

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Diplomová práce**

**Zápis vlastnických a jiných věcných práv  
k nemovitostem do KN. Nový pohled na nemovitosti  
v občanském zákoníku**

**Bc. Barbora Blehová**

© 2019 ČZU v Praze

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Barbora Blehová

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

**Zápis vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí. Nový pohled na nemovitosti v občanském zákoníku.**

Název anglicky

**Registration of proprietary and other rights to immovable in the Cadastral Registry. New look at real estate in the Civil Code.**

---

### Cíle práce

Práce si klade za cíl zjistit na základě použitých metod, zvl. analýzy a komparace a statistických metod: -zda je nová právní úprava zápisů věcných práv k nemovitostem srozumitelnější a efektivnější (pro použití v praxi) oproti úpravě předchozí.  
- jaké jsou nejčastější vady podání na zápis práv, zda převzují vady odstranitelné či neodstranitelné. Zda jsou rozhodnutí úřadů častěji než dříve napadáno žalobami proti Úřadu.

Cílem je tedy vyhodnocení efektivnosti zápisů vlastnických a jiných věcných práv do KN po přijetí nové právní úpravy.

### Metodika

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část.

Jako metod ke zjištění zkoumaného cíle bude použito zejména těchto metod:

analýza právních předpisů (právní úpravy problému)

rešerše z odborné literatury a jiných odborných zdrojů (judikátů, stanovisek NS, NSS apod.)

komparace, především porovnání aktuální a předchozí (zrušené) právní úpravy zápisů práv k nemovitostem

kvalitativní výzkum (např. rozhovor) a kvantitativní výzkum (zjišťování četnosti zápisů podle nové právní úpravy anketním způsobem s působností v celé ČR)

## Doporučený rozsah práce

60-80

## Klíčová slova

katastr nemovitostí, pozemek, parcela, vklad, zápis, vecná práva, katastrální zákon

---

## Doporučené zdroje informací

Barešová, E. Janeček, B. et al: Katastrální zákon. Komentář. Wolters Kluwer. Praha 2015. ISBN 978-80-7478-703-4

Baudyš, P. Katastrální zákon. Komentář. 1. vyd. Praha: C.H.Beck 2014, ISBN 978-80-7400-525-1

Bumba, J. České katastry od 11. do 21. stletí. Grada Publishing a.s Praha 2007. ISBN 978-80-247-2318-1  
periodikum: Geodetický a kartografický obzor, vyd. ČÚKZ Česká republika, vydání od r. 2013. ISSN: 0016-7096

Petrov, J. Výtisk, M. Beran, V. et al: Občanský zákoník. KOMENTÁŘ. Praha: C.H.Beck 2017. ISBN 978-80-7400-653-1

zák.č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

zák.č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (Katastrální zákon)

zák.č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

---

## Předběžný termín obhajoby

2018/19 LS – PEF

## Vedoucí práce

JUDr. Eva Kadlecová

## Garantující pracoviště

Katedra práva

---

Elektronicky schváleno dne 7. 11. 2018

**JUDr. Jana Borská, Ph.D.**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 12. 11. 2018

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 21. 03. 2019

---

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Zápis vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do KN. Nový pohled na nemovitosti v občanském zákoníku." jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 27.3.2019

---

### **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala JUDr. Evě Kadlecové za odborné vedení a konzultace při zpracování mé diplomové práce. Dále bych chtěla poděkovat Ing. Ivaně Řehákové – ředitelka (představená) katastrálního pracoviště Louny a Ing. Miroslavě Blehové – odborný rada katastrálního pracoviště Louny, za poskytnuté materiály a data důležitá pro tuto diplomovou práci a dále Advokátní kanceláři Godycki&David v Lounech, za poskytnutí podmínek k vykonání diplomní praxe.

# **Zápis vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí. Nový pohled na nemovitosti v občanském zákoníku.**

## **Souhrn**

Obsahem diplomové práce je zjištění, zda nová právní úprava oproti předchozí je efektivnější, srozumitelnější a pro zaměstnance vybraného katastrálního pracoviště snadnější.

V úvodu diplomové práce, tedy v teoretické části, je představen katastr nemovitostí a nemovitost sama. Podrobněji je zaměřeno na výčet legislativy, se kterou musí v souladu se zákonem Katastrální úřad vždy postupovat při svém výkonu. Teoretická část je dále zaměřena na stručnou historii českých katastrů a v závěru teoretické části diplomové práce je soustředěno na samotné vklady do katastru nemovitostí.

V části praktické je velmi podrobně popsán průběh vkladového řízení včetně několika náležitostí, které jsou při vkladovém řízení neopomenutelné. Celý popis průběhu vkladového řízení je aplikován na konkrétní katastrální pracoviště v Ústeckém kraji. Poslední část je věnována statistice četnosti vkladů pro Ústecký kraj a Katastrální pracoviště Louny, dále je v této části porovnána chybovost a poměr zamítnutých a zastavených vkladových řízení pro Ústecký kraj a Katastrální pracoviště Louny, které jsou následně graficky znázorněny. Závěrem jsou zhodnoceny změny, které přišly s novou právní úpravou a efektivnost průběhu vkladového řízení po přijetí nové právní úpravy.

**Klíčová slova:** vklad, zápis, katastr nemovitostí, věcná práva, pozemek, parcela, Občanský zákoník, veřejná správa, katastrální zákon

# **Registration of proprietary and other rights to immovable in the Cadastral Registry. New look at real estate in Civil Code.**

## **Summary**

The content of the Thesis is a determination whether the new legislation, compared with the previous one, is more effective, comprehensible and for employees of selected cadastral office easier.

In the introduction of the Thesis, ie in the theoretical part, the Cadastre and the real estate itself are presented. It is focused in more detail on the list of legislation, according to which the Cadastral office must, by law, always proceeds its execution. The theoretical part is also focused on a brief history of the Czech Cadastres and the conclusion of the theoretical part of the Thesis is concentrated on the factual deposits in the Cadastre.

The practical part describes very in detail the process of the deposit procedure, including several requirements which are in the deposit proceedings indispensable. The entire description of the deposit procedure is applied to a specific cadastral office in the Ústí Region. The last part is concerned to the statistics of deposit frequency for the Ústí nad Labem Region and the Cadastral Office in Louny, furthermore, there is a comparison of an error rate and a ratio of rejected and halted proceedings in Ústí region and Cadastre Office in Louny, which are subsequently presented graphically. In conclusion, the changes, coming with the new legal regulation and the effectiveness of the deposit proceedings after the adoption of the new legislation are assessed.

