování. Tento růst se zastavil v roce 2009, kdy se v realitních transakcích

projevily dopady finanční krize. Zvláště v Ústeckém kraji se tak v době krize projevila nižší ekonomická stabilita obyvatel a došlo k útlumu realitního trhu. Postupně se situace stabilizovala. Vliv na zvýšený počet přijatých podání na konci roku 2011 mělo zejména zvýšení správního poplatku za podání návrhu z 500 Kč na 1 000 Kč od 1. 1. 2012. Z tabulky 3 je patrné, že v roce 2012 bylo přijato o 12 % vkladů méně v porovnání s rokem 2011. Před zavedením změn vyvolaných novým občanským zákoníkem a katastrálním zákonem se dalo očekávat, že obavy z těchto změn vyvolají výrazný nárůst podání v roce 2013. Nejvyšší nárůst byl zaznamenán až za měsíc prosinec, kdy byl počet přijatých návrhů na vklad dvojnásobně vyšší oproti průměru za předchozí měsíce téhož roku, jak je patrné z tabulky v příloze 8. Ve statistice provedených vkladů za rok 2013 se tato podání neprojevila, protože vyřizování významné části těchto podání se posunulo až do ledna 2014. V roce 2014 došlo vlivem změn právní úpravy k nárůstu o 79,8 % přijatých vkladů v porovnání s rokem 2013. V roce 2015 bylo přijato nejvíce vkladů za celé sledované období, přesně 75 490 a znamenalo to zvýšení o 4 % oproti předchozímu roku. V následujícím roce se počet vkladů snížil o 10 %, což ovlivnila novela exekučního řádu č. 139/2015 Sb., která nově upravila zřizování exekutorského zástavního práva. Tato novela stanovila s účinností od 1. 7. 2015, že zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitých věcech k zajištění pohledávky oprávněného se zahajuje na návrh, který podává exekutorovi oprávněný. V praxi to přineslo významné snížení počtu exekutorských zástavních práv. V roce 2017 bylo zaznamenáno o 3 % méně přijatých vkladů v porovnání s rokem 2016.

V následujícím grafu 6 je znázorněn vývoj počtu povolených a nepovolených vkladů Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj. Nepovolené vklady jsou součtem zastavených a zamítnutých řízení. Do rozdílu mezi přijatými a povolenými vklady se, kromě zastavených a zamítnutých řízení, zahrnují i mylná řízení, kterých bývá minimální počet.

Graf 6 Vývoj počtu povolených a nepovolených vkladů

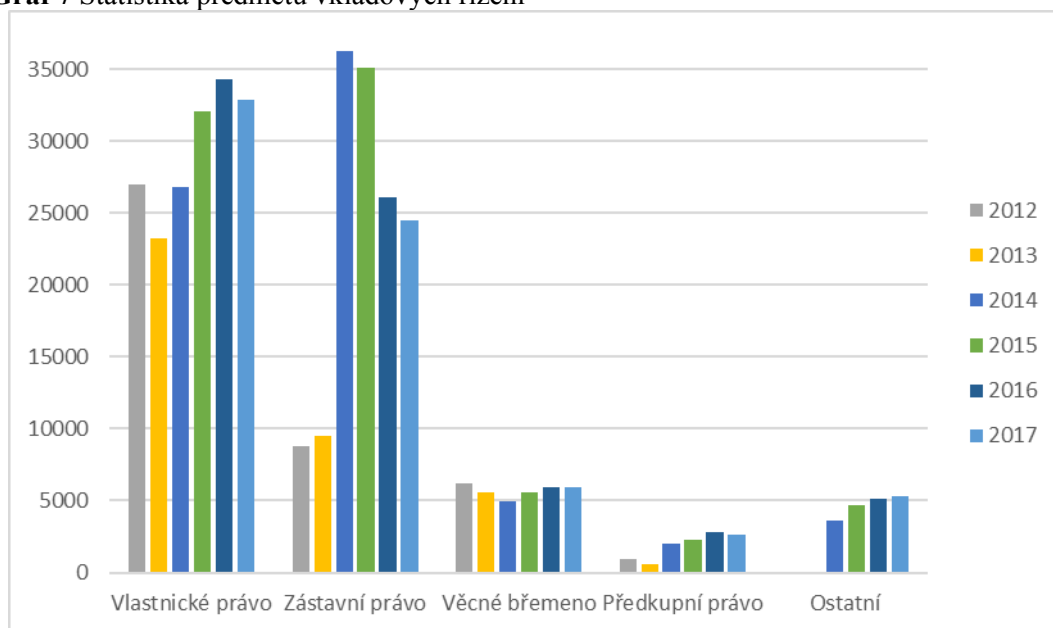


Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

Z celkového počtu každoročně podaných návrhů na vklad je přibližně 94,5 % vkladů práv povoleno, ostatní správní řízení končí zamítnutím návrhu nebo zastavením řízení. Nejvyšší podíl chybných návrhů na celkovém počtu přijatých řízení byl přijat v roce 2013, kdy činil 6,33 %. Nejmenšího podílu 4,94 %, vadných podání bylo dosaženo v roce 2008. Od roku 2013 se hodnoty postupně snižují. Nejčastěji vyskytujícími se vadami v listinách je chybné označení nemovitostí údaji katastru podle § 8 zák. č. 256/2013 Sb. Důvodem relativně vysokého počtu chyb vyskytujících se v listinách je nízký správní poplatek, který byl do roku 2011 ve výši 500 Kč, v kombinaci s vysokými cenami právních služeb. Navrhovatelé si raději sepiší smlouvu sami a očekávají, že katastrální úřad jim případné chyby popíše v průběhu správního řízení. Jde-li o chyby neodstranitelné, návrh na vklad vezmou zpět, případně počkají na jeho zamítnutí a podají nový návrh, kde se již vytknutých chyb vyvarují. Náklady takového postupu jsou na rozdíl od vyšších výdajů za případné právní služby podstatně menší.

Graf 7 zachycuje typy věcných práv, které byly vloženy do katastru nemovitostí v letech 2012 až 2017 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj. Předmětem zápisu je nejčastěji právo vlastnické, právo zástavní, věcné břemeno a předkupní právo. Přesné údaje ukazuje tabulka v příloze 10.

Graf 7 Statistika předmětů vkladových řízení



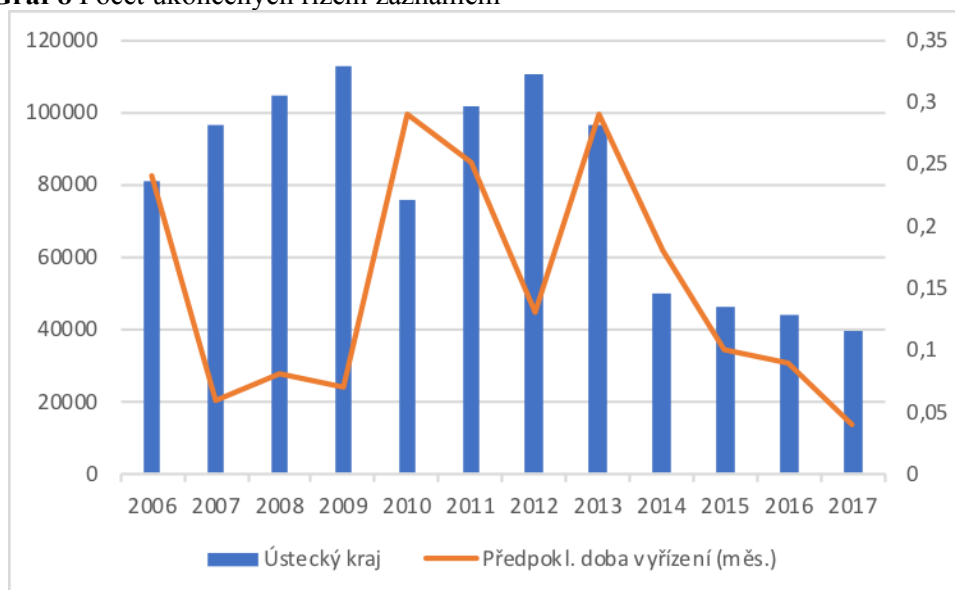
Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

Z grafu 7 je patrné, že nejvíce vlastnických práv bylo do katastru vloženo v roce 2016, nejméně v roce 2013. Poměření vlastnických práv k celkovému počtu věcných práv vložených do katastru nemovitostí docházelo k nejvíce změnám ve vlastnictví nemovitostí v roce 2012, kdy bylo provedeno 66 % těchto změn. Vlivem změny režimu zápisů došlo k výraznému růstu zápisů zástavního práva. V roce 2014 činil poměr zástavních práv k celkovému počtu vložených práv 55 %, tedy více než polovinu všech vkladů. Podíl na růstu měla zejména exekutorská zástavní práva. Již výše zmiňovaná novela exekučního řádu č. 139/2015 Sb., s platností od 1. 7. 2015 přinesla výrazné snížení počtu těchto zástavních práv. Věcná břemena mají vyrovnanou úroveň po celé sledované období. Předkupní právo zaznamenalo od roku 2014 mírný nárůst. Mnohem větší nárůst zaznamenala podání vkladových návrhů zákazů zcizení nebo zatížení, která jsou obsažena v ostatních typech podání. Tento zákaz je novým právním instrumentem, který se od počátku roku 2014 stal používaným nejčastěji ve spojení se zástavními smlouvami, kdy je sjednán na dobu existence zástavního práva.

5.2.2 Statistika zápisů provedených záznamem

Graf 8 zachycuje vývoj ukončených záznamových řízení v období let 2006 až 2017. Záznamovým řízením se provádějí zápisy záznamů, poznámek a jiných údajů. Ve statistice jsou promítnuta záznamová řízení provedená na základě listiny, tzn. bez automatizovaně založených řízení na změny údajů o oprávněných a objektech.

Graf 8 Počet ukončených řízení záznamem



Zdroj: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, vlastní zpracování

V tabulce přílohy 12 byly vypracovány elementární charakteristiky časové řady pro počet řízení ukončených záznamem Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj a jeho vývoj v letech 2006-2017. Použity byly první absolutní diference d_{yt} a index růstu k_t .

Za sledované období došlo k celkovému úbytku 3,3 %. Nejvíce ukončených řízení bylo v roce 2009, kdy jejich počet dosáhl 112 758. V roce 2010 bylo ukončeno o 33 % méně řízení z důvodu legislativní změny provedené v exekučním řádu, na základě které se v katastru nemovitostí vyznačuje poznámka o nařízení exekuce jen v případě, že povinný vlastní nemovitost. Do té doby se poznámky o zahájení exekuce zapisovaly preventivně i k osobám, které nebyly v katastru nemovitostí zapsány jako vlastník nemovitosti, pro případ, že by v průběhu exekuce nemovitost nabyly. Oproti očekávanému trendu se následující rok zvýšil počet záznamů o 34,7 %, což byl zároveň nejvyšší zaznamenaný nárůst za sledované období. Tento nárůst byl způsoben především zvýšením počtu zápisů exekutorských

zástavních práv a vyšším počtem výmazů zástavních práv souvisejících s refinancováním hypotečních úvěrů. Největší meziroční pokles byl zaznamenán v roce 2014, kdy činil 48 % s počtem o 46 368 záznamů nižším. Lhůty provedení záznamů postupně kolísaly, počátkem sledovaného období se i přes narůstající počet řízení snižovaly, v roce 2010 došlo naopak ke zvýšení i přes nižší počet řízení, což lze přičíst úbytku zaměstnanců katastrálních úřadů. V současné době se situace ohledně lhůt neustále zlepšuje. Lhůta pro zápis záznamu, poznámky a jiného údaje je podle § 33 písm. b) až c) zák. č. 256/2013 Sb., do 30 dnů od doručení listiny způsobilé k zápisu.