**Keywords:** deposit, registration, Cadastral Registry, rights in rem, land, plot of land, Civil Code, public administration, cadastral law

# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>12</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>13</b>
2.1 Cíl práce .....	13
2.2 Metodika .....	13
<b>3 Teoretická východiska .....</b>	<b>15</b>
3.1 Pojem katastr nemovitostí .....	15
3.2 Nemovitost .....	19
3.2.1 Katastrální území .....	20
3.2.2 Pozemky a parcely .....	20
3.2.3 Stavby .....	20
3.2.4 Byty a nebytové prostory .....	21
3.3 Právní předpisy.....	22
3.3.1 Katastrální zákon .....	22
3.3.2 Katastrální vyhláška.....	23
3.3.3 Vzor formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu .....	24
3.3.4 Zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech .....	25
3.3.5 Správní řád .....	25
3.3.6 Občanský zákoník.....	25
3.3.7 Exekuční řád .....	26
3.3.8 Insolvenční zákon .....	27
3.3.9 Zákon o registru smluv .....	27
3.3.10 Zákon o službách vytvářející důvěru pro elektronické transakce.....	28
3.3.11 Návod pro správu katastru nemovitostí ve znění dodatku č. 1 .....	28
3.3.12 Jednací řád katastrálního úřadu.....	29
3.3.13 Spisový řád katastrálního úřadu.....	30
3.4 Vývoj katastru v českých zemích.....	30
3.4.1 Katastr za Marie Terezie I. (Tereziánský katastr).....	31
3.4.2 Katastr za Josefa II. (Josefský katastr).....	31
3.4.3 Stabilní katastr .....	32
3.4.4 Pozemkový katastr .....	32
3.4.5 Jednotná evidence půdy (JEP) .....	33
3.4.6 Evidence nemovitostí (EN).....	33
3.4.7 Katastr nemovitostí České republiky .....	34
3.4.7.1 Účel katastru nemovitostí .....	35



3.4.7.2	Obsah katastru nemovitostí .....	36
3.5	Nabytí vlastnického práva převodem .....	38
3.6	Druhy zápisů do katastru nemovitostí .....	38
3.6.1	Vklad .....	39
3.6.2	Záznam .....	40
3.6.3	Poznámka .....	42
3.7	Vklady do katastru nemovitostí .....	42
3.7.1	Průběh vkladového řízení za působení zákona č. 40/1964 Sb. ....	43
3.7.1.1	Povolení vkladového řízení .....	44
3.7.1.2	Zastavení vkladového řízení .....	45
3.7.1.3	Zamítnutí vkladového řízení .....	45
3.7.2	Průběh vkladového řízení po účinnosti zákona č. 89/2012 Sb. ....	46
<b>4</b>	<b>Vlastní práce .....</b>	<b>48</b>
4.1	Katastrální úřad pro Ústecký kraj .....	48
4.1.1	Katastrální pracoviště Louny .....	48
4.1.1.1	Organizační struktura katastrálního pracoviště Louny .....	49
4.2	Práva zapisovaná vkladem .....	50
4.2.1	Vlastnické právo .....	50
4.2.2	Právo stavby .....	50
4.2.3	Věcné břemeno .....	50
4.2.4	Zástavní právo .....	51
4.2.5	Budoucí zástavní právo .....	51
4.2.6	Předkupní právo .....	51
4.2.7	Budoucí výměnek .....	52
4.2.8	Přídavné spoluvlastnictví .....	52
4.2.9	Správa svěřenského fondu .....	52
4.3	Statistika vkladů .....	53
4.4	Formuláře v resortu katastru nemovitostí .....	55
4.5	Beznávrhové vkladové listiny .....	57
4.6	Průběh vkladového řízení .....	59
4.6.1	Zastavení řízení o povolení vkladu .....	62
4.6.2	Zamítnutí vkladu .....	63
4.6.3	Povolení vkladu .....	64
4.7	Chybovost účastníků vkladového řízení .....	68
4.7.1	Nejčastější chyby v návrhu na vklad .....	68
4.7.2	Nejčastější chyby vkladové listiny .....	69
4.8	Poštovné .....	71

4.8.1	Poštovní zásilky .....	71
<b>5</b>	<b>Výsledky a diskuse .....</b>	<b>75</b>
<b>6</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>77</b>
<b>7</b>	<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>78</b>
7.1	Zdroje tištěné.....	78
7.2	Zdroje elektronické .....	78
7.3	Zákony a vyhlášky .....	79
<b>8</b>	<b>Přílohy .....</b>	<b>80</b>

## **Seznam tabulek**

<b>Tabulka č. 1</b> – Statistika vkladů pro Ústecký kraj v letech 2013 a 2018 .....	<b>53</b>
<b>Tabulka č. 2</b> - Statistika vkladů pro Katastrální pracoviště Louny v letech 2013 a 2018..	<b>54</b>
<b>Tabulka č. 3</b> – Ceny poštovního v letech 2013 a 2018 .....	<b>72</b>
<b>Tabulka č. 4</b> - Statistika nákladů za poštovné pro Katastrální pracoviště Louny v letech 2013 a 2018.....	<b>73</b>

## **Seznam grafů**

<b>Graf č. 1</b> – Poměr vkladů s návrhem a bez návrhu v roce 2018 .....	<b>58</b>
<b>Graf č. 2</b> - Statistika povolených, zastavených, zamítnutých a přerušených vkladových řízení pro KP Louny v roce 2013 .....	<b>66</b>
<b>Graf č. 3</b> - Statistika povolených, zastavených, zamítnutých a přerušených vkladových řízení pro KP Louny v roce 2018 .....	<b>67</b>
<b>Graf č. 4</b> - Statistika nákladů za poštovné pro Katastrální pracoviště Louny v letech 2013 a 2018 .....	<b>74</b>

# 1 Úvod

Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.<sup>1</sup>

Zápis práv k nemovitostem, vedeným v katastru nemovitostí a efektivnost zápisu práv po účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je tématem této práce. Jednou ze zásad katastru nemovitostí je zásada materiální publicity. Ta představuje princip důvěry v zápisech do katastru nemovitostí, jejich soulad se skutečností. V katastru se proto k jednotlivým nemovitostem zapisuje nejen právo vlastnické, ale také zástavní právo, věcné břemeno, právo nájmu nebo pachtu, právo stavby, předkupní právo aj. Jejich výčet je obsáhlejší, než tomu bylo před účinností zákona č. 89/2012 Sb.. Tato skutečnost klade vyšší nároky na zaměstnance katastrálních pracovišť. Celý proces průběhu vkladového řízení je časově náročnější, na procesu jeho vyřízení se podílí více zaměstnanců, zvýšily se finanční náklady (např. poštovné). Na druhé straně je zajištěna lepší „ochrana“ vlastníků před neoprávněným zásahem do jejich vlastnických práv, na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK) je zpřístupněna aplikace nahlížení do katastru nemovitostí. Zde je možné zjistit nejen údaje o vlastnictví nemovitostí, o tom jaká jsou k nim zapsána omezení, ale také o průběhu vkladového řízení. Účastníci řízení mají také možnost vyplnit návrh na vklad pomocí interaktivní aplikace na internetu. Tato aplikace účastníky postupně provádí jednotlivými sekcemi návrhu na vklad s možností výběru jednotlivých dat přímo z databáze informačního systému katastru nemovitostí (ISKN). Toto zamezuje chybnému vyplnění některých údajů.