5.3 Zákonná lhůta k zamezení povolení vkladu z pohledu klienta

Pohled klientů katastrálního úřadu, ať potenciálních či současných, na vybrané změny katastrálního zákona je v praktické části zpracován pomocí dotazníkového šetření, které proběhlo v období od listopadu 2017 do ledna 2018. Dotazník tvoří 10 otázek. Ze 137 rozdaných dotazníků jich odevzdalo k vyhodnocení 121 respondentů. Dotazník a četnosti odpovědí jsou vypsány v příloze 17.

Složení respondentů

Dotazník vyplnilo celkem 121 respondentů, z toho 53 žen a 68 mužů. První tři otázky směřovaly na pohlaví, věk a nejvyšší dosažené vzdělání. Nejpočetněji byla zastoupena věková skupina 31-45 let 54 respondenty. Dále byla skupina 46-60 let, do které se zařadilo 37 respondentů. Ve věku nad 60 let bylo 18 dotazovaných a nejméně byla zastoupena věková skupina do 30 let s 12 respondenty. Nejvíce dotazovaných, a to 75, uvedlo nejvyšší dosažené vzdělání středoškolské, vysokou školu má dokončenou 35 respondentů, střední odborné učiliště 10 respondentů. Základní vzdělání označil 1 dotazovaný.

Využívání služeb katastrálního úřadu

Čtvrtá otázka zjišťovala, zda a jak často respondenti využívají služby katastrálního úřadu. Celkem 85 dotázaných odpovědělo, že katastrální úřad navštěvuje maximálně jednou za 5 let, 15 respondentů navštěvuje katastrální úřad jednou za rok, 10

odpovídajících uvedlo, že na katastrálním úřadě nikdy nebylo, 9 z nich naopak dvakrát i vícekrát během roku. Poslední možnou odpovědí bylo zastoupení právním zástupcem, do které se zařadili 2 respondenti.

Spokojenost se službami a ochotou úředníků

S úrovní poskytovaných služeb a ochotou úředníků je velice spokojeno 42 respondentů, možnost „Spíše ano“ označilo nejvíce dotazovaných, a to 67. 3 respondenti si vybrali možnost „Spíše ne“. Jeden z respondentů odpověděl, že je spíše spokojen i přes to, že katastrální úřad nikdy nenavštívil. Lze se domnívat, že odpověděl na základě zkušeností blízké osoby či známého.

Informovanost respondentů

Šestá otázka dotazníku zjišťovala, zda je respondentům známa skutečnost, že od nové právní úpravy je zavedena zákonná lhůta, zabraňující povolit vklad do katastru dříve než po uplynutí 20 dnů. Informovanost dotazovaných je na poměrně vysoké úrovni, 104 respondentů je s lhůtou seznámeno, 17 z nich označilo zápornou odpověď.

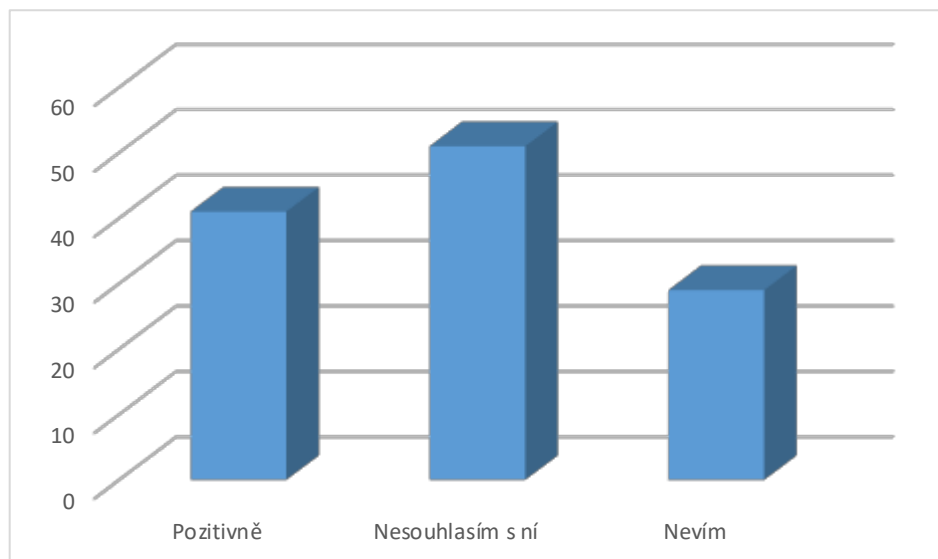
Zdroj informací

Jakým způsobem se odpovídající, kterým byla skutečnost z předchozího dotazu známa, o této změně dozvěděli, zjišťovala následující otázka. Nejvíce respondentů, celkem 41, uvedlo odpověď od známého či příbuzného, dalších 32 bylo informováno od úředníků na katastrálním úřadě, 22 odpovídajících uvedlo jako zdroj informací média a 9 respondentů označilo odpověď „Jinak“. Jinak nejčastěji znamená od banky poskytující hypoteční úvěr.

Hodnocení změny v povolování vkladů

Zda je ochranná lhůta, která byla zavedena hlavně pro zamezení podvodného jednání a možnosti obrany vlastníků nemovitostí, hodnocena respondenty pozitivně, a zda s ní souhlasí, zjišťovala osmá otázka. Vyhodnocení odpovědí je zobrazeno v grafu 9. Pozitivně hodnotí 20–ti denní zamezení povolení vkladu 41 dotazovaných, se změnou nesouhlasí 51 respondentů a vyhraněný názor nemá 29 odpovídajících.

Graf 9 Hodnocení ochranné lhůty pro zamezení povolení vkladu dle respondentů dotazníkového šetření



Zdroj: Dotazníkové šetření

Problémy finančního charakteru

Předposlední dotaz směřoval ke zjištění, zda lhůta, podle názoru a zkušeností respondentů, negativně ovlivnila trh s nemovitostmi, např. pozdržením převodu finančních prostředků. Téměř tři čtvrtiny dotazovaných, celkem 89, se s problémy tohoto typu neseťkaly. 32 respondentů uvedlo negativní zkušenost.

Zrušení ochranné lhůty

V poslední otázce byli respondenti dotazováni, zda by souhlasili se zrušením ochranné zákonné lhůty. 44 respondentů uvedlo, že by se zrušením souhlasilo, 42 odpovídajících se vyslovilo proti a 35 dotázaných označilo odpověď „Nevím“.