Efektivnost průběhu vkladového řízení, bude konkrétně posouzena v rámci Katastrálního pracoviště Louny. To je jedním z devíti katastrálních pracovišť Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj vykonávající správu katastru nemovitostí na území 41 obcí a 95 katastrálních území okresu Louny.

---

<sup>1</sup> *Zákon č. 256/2013 Sb. katastrální zákon*

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Cílem diplomové práce je zjistit, na základě použitých metod a komparací, zda nová právní úprava, využívaná od 1. ledna 2014, k zápisům věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí je srozumitelnější a efektivnější, než právní úprava předchozí.

V závěru práce bude zjištěno, jaké nejčastější vady podání, na konkrétním katastrálním pracovišti, na zápis věcných práv, účastníci řízení dělají. Zda převažují vady odstranitelné či neodstranitelné. A zda jsou rozhodnutí katastrálního pracoviště v Lounech častěji napadána žalobami proti úřadu než v období před novou právní úpravou a zda se s přijetím nové právní úpravy snížily nebo naopak zvýšily náklady vynaložené příslušným katastrálním pracovištěm, při průběhu vkladového řízení.

Diplomová práce si tedy klade za cíl vyhodnocení efektivnosti zápisů vlastnických práv do Katastru nemovitostí po přijetí nové právní úpravy.

### **2.2 Metodika**

Diplomová práce je rozdělena do několika částí, a to na část teoretickou, praktickou, výsledky a diskuze a závěr. Při zpracování teoretické části bylo použito odborné literatury a příslušných zákonů. Na základě takto zjištěných informací je v části literární rešerše stručně vysvětlen význam katastru nemovitostí, nemovitost sama a právní předpisy, jimiž je katastrální úřad při vkladovém řízení vázán. Dále je v teoretické části přiblížena stručná historie katastru nemovitostí až po současnost a v neposlední řadě jsou závěrem teoretické části vysvětleny vklady do katastru nemovitostí.

Praktická část diplomové práce je zaměřena na samotný průběh vkladového řízení včetně všech náležitostí, které jsou při vkladovém řízení neopomenutelné. Průběh vkladového řízení je aplikován na konkrétní katastrální pracoviště. V úvodu praktické části je práce zaměřena na vysvětlení vkladů spolu s výčtem zapisovaných věcných práv. Dále je tato část práce zaměřena na formuláře podání zápisů a vkladů do katastru nemovitostí a jaké nejčastější vady jsou zaznamenávány při podání návrhu na vklad, ve vkladových

listinách i listinách beznávrhových. Součástí praktické části je mimo jiné i zjištění statistických údajů vkladů věcných práv do katastru nemovitostí a četnost chyb včetně grafického znázornění. Pomocí grafického znázornění je také přiblížena změna v nákladech na poštovním po přijetí nové právní úpravy. Pro grafické znázornění byly použity tabulky v aplikaci MS Word a grafy v aplikaci MS Excel.

V části výsledky a diskuse je zhodnocen a shrnut průběh vkladového řízení po účinnosti zákona č. 89/2012 Sb. Zejména pak porovnání dat katastrálního pracoviště z let 2013 a 2018, jaký podíl představují nově podané vklady, vklady přerušené a vklady zamítnuté.

Závěrem je zhodnocena efektivnost a srozumitelnost průběhu vkladového řízení po přijetí nové právní úpravy. Jaké změny nastaly pro účastníky řízení a vůbec pro klienty katastru nemovitostí a jaké změny s sebou přinesla nová právní úprava pro zaměstnance katastrálního pracoviště.

## 3 Teoretická východiska

### 3.1 Pojem katastr nemovitostí

Pojmem „katastr nemovitostí“ se označuje tzv. veřejný seznam, rejstřík, ve kterém jsou na území České republiky evidovány údaje o parcelách, jejich geodetickém a polohovém určení, právech, vlastnících a ostatních oprávněných osobách.<sup>2</sup>

Jedná se o soubor nemovitých věcí, které katastrální zákon vymezuje v předmětu evidování. Pro nemovitou věc se současně zavádí legislativní zkratka „nemovitost“ tak, jak byl tento pojem užíván i v minulosti.<sup>3</sup>

Pojem „veřejný“ znamená, že tyto informace jsou přístupné všem zájemcům o ně. Jednak osobně na kterémkoli katastrálním pracovišti nebo z pohodlí domova, na internetu prostřednictvím aplikace nahlížení do katastru nemovitostí, která je dostupná na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Správou katastru nemovitostí, je pověřen Český úřad zeměměřický a katastrální se sídlem v Praze (ČÚZK). Jedná se o ústřední správní úřad zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky. Byl zřízen zákonem č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech. Účinnost tohoto zákona počíná dnem 1. ledna 1993. ČÚZK zabezpečuje:

- správu katastru nemovitostí České republiky,
- budování a údržbu podrobných bodových polí,
- řídí Zeměměřický úřad, katastrální inspektoráty, katastrální úřady,
- obsahuje data o nemovitostech, poskytuje údaje katastru nemovitostí formou dálkového přístupu,
- schvaluje standardizovaná jména geografických objektů a názvů katastrálních území,
- uděluje a odnímá úřední oprávnění,
- vykonává správu základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) a informačního systému územní identifikace (ISÚI) atd.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> <http://www.cuzk.cz/O-resortu/Pusobnost-uradu/Vecna-pusobnost-Ceskeho-uradu-zememerickeho.aspx>

<sup>3</sup> BAREŠOVÁ E., JANEČEK B. et al. *Katastrální zákon. Komentář. Wolters Kluwert, Praha 2015, s.2*

<sup>4</sup> <http://www.cuzk.cz/O-resortu/Pusobnost-uradu/Vecna-pusobnost-Ceskeho-uradu-zememerickeho.aspx>

Podřízenými orgány ČÚZK jsou Zeměměřický úřad, Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický v. v. i., zeměměřické a katastrální inspektoráty a katastrální úřady. Zeměměřický úřad:

- vykonává správu geodetických základů České republiky
- rozhoduje o umístění přemístění či odstranění měřických značek základního bodového pole, včetně signalizačního a ochranného zařízení bodu bodového pole
- vykonává správu základní databáze geografických dat České republiky
- vede Ústřední archiv zeměměřictví a katastru, který je specializovaným archivem atd.<sup>5</sup>

Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický v. v. i. provádí:

- výzkum v oboru geodézie, zeměměřictví a katastru nemovitostí
- testování nových metodik, postupů a programových prostředků
- tvorbu a vedení informačního systému katastru nemovitostí (ISKN)
- je akreditovanou vzdělávací institucí atd.<sup>6</sup>

Hlavním úkolem zeměměřických a katastrálních inspektorátů, kterých je na území České republiky 7 (v Brně, v Českých Budějovicích, v Liberci, v Opavě, v Pardubicích, v Plzni a v Praze), je především:

- kontrola výkonu státní správy katastru nemovitostí České republiky katastrálními úřady,
- rozhodování o odvoláních proti rozhodnutím katastrálních úřadů,
- projednávání porušení pořádku na úseku zeměměřictví podle zákona č. 200/1994 Sb. (o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením),
- předkládání návrhů na odejmutí úředního oprávnění podle zákona č. 200/1994 Sb. atd.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> <http://www.cuzk.cz/O-resortu/Pusobnost-uradu/Vecna-a-uzemni-pusobnost-Zememerickeho-uradu.aspx>

<sup>6</sup> <http://www.vugtk.cz/>

<sup>7</sup> <http://www.cuzk.cz/O-resortu/Pusobnost-uradu/Vecna-a-uzemni-pusobnost-Zememerickych-a-katastral.aspx>



Posledními úřady, které spadají pod správu ČÚZK, jsou katastrální úřady. V České republice jich působí celkem 14 (Hlavní město Praha, Jihočeský kraj, Jihomoravský kraj, Karlovarský kraj, Královéhradecký kraj, Liberecký kraj, Moravskoslezský kraj, Olomoucký kraj, Pardubický kraj, Plzeňský kraj, Středočeský kraj, Ústecký kraj, Vysočina a Zlínský kraj). Jednotlivé katastrální úřady jsou pak dále nadřízenými orgány katastrálních pracovišť, kterých je 94. Věcná působnost katastrálních úřadů spočívá především v:

- výkonu státní správy katastru nemovitostí České republiky,
- schválení změny hranic katastrálních území atd.<sup>8</sup>

Jednotlivá katastrální pracoviště provádějí v rámci své místní příslušnosti zápisy práv do katastru nemovitostí. Zápisy práv se provádějí ve formě vkladu, záznamu a poznámky. Vkladem se do katastru nemovitostí zapisují věcná práva, záznamem se zapisují práva odvozená od vlastnického práva a poznámkou se zapisují informace, které se týkají evidovaných nemovitostí, vlastníků nebo jiných oprávněných.

Nedílnou součástí při průběhu vkladového řízení jsou zásady, jimiž se katastrální úřad musí řídit. Zásadami se katastrální úřad řídí již do dob zapisování do pozemkových knih.

- Zásada intabulace – neboli zásada vkládání. Jedná se o právní stav, který se týká právních účinků vkladu, netýká se však vkladů, které vznikly na základě beznávrhové listiny. Právní stav, který zajistí, že bez zápisu práva do katastru nemovitostí právo nevznikne.
- Zásada materiální publicity (veřejné víry) – Tato zásada úzce souvisí se zásadou intabulace. Je v souladu se skutečností a důvěrou v katastr. Zásada materiální publicity je platná v katastrálním zákoně od 1.1.2014. Chrání dobrou víru kupujícího, který koupí nemovitost od někoho, kdo je sice zapsán v katastru jako vlastník, ale skutečným vlastníkem je někdo jiný. Tzn., že když nemovitost kupuje, spoléhá na správnost zápisu v katastru nemovitostí, že skutečným vlastníkem nemovitosti je osoba nebo osoby v katastru zapsané. Přednost zde má zapsaný stav před stavem tvrzeným. Pokud chce subjekt (zájemce) koupit nemovitost a v katastru je u této nemovitosti

---

<sup>8</sup> <http://www.cuzk.cz/O-resortu/Pusobnost-uradu/Vecna-a-uzemni-pusobnost-Katastralnich-uradu.aspx>

zapsaná „poznámka spornosti“, ví zájemce, že zapsaný vlastník nemusí být skutečným vlastníkem. Což zájemce upozorňuje na to, že stav zapsaný v katastru nemusí souhlasit se skutečností. Zde je uplatňována také zásada dobré víry, která chrání toho, kdo jednal v dobré víře ve správnost zápisů v katastru nemovitostí. Není-li stav zapsaný v souladu s právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo k nemovitosti v dobré víře. Ovšem, je-li zapsána v katastru nemovitostí poznámka spornosti zápisu, zásada dobré víry se neuplatní a lidé se své dobré víry v zápis nemohou dovolávat. Zásada dobré víry tak působí jako druh vyvratitelné právní domněnky.

- Zásada formální publicity (veřejnost katastru nemovitostí) – Zajišťuje, že má každý možnost nahlédnout do katastru nemovitostí. Má za úkol uveřejňování zápisů a jejich následné zpřístupnění veřejnosti. Každý je oprávněn vědět, co je nebo není v katastru nemovitostí zapsáno. Neznalost zapsaného údaje nikoho neomlouvá (§ 980 OZ).
- Zásada priority – Tato zásada je uplatňována při vkladovém řízení, kdy se pořadí zápisů do KN řídí, pokud to zákon nestanoví jinak, dobou, ve které byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu. Pořadí zápisů je stanoveno zejména tím, že je v den doručení na katastrální úřad se na každý návrh vyznačí den, měsíc a rok doručení. U návrhu na vklad se navíc zapisuje hodina a minuta doručení. Ihned po podání návrhu na vklad se u příslušné nemovitosti vyznačí tzv. plomba, která zajistí, že u této nemovitosti nesmí běžet jiné řízení, než není předchozí řízení dokončeno. Zákonná lhůta pro vkladové řízení je 20 dnů. Až po uplynutí této lhůty může začít u předmětných nemovitostí řízení nové.
- Zásada legality (platnosti, zákonnosti) – Katastr nemovitosti vykonává svou činnost na základě zákona a jeho úřady jsou organizační složkou státu. Zásada legality souvisí s přezkoumávání činností v průběhu vkladového řízení. Zejména zkoumá, zda podaná listina je v souladu se zákonem, identifikaci subjektů a účastníků řízení aj. Neshledá-li chyby, vklad práva v souladu se zákonem povolí. Pokud ovšem nastane rozpor se zákonem, vklad práva zamítne.

- Zásada volnosti (zásada dispoziční) – Tato zásada se týká výlučně účastníků řízení, kdy jsou to právě účastníci řízení, kteří se rozhodnou, zda vkladové řízení vyvolají. Subjekty si ale musí uvědomit, že bez platného a zákonem daného vkladového řízení nelze přepsat právo k nemovitosti v katastru nemovitostí na jiný subjekt. Výjimkou jsou opět beznávhové listiny, kde je tato skutečnost zajištěna povinností zápisu ex officio, kde udělá katastr nemovitostí zápis povinně bez návrhu a bez poplatku.
- Zásada speciality (přehlednosti a přesnosti) – Tato zásada zajišťuje jednoznačnost, určitost a nespornost zápisu.
- Zásada oficiality – Zajišťuje, že všechny změny se zapisují na základě úřední povinnosti.