5.3.1 Analýza závislosti kvalitativních znaků

Z dotazníkového šetření byly vybrány dvě dvojice znaků pro provedení testu nezávislosti.

Vztah mezi informovaností o nové právní úpravě a pohlavím

Pomocí χ^2 testu nezávislosti bude určeno, zda informovanost o zavedení zákonné ochranné lhůty k provedení vkladu po nové právní úpravě závisí na pohlaví. χ^2 test byl zvolen, jelikož rozsah souboru o velikosti n je větší než 40.

V následující asociační tabulce 4 jsou zachyceny jednotlivé četnosti.

Tabulka 4 Tabulka četností pro test nezávislosti informovanosti na pohlaví

	Ano	Ne	Celkem
Žena	42	11	53
Muž	62	6	68
Celkem	104	17	121

Zdroj: Dotazníkové šetření

H_0 : Mezi výše uvedenými znaky neexistuje závislost

Hladina významnosti $\alpha = 0,05$

Testové kritérium $\chi^2 = 3,51$

Kritická hodnota $\chi^2_{\alpha(1)} = 3,841$

Vypočtená hodnota χ^2 je menší než $\chi^2_{\alpha(1)}$, proto nulovou hypotézu o nezávislosti nelze zamítnout, informovanost o nové právní úpravě není závislá na pohlaví.

Vztah mezi souhlasem se zrušením ochranné lhůty a věkem

Testováním bude zjišťováno, zda věk závisí se souhlasem zrušení ochranné lhůty na zamezení povolení vkladu. K výpočtu bude použit χ^2 test nezávislosti. V kontingenční tabulce 5 jsou zobrazeny jednotlivé četnosti. Z přílohy 14 teoretických četností je patrné, že 25 % těchto četností je menších než 5. Je tedy nutné sloučit sloupce. Pomocné tabulky k výpočtu testového kritéria jsou zachyceny v příloze 13, 15 a 16.

Tabulka 5 Tabulka četností pro test nezávislosti souhlasu se zrušením na věku respondentů

Souhlas se zrušením ochranné lhůty	Věk				Celkem
	Do 30 let	31-45	46-60	Nad 60 let	
Ano	7	31	5	1	44
Ne	2	12	17	11	42
Nevím	3	11	15	6	35
Celkem	12	54	37	18	121

Zdroj: Dotazníkové šetření

H_0 : Mezi výše uvedenými znaky neexistuje závislost

Hladina významnosti $\alpha = 0,05$

Testové kritérium $\chi^2 = 29,81$

Kritická hodnota $\chi^2_{\alpha(4)} = 9,488$

Vypočtená hodnota testového kritéria je větší než hodnota kritická, proto můžeme na hladině významnosti 0,05 nulovou hypotézu zamítnout. Souhlas se zrušením ochranné lhůty souvisí s věkem respondenta.

5.4 Návrhy a doporučení

Návrhem pro klienty katastrálních úřadů je seznámit se před zahájením správního řízení s podmínkami a náležitostmi spojenými s úkony vkladového a záznamového řízení. Při sepisování smluv, na podkladě kterých má dojít ke změně v katastru nemovitostí, zvolit odborné zpracování. Tímto způsobem lze snížit podíl zamítnutých a zastavených řízení. K diskuzi je otázka zavedení ochranné lhůty k zamezení povolení vkladu jako zvýšení ochrany vlastnických práv, která může být v některých případech reflektována negativně z důvodu pozdržení převodu finančních prostředků. Podle výsledku dotazníkového šetření mírně převládá skupina respondentů, která souhlasí se zrušením této lhůty. Jedná se převážně o skupinu ve věkové kategorii ekonomicky aktivních občanů, která v souvislosti s pořizováním vlastního bydlení a čerpání úvěru na jeho pořízení preferuje rychlé vyřízení. Řešením by byla novelizace katastrálního zákona či přiměřené zkrácení této lhůty.

K objektivnějšímu výsledku však lze dojít v časově delším průzkumu a s větším počtem respondentů.

Doporučením pro pracovníky katastrálního úřadu je pokračovat v nastavené organizaci pracovního procesu, která se již ustálila, a snažit se o efektivní a odborné přezkoumání podkladů k zápisu již od prvního okamžiku na podatelkách úřadů. Velice důležité je rovněž vzdělávání úředníků a seznamování se s novými předpisy, jak z okruhu katastru nemovitostí, tak i z jiných oblastí souvisejících s katastrem nemovitostí, například z oblasti stavebního zákona či exekučního řádu.

6 Závěr

Praktickou část bakalářské tvoří komparace katastrálních pracovišť Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj a statistická analýza vývoje zápisů do katastru nemovitostí zároveň s hodnocením vlivu rekodifikace občanského zákoníku a nového katastrálního zákona na zápisy. Součástí práce je dotazníkové šetření, které poskytuje názor veřejnosti na vybrané změny katastrálního zákona.

Údaje využitě pro výpočty a analýzu byly získány ze statistických ročenek ČSÚ, ČÚZK, statistických údajů o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovaných v KN a statistik Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj za období 2006–2017.

Komparací jednotlivých katastrálních pracovišť vyplynulo, že největší podíl objektů spravuje Katastrální pracoviště Litoměřice, nejmenším pracovištěm podle počtu spravovaných objektů je KP Rumburk. Stejně výsledky byly zjištěny i při porovnání počtu přijatých vkladových listin v roce 2017. Na KP Litoměřice bylo přijato nejvíce listin, zatímco na KP Rumburk nejméně. Porovnáním provedených vkladů za rok 2017 v celé České republice se Katastrální úřad pro Ústecký kraj řadí na šesté místo. Podle vyhodnocení statistik lhůt vkladů provedených v Ústeckém kraji za rok 2017 je nejlepším pracovištěm KP Louny, dále KP Rumburk a KP Chomutov.