## 3.2 Nemovitost

Jedním ze způsobů dělení věci, již z odkazů římského práva, je jejich rozdělení na věci movité a nemovité. Za věci movité (od slovesa moveo = hýbám) jsou považovány věci, kterými lze pohybovat beze změny jejich podstaty. Naproti tomu věci nemovité jsou ty, jimiž pohybovat nelze. Nemovitosti jsou pozemky. Z této doby se zároveň uplatňuje zásada *superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě), podle které je za součást pozemku, a tedy za součást věci nemovité, považováno vše, co je s pozemkem pevně a trvale spojeno.<sup>9</sup> Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.<sup>10</sup>

Dle § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 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

<sup>9</sup> BAUDYŠ P., *Katastrální zákon. Komentář.*, s. VII

<sup>10</sup> Petrov, J. Výtisk, M. Beran, V. et al. *Občanský zákoník. Komentář*, s. 549

podstaty, je i tato věc nemovitá, například právo stavby.<sup>11</sup> Nemovitosti podléhají evidenci ve veřejném rejstříku (katastr nemovitostí).

Předmětem katastru nemovitostí jsou katastrální území, pozemky a parcely, byty a nebytové prostory, pokud jsou součástí nemovitosti a jsou samostatnými jednotkami ve smyslu § 1158 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a budovy spojené pevným základem se zemí, pokud nejsou součástí pozemku.

### **3.2.1 Katastrální území**

Katastrálním územím se rozumí technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru nemovitostí společně evidovaný soubor nemovitostí.<sup>12</sup>

### **3.2.2 Pozemky a parcely**

Tak jako katastrální území, tak i pozemky jsou označovány číslem, v tomto případě se jedná o číslo parcelní. V katastru nemovitostí jsou parcely označovány ve dvou číselných řadách, odděleně pro stavební parcely a pozemkové parcely. Stavební parcelou se rozumí pozemky, které jsou evidované v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří. U stavebních parcel je nutné uvádět vždy označení „*stavební parcela*“ případně zkratku „*st. p. č.*“ a ve výpisech KN jsou stavební parcely označovány pouze zkratkou „*st.*“. Pozemková parcela je pozemek, který není parcelou stavební. Pozemky dělíme dále podle druhů na ornou půdu, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, vinice, chmelnice, lesní pozemky, aj.

### **3.2.3 Stavby**

Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v

---

<sup>11</sup> § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>12</sup> KUBA B., OLIVOVÁ K. *Katastr nemovitostí po novele*, s. 25

pozemku nebo upevněno ve zdech.<sup>13</sup> Hlavním znakem stavby je to, že je výsledkem stavební činnosti člověka (NS 3 Cdon 265/1996), má materiální podobu, je s pozemkem pevně spojena a má samostatný hospodářský účel.<sup>14</sup> Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.<sup>15</sup>

Za součást pozemku je považováno i rostlinstvo na pozemku vzešlé. Pokud není podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek. Byl-li vlastníkem do veřejného seznamu zapsán stroj či jiné upevněné zařízení na pozemku, který je součástí tohoto veřejného seznamu, není toto zařízení považováno za nemovitost. Za součást věci je považováno vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.<sup>16</sup>

#### **3.2.4 Byty a nebytové prostory**

Byt je místnost nebo seskupení místností, které jsou dle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Oproti tomu nebytové prostory představují místnost nebo soubor místností, které jsou dle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům, než k bydlení. Mezi nebytové prostory neředíme příslušenství těchto prostor ani společné části domu, ve kterém se tyto prostory nacházejí. Byty a nebytové prostory, vymezené jako jednotky podle zákona o vlastnictví bytů, se evidují pouze v souboru popisných informací a to s údaji, které se vztahují k budově, ve které jsou tyto jednotky umístěny.

---

<sup>13</sup> § 506 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>14</sup> Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. et al. *Občanský zákoník. Komentář*, s. 549

<sup>15</sup> § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>16</sup> § 506, § 507, § 508 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### 3.3 Právní předpisy

Katastrální úřad, jako orgán státní správy, je při výkonu své moci povinen postupovat v souladu se zákonem. Při přezkumu návrhů na vklad a vkladových listin doručených na katastrální pracoviště, se katastrální úřad řídí právními předpisy, z nichž nejdůležitější jsou

- zák. č. 256/2013 Sb., O katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- vyhláška č. 357/2013 Sb., O katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
- vyhláška č. 359/2013 Sb., O stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu
- zák. č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech
- zák. č. 500/2004 Sb., Správní řád
- zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.

Dalšími, neméně důležitými předpisy, v souladu s kterými jsou vydávány některé vkladové listiny

- zák. č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)
- zák. č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)
- zák. č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv)
- zák. č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce

Dále také vnitřní, resortní předpisy Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, a to

- Návod pro správu katastru nemovitostí ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. 7. 2017, čj. ČÚZK-08960/2017-22, účinného od 15. 8. 2017
- Jednací řád katastrálního úřadu čj. ČÚZK – 10162/2014-22, ze dne 27. června 2014
- Spisový řád katastrálního úřadu ze dne 4. května 2018, č. j. ČÚZK-04913/2018-22.

#### 3.3.1 Katastrální zákon

Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon), účinný od 1. ledna 2014 vychází, stejně jako další právní předpisy týkající se katastru nemovitostí, z rekodifikace občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. Rekodifikace občanského zákoníku,

tedy zák. č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012, nabyl účinnosti 1. ledna 2014. Dle § 67 odst. 1 se zrušuje, mimo jiné, zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky a vyhláška č. 26/2007 Sb. Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška, ve znění vyhlášky č. 164/2009 Sb.<sup>17</sup>

Katastrální zákon definuje, co je katastr nemovitostí a k čemu slouží. Dále charakterizuje pojmy jako

- Pozemek
- Pozemková parcela
- Stavební parcela
- Polohové určení nemovitosti
- Katastrální mapa
- Budova apod.

Dále je v něm definováno, co je předmětem evidence katastru, obsahem katastru, náležitosti podání na katastr, a to týkající se vkladu, záznamu a poznámky. Dále upravuje náležitosti návrhu na vklad, vkladových listin, lhůty pro zápisy do katastru, povinnosti vlastníků, jiných oprávněných, obcí a orgánů veřejné moci a dále definuje obnovu katastrálního operátu a údaje o geometrickém a polohovém určení pozemků.<sup>18</sup>

### **3.3.2 Katastrální vyhláška**

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), je prováděcím předpisem, kterým se katastrální úřady řídí při výkonu své pravomoci. Vychází z katastrálního zákona, který dále doplňuje a konkretizuje. Konkretizuje např.

- Obsah souboru popisných informací

---

<sup>17</sup> Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

<sup>18</sup> Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

- Obsah souboru geodetických informací
- Co je mapa
- Polohopis mapy
- Údaje o katastrálních územích, pozemcích, budovách, vodních dílech, jednotkách
- Údaje o právech a upozorněních
- Údaje o jednotlivých věcných právech
- Údaje o poznámkách
- Některé listiny pro zápis vkladem, záznamem a poznámkou apod.

Dále specifikuje činnosti prováděné při revizi katastru, při opravě chyby v katastrálním operátu, při obnově katastrálního operátu, postup při ověřování pravosti podpisů, náležitosti listin doručovaných v elektronické podobě ad. Součástí katastrální vyhlášky je příloha k vyhlášce, ve které jsou uvedeny technické parametry důležité při vedení souboru popisných a geodetických informací jako druhy pozemků, způsoby využití pozemků, typ stavby, způsob využití stavby, typ jednotky, způsob využití jednotky, typ a způsob ochrany nemovitostí, včetně kódu označení. Dále mapové značky a jejich rozměry, vzory záznamů podrobného měření změn, geometrických plánů, výpočty výměr parcel (dílů), údaje o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) ad.<sup>19</sup>

### **3.3.3 Vzor formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu**

Tato vyhláška stanovuje vzor formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Součástí je příloha, která obsahuje podrobný formulář návrhu na vklad do katastru nemovitostí podle § 14 zákona č. 256/2013 Sb. Návrh na vklad je jediným formulářem, který je striktně vymezený zákonem, a který musí klienti při podání vkladu na katastrální pracoviště použít.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Zákon č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

<sup>20</sup> Vyhláška č. 359/2013 Sb. O stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu



### 3.3.4 Zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech

Tento zákon stanovuje zeměměřické a katastrální orgány na území České republiky a jejich působnost.

### 3.3.5 Správní řád

Zákon č. 500/2004 Sb. je předpisem upravujícím postup orgánů moci výkonné, orgánů územních samosprávných celků a jiných orgánů, právnických a fyzických osob, pokud vykonávají působnost v oblasti veřejné správy. Stanovuje především:

- základní činnosti správních orgánů,
- místní a věcnou příslušnost správních orgánů,
- kdo je účastníkem řízení,
- počítání času a lhůt,
- ochranu před nečinností,
- exekuce na peněžitá a peněžitá plnění,
- veřejnoprávní smlouvy apod.<sup>21</sup>

### 3.3.6 Občanský zákoník

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nahrazuje občanský zákoník č. 40/1964 Sb., platný do 31. prosince 2013. Nabyl účinnosti 1. ledna 2014. Upravuje vzájemná práva a povinnosti osob vytvářejících ve svém souhrnu soukromé právo. Zákon připouští, aby si zainteresované osoby ujednaly práva a povinnosti odchýlně od tohoto zákona. Hovoříme tak o právní normě dispozitivní. Dělí se na pět částí:

- obecná část (upravuje předmět úpravy, osoby, právnické osoby, ústav, věci, právní skutečnosti,
- rodinné právo (upravuje otázky manželství, příbuzenství a švagrovství, poručenství a jiné formy péče o dítě,

---

<sup>21</sup> Zákon č. 500/2004 Sb. Správní řád

- absolutní majetková práva (upravuje věcná práva obecně, vlastnictví, spoluvlastnictví, bytové spoluvlastnictví, přídatné spoluvlastnictví, věcná práva k cizím věcem, dědické právo,
- relativní majetková práva (upravuje závazky, smlouvy, závazky z právních jednání, závazky z deliktů, závazky z jiných právních důvodů,
- ustanovení společná, přechodná a závěrečná.

### 3.3.7 Exekuční řád

Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti, exekuční řád, je právním předpisem upravující činnosti soudních exekutorů. Vymezuje, mimo jiné:

- kdo je exekutorem,
- osobu exekutorského kandidáta,
- zastupování exekutora,
- účastníky exekučního řízení,
- místní příslušnost,
- způsoby provedení exekuce,
- kárnou odpovědnost exekutora, kandidáta a koncipienta ad.

Tímto právním předpisem se katastrální úřad řídí zejména při přezkumu beznávrhových listin, které vyhotovuje soudní exekutor v rámci své činnosti, a které se týkají zřízení, zastavení a zániku exekuce a exekučních příkazů a exekutorských zástavních práv týkajících se nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí.<sup>22</sup> Další pomůckou při kontrole listin jsou Pokyny č. 39 čj. 5234/2009-22 vydané Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním.

---

<sup>22</sup> Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)

### 3.3.8 Insolvenční zákon

Zákon upravuje způsoby řešení úpadku fyzických a právnických osob. Zejména definuje:

- předmět úpravy,
- věcnou a místní příslušnost,
- řešení úpadku,
- osobu insolvenčního správce,
- činnosti insolvenčního soudu,
- oddlužení ad.

Pro potřeby katastrálního úřadu, zákon upravuje náležitosti listin vydávaných ustanovenými insolvenčními správci při nakládání s nemovitostmi v průběhu insolvenčního řízení. Zejména však při výmazu zástavních práv a jiných omezení v případě nabytí vlastnictví vydražitelem.<sup>23</sup>

### 3.3.9 Zákon o registru smluv

Podle tohoto zákona katastrální úřad postupuje od 1. července 2016, kdy nabyl účinnosti § 6 a § 7 tohoto zákona. Tato ustanovení zákona o registru smluv upravují účinnost smlouvy uveřejněné v registru smluv, resp. její nečinnost. Katastrální úřad je povinen přezkoumat, zda předložená smlouva nepodléhá zveřejnění v registru smluv.

Zákon určuje:

- co je registr smluv,
- smluvní strany povinné zveřejňovat smlouvy v registru smluv,
- výjimky ze zveřejňování,
- způsob uveřejnění ad.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

<sup>24</sup> Zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv)

### **3.3.10 Zákon o službách vytvářející důvěru pro elektronické transakce**

Tento zákon upravuje, v návaznosti na přímo použitelný předpis Evropské unie, kterým je nařízení Evropského parlamentu a Rady EU č. 910/2014 ze dne 23. července 2014 o elektronické identifikaci a službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce na vnitřním trhu a o zrušení směrnice 1999/93/ES,

- některé postupy poskytovatelů služeb vytvářejících důvěru,
- některé požadavky na služby vytvářející důvěru,
- působnost Ministerstva vnitra v oblasti služeb vytvářejících důvěru a
- sankce za porušení povinnosti v oblasti služeb vytvářejících důvěru.<sup>25</sup>

Zároveň jím byl zrušen zákon č. 227/2000 Sb., o elektronickém podpisu a o změně některých dalších zákonů (zákon o elektronickém podpisu).

Z tohoto zákona vychází katastrální úřad při přezkumu vkladových listin doručených v elektronické podobě, prostřednictvím datových schránek. Zejména s odkazem na ust. § 7 odst. 1 a 2 katastrálního zákona a na ust. § 64 odst. 1 a ust. § 65 odst. 1 a 2 katastrální vyhlášky. Listiny doručené v elektronické podobě musí být ve formátu PDF (Portable Document Format) nebo PDF/A (Portable Document Format for the Long-term Archiving). A musí být opatřeny kvalifikovaným časovým razítkem a uznávaným elektronickým podpisem vloženým do dokumentu. K elektronickému podpisu musí být také připojen certifikát, na kterém je tento podpis založen, který je v době podání platný.