Analýzou vývoje počtu povolených vkladů v období 2006–2017 bylo zjištěno, že v Ústeckém kraji bylo nejvíce vkladů povoleno v roce 2015. Nejméně povolených vkladů je evidováno v roce 2013. Každoročně vzrostl počet vkladů v průměru o 1673. Rok 2014 představoval nejvyšší nárůst vkladů o 79,8 % za dané období, což bylo zapříčiněno novou právní úpravou. Nejvíce zapisovaným typem věcného práva zapisovaného do katastru je právo vlastnické. V letech 2014–2015 však převýšilo celkový počet vlastnických práv právo zástavní, a to vlivem změny pravidel, kdy se vkladem začala zapisovat i zástavní práva exekutorská. Novelou exekučního řádu v polovině roku 2015 došlo k výraznému snížení zápisů těchto práv. Z celkového počtu každoročně podaných návrhů na vklad je přibližně 94,5 % vkladů práv povoleno, ostatní správní řízení končí zamítnutím návrhu nebo zastavením řízení.

U záznamových řízení bylo provedenou analýzou zjištěno, že nejvíce řízení bylo záznamem ukončeno v roce 2009 a v posledních letech se jejich počet neustále snižuje.

Nejvyšší pokles byl zaznamenán v roce 2014, což opět souviselo s novou právní úpravou a přechodem okruhu zapisovaných práv do režimu vkladového řízení.

Poslední částí bakalářské práce bylo dotazníkové šetření, které proběhlo od listopadu 2017 do ledna 2018, a na jehož základě bylo zjištěno, že 86 % respondentů je seznámeno s vybranými změnami, které souvisí s novým katastrálním zákonem. 42,1 % dotazovaných vnímá negativně zavedení ochranné lhůty k zamezení povolení vkladu do katastru nemovitostí. Pro zrušení této ochranné lhůty se vyslovilo 36,4 % odpovídajících.

Z dotazníkového šetření byly vybrány dvě dvojice znaků, u kterých byly provedeny testy nezávislosti. Závislost byla prokázána u jednoho případu, kdy souhlas se zrušením ochranné lhůty souvisí s věkem. U druhé testované dvojice znaků vztah mezi informovaností a pohlavím nebyla zjištěna žádná závislost.

Přijetím nového katastrálního zákona došlo ke sloučení právní úpravy a nová právní úprava je tak přehlednější a ucelenější. Rozšířením okruhu zapisovaných práv vkladem dopadá na větší počet klientů katastrálních úřadů poplatková povinnost. Pozitivní z pohledu klientů je možnost elektronického vyplnění jednotného formuláře návrhu na vklad a snížení počtu předkládaných listin na jedno vyhotovení. Návrh na vklad je možno podat v listinné nebo elektronické podobě.

K ochraně práv vlastníků nemovitostí a jiných oprávněných došlo zavedením zasílání informace o skutečnosti, že jsou práva k jejich nemovitosti dotčena změnou a že bylo zahájeno vkladové řízení. Toto opatření však představuje zároveň i výraznou administrativní zátěž a vyšší výdaje za poštovní služby pro katastrální úřady. Během 20-ti denní ochranné lhůty, která zamezuje povolení vkladu, mají vlastníci možnost upozornit na případné podvodné jednání. Pokud by se podvedený vlastník nestihl v této lhůtě dovolat svých práv, má možnost požádat o zápis poznámky spornosti a podat žalobu na soud. Z praktické části této bakalářské práce vyplývá, že průměrné lhůty provedení vkladu se v posledním období pohybují v průměru 22 dnů. V řadě případů však tato lhůta zamezuje rychlý převod finančních prostředků a podle zkušeností pracovníků podatelů se klienti dotazují, zda existuje možnost ochrannou lhůtu za poplatek předejít. Klienti katastrálních úřadů, kteří s převody nemovitostí či zřízením jiných věcných práv nespěchají, naopak s ochranou vlastnických práv souhlasí.

Čtyři roky po nabytí účinnosti nové právní úpravy lze konstatovat, že veřejnost tuto právní úpravu přijala a při její aplikaci v praxi nevznikají zásadní problémy.

7 Seznam použitých zdrojů

7.1 Seznam literatury

BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUBEK, Pavel, JANEČEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, ŠANDOVÁ, Helena. Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015. ISBN 978-80-7478-703-4

BAUDYŠ, Petr. Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1

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

BUMBA, Jan. Zeměměřické právo. Zeměměřictví a katastr v technicko-právních souvislostech. Praha: Linde Praha, a.s., 2004. ISBN 80-7201-510-9

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2017. ISBN 978-80-86918-98-3

HINDLS, Richard, HRONOVÁ, Stanislava, SEGER, Jan, FISHER, Jakub. Statistika pro ekonomy. Praha: Professional Publishing s.r.o., 2007. ISBN 978-80-86946-43-6

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

SVATOŠOVÁ, Libuše, KÁBA, Bohumil. Statistické metody II. Praha: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, Katedra statistiky, 2008. ISBN 978-80-86918-98-3

SVATOŠOVÁ, Libuše, KÁBA, Bohumil. Statistické metody I. Praha: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, Katedra statistiky, 2007. ISBN 978-80-213-1672-0

ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA, Petr, HOLÝ, Jaroslav. Katastr nemovitostí, 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. ISBN 978-80-7552-5

7.2 Právní předpisy

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

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

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

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

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

Prováděcí předpisy

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

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

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

7.3 Seznam internetových zdrojů

ČSÚ. *Statistická ročenka Ústeckého kraje- 2017* [online]. Praha: ČSÚ. 2017. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-usteckeho-kraje-2017>

ČSÚ. *ČSÚ v Ústí nad Labem* [online]. Praha: ČSÚ. 2018. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xu/okresy>

ČÚZK. *Státní správa zeměměřictví a katastru* [online]. Praha: ČÚZK. 2016. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Uvod.aspx>

ČÚZK. *Katastrální úřady* [online]. Praha: ČÚZK. 2013. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady.aspx>

ČÚZK. *Registr územní identifikace, adres a nemovitostí* [online]. Praha: ČÚZK. 2013. Dostupné z: <http://vdp.cuzk.cz/>

ČÚZK. *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. Praha: ČÚZK. 2016. Dostupné z: n

FINANČNÍ SPRÁVA. *Údaje z výběru daní* [online]. Praha: Finanční správa. 2017. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani>

8 Přílohy

Seznam příloh

Příloha 1: Vývoj technických a evidenčních nástrojů	59
Příloha 2: Vývoj evidování věcných práva k nemovitostem.....	60
Příloha 3: Úhrnné hodnoty pozemků podle okresů Ústeckého kraje k 31.12.2016	61
Příloha 4: Počet objektů v členění po katastrálních pracovištích k 31.12.2016.....	61
Příloha 5: Počet zápisů provedených vkladem v ČR za rok 2017.....	62
Příloha 6: Počet přijatých vkladových listin v roce 2017	62
Příloha 7: Pořadí katastrálních pracovišť ve vyřízení vkladů za rok 2017	63
Příloha 8: Počet přijatých návrhů na vklad KÚ pro ÚK v roce 2013	63
Příloha 9: Statistika vkladů KÚ pro Ústecký kraj v letech 2006-2017.....	63
Příloha 10: Předměty vkladových řízení.....	64
Příloha 11: Počet ukončených řízení záznamem v jednotlivých krajích ČR	64
Příloha 12: Elementární charakteristiky vývoje záznamových řízení	65
Příloha 13: Tabulka skutečných četností po sloučení sloupců	65
Příloha 14: Tabulka teoretických četností.....	65
Příloha 15: Tabulka teoretických četností.....	65
Příloha 16: Výpočet veličiny χ^2	65
Příloha 17: Formulář dotazníku.....	66

Příloha 1 Vývoj technických a evidenčních nástrojů

evidenční nástroj	rok	hlavní prvky
První úřednické soupisy	1022	První požadavky na odevzdání části výnosů
Počátky daně pozemkové	1250	První požadavky na pekuniární placení daní
První berní rula	1654	Právní charakter půdy
Druhá berní rula	1684	Pouze charakter půdy
Třetí berní rula neboli první tereziánský katastr rustikální	1748	Veřejnost katastrálního operátu
Čtvrtá berní rula neboli druhy tereziánský katastr rustikální	1757	Částečné měření zeměměřiči Exaequatorium dominikale
Josefský katastr	1789	Rovnost v právním postavení půdy, Technická jednotka Katastrální obec, První úplné katastrální mapování
Stabilní katastr: původním etapa reambulovaný evidenční	1843 1869 1883	Exaktní základ, moderní pojetí, preciznost Pokus o zvládnutí nárůstu změn Přesná technická a právní pravidla
Pozemkový katastr	1928	Pokračovatel evidenčního katastru, Unifikační nástroj, Zobrazovací soustava S-JTSK
Závodové listy	1951	Skutečné užívání půdy
Štítková akce	1952	Rychlé zjištění výměry půdy
Jednotná evidence půdy	1956	Pouze uživatelské vztahy
Evidence nemovitostí	1964	Návrat k částečné evidenci vlastnictví
Katastr nemovitostí	1993	Symbióza technických a právních nástrojů

Zdroj: Bumba, 2004, vlastní zpracování

Příloha 2 Vývoj evidování věcných práva k nemovitostem

evidenční nástroj	rok nebo období vzniku	hlavní prvky
Zemské desky	1278	První zápisy věcných práv do veřejných knih
Urbáře	14. století	Zápisy držebností, práv požitkových jakož i povinností poddaných k vrchnosti a naopak
Vesnické gruntovní knihy	15. století	Zápisy právních poměrů k poddanským nemovitostem (rustikálu)
Lánové rejstříky na Moravě	1656	První moravský katastr se zápisy věcných práv
Vytváření středoevropského systému pozemkových knih	18. století	Právní zabezpečení pozemkových úvěrů, vytváření systému hlavní knihy dle rejstříku, intabulace, veřejnost (nedokončeno)
Pozemkové knihy stabilního katastru	1860	Hlavní kniha držebností, propojení se stabilním katastrem (neaktualizovány)
Horní knihy	1854	Evidence horních oprávnění
Vodní knihy	1870	Práva užívání vody, údaje o družstvech
Nové pozemkové knihy pro království české	1871	Zápisy práv k rustikálnímu i dominikálnímu majetku, intabulační princip, veřejnost
Železniční knihy	1874	Evidence práv k nemovitostem sloužícím k provozu drah
Katastr nemovitostí	1993	Symbióza technických a právních nástrojů

Poznámka: Do systému veřejných knih se všemi právními atributy a principy podle knihovního zákona č. 95/1871 Ř. z. patří pouze: Zemské desky, Horní desky, Pozemkové knihy, Železniční knihy. Ostatní evidenční nástroje byly vedeny u správních orgánů a neplatily u nich některé principy (např. princip intabulace, atd.)

Zdroj: Bumba, 2004, vlastní zpracování

Příloha 3 Úhrnné hodnoty pozemků podle okresů Ústeckého kraje k 31.12.2016

Okres	Zemědělská půda (v ha)	Celková výměra všech druhů pozemků (v ha)
Děčín	36315	90874
Chomutov	38835	93569
Litoměřice	73328	103237
Louny	78979	112098
Most	13358	46710
Teplice	16152	46892
Ústí nad Labem	18144	40474
Celkem za Ústecký kraj	275109	533854
Celkem za ČR	4208374	7887041

Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

Příloha 4 Počet objektů v členění po katastrálních pracovištích k 31.12.2016

Katastrální pracoviště	Počet k.ú.	Počet staveb	Počet parcel KN	Počet parcel ZE	Počet jednotek	Počet vlastníků	Počet listů vlastnictví
Děčín	95	26422	121105	0	14485	40185	38961
Chomutov	154	38568	181381	0	31142	59804	59153
Litoměřice	252	54866	340652	8287	18662	87072	79182
Louny	95	21896	139631	5035	5412	34600	30723
Most	85	27760	86231	12	24408	44656	45717
Rumburk	48	20151	90503	0	4397	24569	22026
Teplice	111	42700	136886	322	13759	48949	45958
Ústí nad Labem	110	34064	136016	396	31280	55804	55577
Žatec	111	21788	112852	4444	8108	27632	27183
Celkem za Ústecký kraj	1061	288215	1345257	18496	151653	423271	404480
Celkem za ČR	13091	4059287	22514604	594595	1892000	6728331	6200127