### **3.3.11 Návod pro správu katastru nemovitostí ve znění dodatku č. 1**

Návod pro správu katastru nemovitostí rozvádí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících správu katastru nemovitostí, tj. katastrálního zákona, katastrální vyhlášky, vyhlášky o stanovení formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu a vyhlášky o poskytování údajů z katastru nemovitostí. Návod podrobně upravuje činnosti katastrálního úřadu při správě katastru i další skutečnosti související

---

<sup>25</sup> Zákon č. 227/2016 Sb. o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce

s jeho správou ve vztahu k jiným právním i technickým předpisům. Návod je vnitřním závazným předpisem.<sup>26</sup> Definuje:

- soubor geodetických informací a změny v souboru,
- soubor popisných informací a změny údajů v souboru,
- právní vztahy k nemovitostem, jejich omezení a další údaje,
- přiřazování listin, vyznačení plomby,
- ukládání listin do sbírky listin,
- činnosti při revizi katastru nemovitostí ad.<sup>27</sup>

### 3.3.12 Jednací řád katastrálního úřadu

Jednací řád podrobněji vymezuje postupy při řízení o podáních, týkajících se výkonu státní správy na úseku katastru nemovitostí a na úseku zeměměřictví. Jednací řád podrobněji upravuje zejména postup katastrálního úřadu ve věci:

- zápisu vkladem,
- zápisu záznamem, zápisu poznámek, zápisu upozornění a jiných údajů do katastru nemovitostí,
- správních deliktů na úseku katastru nemovitostí,
- opravy chyby v katastrálním operátu,
- poskytování údajů z katastru a dřívějších pozemkových evidencí,
- vyřizování vlastních dokumentů,
- postupování podání ad.

Jednací řád upravuje některé aspekty součinnosti katastrálního úřadu s místně příslušným zeměměřickým a katastrálním inspektorátem, odborem kontroly a dohledu Úřadu a Zeměměřickým úřadem na úseku katastru a zeměměřictví.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Návod pro správu katastru nemovitostí ve znění dodatku č. 1

<sup>27</sup> Návod pro správu katastru nemovitostí ve znění dodatku č. 1

<sup>28</sup> Jednací řád katastrálního úřadu čj. ČÚZK – 10162/2014-22, ze dne 27. června 2014

### 3.3.13 Spisový řád katastrálního úřadu

Spisový řád katastrálního úřadu (dále jen „spisový řád“) vydaný na základě a v souladu se zákonem č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), upravuje postup při zajišťování odborné správy dokumentů došlých i vzešlých z činnosti katastrálního úřadu (dále jen „KÚ“) včetně jeho právních předchůdců zahrnující:

- příjem dokumentů,
- označování a evidenci dokumentů,
- oběh dokumentů,
- vyřizování dokumentů,
- podepisování dokumentů a užívání razítek,
- odesílání dokumentů,
- ukládání a vyřazování dokumentů ad.

Jeho přílohou je, mimo jiné, spisový a skartační plán katastrálního úřadu.<sup>29</sup>

## 3.4 Vývoj katastru v českých zemích

Katastry mají v českých zemích dlouhou tradici. Ve své dlouhé historii prošly řadou změn, zaznamenaly spoustu tápání a omylů, ale přímočaře se vyvíjely směrem ke spolehlivému multidiscipinárnímu nástroji, obhospodařujícímu miliony informací sloužících potřebám individuálním, skupinovým i celospolečenským.<sup>30</sup> Všechny české katastry vznikly na podkladě právní normy a nikdy nebyly výsledkem soukromé či skupinové iniciativy a tudíž byly vždy veřejnoprávním institutem spravovaným stanoveným státním orgánem.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Spisový řád katastrálního úřadu ze dne 4. května 2018, č. j. ČÚZK-04913/2018-22

<sup>30</sup> BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 11, 12

<sup>31</sup> BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 12

### 3.4.1 Katastr za Marie Terezie I. (Tereziánský katastr)

Marie Terezie I. svým nástupem udělala ihned mnoho nekompromisních změn. První tereziánský katastr rustikální nabył platnosti dne 1. května 1749 a nahradil nejen původní berní rulu, ale i moravské lánové rejstříky.

Po těchto změnách, začal v roce 1757 platit i druhý tereziánský katastr rustikální (čtvrtá berní rula z roku 1757. Mezi tím byly v roce 1749 zavedeny také nové příznávací listy pro dominikální statky, které měly zajistit vyrovnání pozemkové daně, dle počtu půdy a plochy jednotlivých vrchností. Toto „šetření“ bylo ukončeno až v roce 1756, jehož výstup je známý pod názvem *Exaequatorium dominicale*, neboli panské vyrovnání, z roku 1757. Rustikální tereziánský katastr spolu s tereziánským katastrem dominikálním tvořily úplný a velký katastr všech pozemků a statků jak rustikálních tak dominikálních. Nazýval se pak souhrnně katastrem tereziánským aneb tereziánskou rektifikací katastru.<sup>32</sup>

### 3.4.2 Katastr za Josefa II. (Josefský katastr)

Dne 20. 4. 1785 nařídil Josef II. patentem o reformě daně pozemkové a vyměření půdy, že všechny úrodné pozemky dominikální i rustikální se uvnitř obce zaměří, zobrazí a určí jejich výměry a hrubý výnos podle úrodnosti. Patent zavedl dvě významné novinky - nahrazení dosavadní soustavy osedlostí jiným, menším a četnějším daňovým prvkem - pozemkem a zaměření každého pozemku, a tak možnost zjištění jeho správné výměry a následně i výtěžku. Výsledný elaborát je znám jako josefský katastr. Jednalo se o první katastr, založený na přímém měření skutečného stavu v terénu. Josefský katastr nenalezl porozumění u šlechty a ta si vymohla zrušení nového katastru po jeho roční platnosti (1789 - 1790) a opětné zavedení tereziánského katastru.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

<sup>33</sup> <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

### 3.4.3 Stabilní katastr

Z důvodu stálého slábnutí hospodářství došlo v roce 1811 ke státnímu bankrotu, po kterém se začaly hledat způsoby, jak Habsburskou říši postavit znovu na nohy.

Bylo převzato rozdělení země na katastrální obce, zobrazené pozemky nazvané parcelami byly označeny parcelním číslem (na rozdíl od topografických čísel josefského katastru). Po sedmi letech plných tvrdé práce, dospěla činnost dvorské komise pro úpravu pozemkové daně k dílčímu vrcholu svého snažení: císař podepsal patent o pozemkové dani z 23. prosince 1817 a vznikl tak nejslavnější ze všech českých katastrů, působící nejdelší dobu.<sup>34</sup>

### 3.4.4 Pozemkový katastr

Vznik Československé republiky s sebou neslo několik okolností, zejména vznik území republiky, spojením třech částí s různým právním systémem, které Unifikačním předpisem se stal tedy zákon ze dne 16. prosince 1927 č. 177/1927 Sb. z. a n. (Sbírka zákonů a nařízení státu Československého), který dne 1. ledna 1928 nabyl v účinnosti.