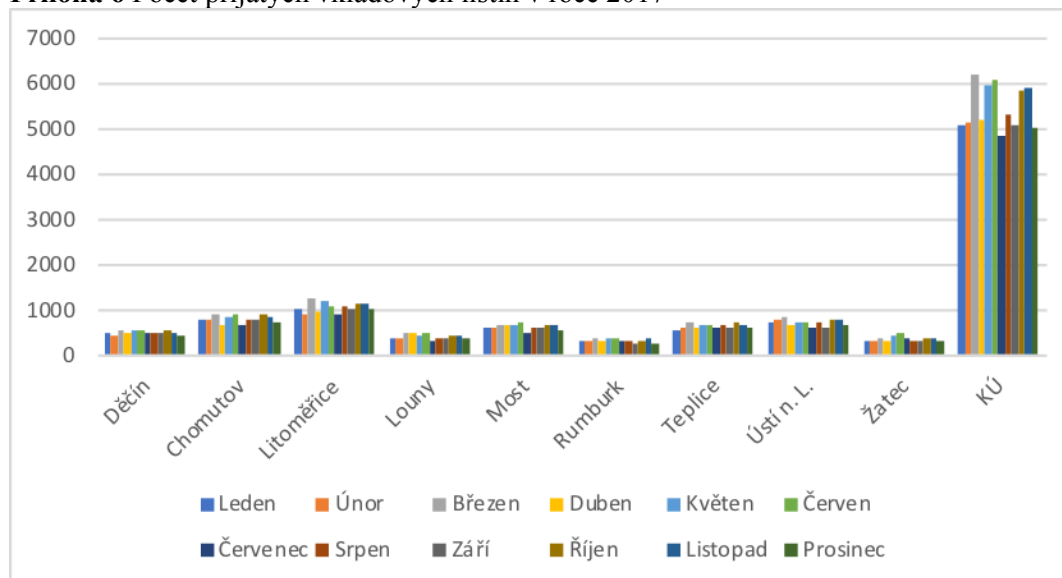
Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

Příloha 5 Počet zápisů provedených vkladem v ČR za rok 2017

Katastrální úřad	Počet řízení
Hlavní město Praha	87004
Jihočeský kraj	63308
Jihomoravský kraj	120705
Karlovarský kraj	24495
Královéhradecký kraj	49552
Liberecký kraj	38361
Moravskoslezský kraj	76180
Olomoucký kraj	56087
Pardubický kraj	50772
Plzeňský kraj	55066
Středočeský kraj	143408
Ústecký kraj	62042
Vysočina	47326
Zlínský kraj	56018
Česká republika	930324

Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

Příloha 6 Počet přijatých vkladových listin v roce 2017



Zdroj: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, vlastní zpracování

Příloha 7 Pořadí katastrálních pracovišť ve vyřízení vkladů za rok 2017

KP	LHŮTA PRŮM.	POŘADÍ
LN	33	1
RB	34	2
CH	37	3
ÚL	39	4
MO	39	5
DC	39	6
LT	41	7
TP	41	8
ŽT	43	9

Zdroj: Katastrální úřad pro Ústecký kraj

Příloha 8 Počet přijatých návrhů na vklad KÚ pro ÚK v roce 2013

Měsíc	Počet přijatých řízení
leden	2174
únor	2638
březen	4601
duben	1461
květen	3351
červen	3210
červenec	3508
srpen	3247
září	3248
říjen	3689
listopad	3939
prosinec	6038
Průměr za leden až listopad	3187,8

Zdroj: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, vlastní zpracování

Příloha 9 Statistika vkladů KÚ pro Ústecký kraj v letech 2006-2017

Rok	Přijaté návrhy	Ukončená řízení					Prům. doba provedení (dny)
		Celkem	Vklad povolen	Vklad zamítnut	Zast. řízení	Zamítnutá a zastavená řízení	
2006	44984	45857	43640	502	1670	2172	13
2007	47535	48897	46328	522	1926	2448	8
2008	54030	53622	51039	438	2085	2523	6,8
2009	47548	47715	45120	379	2203	2582	7
2010	50053	50421	47946	275	2199	2474	6
2011	49435	48477	45970	292	2196	2488	5
2012	43059	42991	40570	359	2039	2398	6
2013	41104	39463	37041	244	2100	2344	6
2014	72640	71525	66596	1489	2563	4052	26
2015	75490	75914	71342	1336	2477	3813	23
2016	67704	68384	64476	892	2563	3455	22
2017	65525	65620	62042	776	2350	3126	22

Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

Příloha 10 Předměty vkladových řízení

Rok	Celkový počet	Vlastnické právo	Zástavní právo	Věcné břemeno	Předkupní právo	Ostatní
2012	40570	26963	8808	6159	966	2
2013	37041	23266	9475	5551	547	1
2014	66596	26839	36323	4972	2034	3641
2015	71342	32047	35143	5610	2296	4651
2016	64476	34324	26078	5903	2836	5099
2017	62042	32907	24541	5966	2629	5328

Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

Příloha 11 Počet ukončených řízení záznamem v jednotlivých krajích ČR

KÚ pro... / Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
hl. m. Praha	67483	80204	97308	136342	83877	89128	81051	82889	67775	60916	52162	49592
Jihočeský kraj	63414	72140	77884	89074	62222	77882	80409	68132	35382	30095	27571	23946
Jihomoravský kraj	96924	137935	136951	142615	114223	142920	151824	134129	90913	71856	66291	58994
Karlovarský kraj	33973	38135	43052	48903	30259	40724	47265	38064	23128	21107	21675	19415
Královéhradecký kraj	46224	54765	60881	65399	50362	63634	71226	61356	28327	23693	22448	19415
Liberecký kraj	46475	47876	56839	56051	40055	49068	53690	45300	23882	20338	19914	16970
Moravskoslezský kraj	91270	108285	123842	135274	77224	94242	105218	87612	47019	34890	33509	31416
Olomoucký kraj	61655	70114	79279	79702	56710	70865	74800	78811	56259	47618	42051	37934
Pardubický kraj	41320	48214	55842	60689	50082	60916	66099	59125	31854	26596	26115	23678
Plzeňský kraj	68534	73640	80956	85129	57223	70182	73361	69551	45629	37500	36903	31637
Středočeský kraj	122385	135086	151990	172281	143126	184175	195720	157522	86048	75378	68685	63771
Ústecký kraj	80595	96119	104676	112758	75581	101783	110659	96512	50144	46214	43727	39770
Vysočinu	39876	44249	53728	55595	48017	61509	63319	55424	27447	23587	21956	21630
Zlínský kraj	49910	57574	67338	71071	53845	67915	69500	59311	28349	24184	22782	21240
Celkem za ČR	910038	1064336	1190566	1310883	942806	1174943	1244141	1093738	642156	543972	505789	459408

Zdroj: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, vlastní zpracování

Příloha 12 Elementární charakteristiky vývoje záznamových řízení

Rok	Ústecký kraj	d _{yt}	k _t
2006	80595		
2007	96119	15524	1,193
2008	104676	8557	1,089
2009	112758	8082	1,077
2010	75581	-37177	0,670
2011	101783	26202	1,347
2012	110659	8876	1,087
2013	96512	-14147	0,872
2014	50144	-46368	0,520
2015	46214	-3930	0,922
2016	43727	-2487	0,946
2017	39770	-3957	0,910
Průměr	79878	-3711	0,967

Zdroj: ČÚZK, vlastní zpracování

Příloha 13 Tabulka skutečných četností po sloučení sloupců

Souhlas se zrušením ochranné lhůty	Věk			Celkem
	Do 30 let-45	46-60	Nad 60 let	
Ano	38	5	1	44
Ne	14	17	11	42
Nevím	14	15	6	35
Celkem	66	37	18	121

Zdroj: Dotazníkové šetření

Příloha 14 Tabulka teoretických četností

4,36	19,64	13,45	6,54
4,16	18,74	12,84	6,24
3,47	18,61	10,70	5,21

Zdroj: Dotazníkové šetření

Příloha 15 Tabulka teoretických četností

	B1 + B2	B3	B4
A1	24	13,45	6,54
A2	22,9	12,84	6,24
A3	19,09	10,70	5,21

Zdroj: Dotazníkové šetření

Příloha 16 Výpočet veličiny χ^2

8,17	5,31	4,69
3,46	1,35	3,63
1,36	1,72	0,12

Zdroj: Vlastní výpočet

Příloha 17 Formulář dotazníku

Odpovědělo 121 respondentů, ve sloupci vpravo je zobrazena absolutní a relativní četnost

Vážená paní, Vážený pane,

chtěla bych Vás poprosit o vyplnění tohoto dotazníku. Dotazník je součástí mé bakalářské práce a týká se názoru veřejnosti na změny provedené v souvislosti s novou právní úpravou v oblasti katastru nemovitostí. Zaměřuje se především na zavedení 20-ti denní lhůty pro zamezení povolení vkladu do katastru nemovitostí, a současně s tím i s prodloužením doby provedení vkladu. Proto bych Vás chtěla požádat o jeho pravdivé vyplnění.

Dotazník je anonymní a veškeré informace budou použity pouze pro účely této práce.

Děkuji za Váš čas a spolupráci.

Karolína Borlová

Prosím zakroužkujte:

	absolutní č.	relativní č. (v %)
1. Pohlaví:		
○ Muž	68	56,2
○ Žena	53	43,8
2. Věk:		
○ Do 30 let	12	9,9
○ 31-45 let	54	44,6
○ 46-60 let	37	30,6
○ Nad 60 let	18	14,9
3. Nejvyšší dokončené vzdělání:		
○ Základní	1	0,8
○ Střední odborné učiliště	10	8,3
○ Střední škola	75	62
○ Vysoká škola	35	29

Pokračování přílohy 17

	absolutní č.	relativní č. (%)
4. Využíváte služby katastrálního úřadu?		
○ Dvakrát a vícekrát za rok	9	7,4
○ Jedenkrát za rok	15	12,4
○ Max. jedenkrát za posledních 5 let	85	70,2
○ Služby využívá můj právní zástupce	2	1,7
○ Nikdy	10	8,3
5. Pokud katastrální úřad navštěvujete, jste spokojen/a se službami a ochotou úředníků?		
○ Velice spokojen/a	42	37,5
○ Spíše ano	67	60
○ Spíše ne	3	2,6
○ Nejsem vůbec spokojen/a	0	0
6. Je Vám známa skutečnost, že od nové právní úpravy, tedy od roku 2014, nelze vklad do katastru nemovitostí povolit dříve než po uplynutí lhůty 20-ti dnů, jako opatření ke zvýšení bezpečnosti realitních obchodů?		
○ Ano	104	86
○ Ne	17	14
7. Pokud jste na předchozí otázku odpověděl/a „ano“, jak jste se o této změně dozvěděl/a?		
○ Přímo od úředníků na katastrálním úřadě	32	29,8
○ Z médií (televize, denní tisk, internet)	22	21,1
○ Od známého či příbuzného	41	39,4
○ Jinak	9	8,7
8. Jak hodnotíte tuto změnu, ať je Vám známa z dřívějšíka, či jste se o ní dozvěděl/a nyní:		
○ Pozitivně	41	33,9
○ Nesouhlasím s ní	51	42,1
○ Nevím	29	24

9. Setkal/a jste se s problémy finančního charakteru při převodu nemovitosti či při jiném nakládání s nemovitostmi (např. při zřízení zástavního práva) ovlivněnými právě nastavením této 20–ti denní lhůty? Příkladem může být pozdější převod finančních prostředků.

	absolutní č.	relativní č. (%)
<input type="radio"/> Ano	32	26,4
<input type="radio"/> Ne	89	73,6

10. Byl/a byste pro zrušení této ochranné lhůty?

<input type="radio"/> Ano	44	36,4
<input type="radio"/> Ne	42	34,7
<input type="radio"/> Nevím	35	28,9