Pozemkový katastr se začal velmi slibně rozvíjet. Jeho další rozvoj narušily válečné události, ale hlavně politický vývoj po roce 1948. Vznikem jednotné evidence půdy (JEP) byl jeho význam značně okleštěn a po roce 1956 se pozemkový katastr přestal používat zcela.<sup>35</sup>

Dne 6. ledna 1954 nabylo účinnosti vládní nařízení č. 1/1954 Sb., o zařízení Ústřední správy geodézie a kartografie (ÚSGK). ÚSGK řídil předseda jmenovaný vládou a byla zprvu podřízena ministru hospodářství (do 1. dubna 1954). Svou činnost vykonávala buď přímo, nebo prostřednictvím svých orgánů, kterými byly celostátní ústavy nebo oblastní ústavy zřízené pro jeden nebo více krajů. Součástí oblastních ústavů byla okresní měřická střediska (OMS), která byla od 1. července 1960 přejmenována na střediska geodézie (SG) zřízená pro jeden nebo více okresů.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 56

<sup>35</sup> BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 89

<sup>36</sup> BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 101



### 3.4.5 Jednotná evidence půdy (JEP)

Tato evidence měla prostou filozofii: na rozdíl od pozemkového katastru a veřejných knih evidovala JEP pouze faktické užívací vztahy k pozemkům. Z toho důvodu nebylo možno vlastnické a podobné právní vztahy k nemovitostem podle JEP jakkoli prokazovat. Pro zakládání JEP vydala ÚSGK pro oblastní ústavy a okresní měřická střediska šest základních směrnic. Měření pro účely JEP mělo probíhat jen v nejnútnejších případech, např. tehdy, nešlo-li využít jako podkladů pozemkového katastru, přidělových plánů, zastavovacích plánů nebo výsledků pozemkových úprav.<sup>37</sup>

### 3.4.6 Evidence nemovitostí (EN)

Občanský zákoník č. 40/1964, který nabył účinnosti 1. dubna 1964, přinesl řadu změn. Zřízením evidence nemovitostí (EN) podle zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, a podle vyhlášky č. 23/1964 Sb., kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., došlo k opětovnému evidování vlastnických a jiných majetkových práv k nemovitostem předznamenáném v roce 1962 povinností zasílat příslušná usnesení okresních soudů na střediska geodézie. Obě tyto právní normy nabyly účinnosti rovněž k 1. dubnu 1964. Evidence nemovitostí se stala dalším z historické řady evidenčních technických nástrojů sloužícím k potřebám evidování nemovitých věcí. Z technického hlediska byl podkladem evidence nemovitostí (EN) původní operát bývalé JEP ve shodné struktuře s pár změnami.<sup>38</sup>

Evidence nemovitostí (EN) měla evidovat především údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby. Součástí EN mělo být i evidování právních vztahů k nemovitostem, a protože se od r. 1951 žádná taková úplná a systematická evidence právních vztahů nevedla, bylo nutné její nové založení.<sup>39</sup> Proti předchozí JEP znamenala EN výrazný pokrok.

---

<sup>37</sup> BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 102, 103, 104

<sup>38</sup> BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 106

<sup>39</sup> <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

### 3.4.7 Katastr nemovitostí České republiky

Vlivem změn politických, společenských i hospodářských nastal čas deetatizace (odstátnění), privatizace a nejnáročnější z těchto etap – restituce. U nemovitého majetku si 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.<sup>40</sup>

Katastr nemovitostí představuje rovněž technickou stránku evidencí, ale na rozdíl od předchozích katastrů obsahuje ještě něco navíc: přebírá část funkcí od bývalých veřejných knih. V technické oblasti kontinuálně navazuje na své předchůdce, především na poslední čtyři z nich (tedy stabilním katastrem počínaje).<sup>41</sup>

Ke zcela zásadní změně v dosavadních praktikách technických i právních evidenčních nástrojů dochází po roce 1989 na podkladě změny společensko-politických podmínek. Intenzivní legislativní činnost orgánů zeměměřictví a katastru (tehdy ještě geodézie a kartografie) a orgánů spravedlnosti byla v roce 1992 korunována přijetím zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických práv a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).<sup>42</sup>

Katastr nemovitostí kontinuálně převzal předchozí technické evidenční nástroje (katastry a evidenci nemovitostí) a dále některé funkce pozemkové knihy, přičemž některé zásady poněkud upravil. Základní rozdíl tvoří pojetí způsobu zápisu skutečností do katastru nemovitostí v porovnání se zápisem do pozemkové knihy.<sup>43</sup>

Naprosto důsledně a téměř beze změny převzal katastr nemovitostí od pozemkové knihy zásady (principy) vedení vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Jsou to:

- zásada intabulace (vkládání),
- zásada volnosti (dispoziční),
- zásada legality (zákonnosti),
- zásada priority (přednosti),

---

<sup>40</sup> BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 112

<sup>41</sup> BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 114

<sup>42</sup> BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 116

<sup>43</sup> BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 117

- zásada speciality (přehlednosti, přesnosti),
- zásada materiální publicity (veřejné víry),
- zásada formální publicity (veřejnosti),
- zásada oficiality.<sup>44</sup>

Zákon č. 256/2013 Sb., navazuje na zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), kterým byl zřízen katastr nemovitostí České republiky s účinností od 1.1.1993, a proto katastrální zákon již nemusí obsahovat ustanovení o zřízení katastru.<sup>45</sup>

Vzhledem k tomu, že se zákon nazývá „o katastru nemovitostí“, a nikoliv již „o katastru nemovitostí České republiky“, jak tomu bylo u zákona 344/1992 Sb., nevyvolává to již dojem, že by měly být evidovány v katastru nemovitostí všechny nemovitosti existující v České republice. Změna názvu však nebyla vyvolána úmyslem zdůraznit, že se nejedná o všechny nemovitosti v České republice, ale skutečností, že došlo k rozdělení České a Slovenské Federativní Republiky na Českou republiku a Slovenskou republiku a zákonem může být upraven jen katastr nemovitostí týkající se nemovitostí v České republice.<sup>46</sup> Při neexistenci pozemkové knihy je katastr jediným veřejným seznamem, který obsahuje ucelené údaje o právech k nemovitostem (do rejstříku zástav Notářské komory se zapisují zástavní práva k nemovitostem, které nejsou předmětem evidování v katastru, a zástavní práva k věcem hromadným a k závodu). Ani základní registr území identifikace adres a nemovitostí neobsahuje žádné údaje o právech k nemovitostem.<sup>47</sup>

### 3.4.7.1 Účel katastru nemovitostí

V původním znění zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), nebyl vůbec stanoven účel katastru. Poprvé byl účel katastru stanoven až novelou č. 120/2000 Sb., neboť bylo nutné dosáhnout slučitelnosti právní úpravy v katastrálním zákoně se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 95/46/EC ze dne 24. 10. 1995 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů. Kdyby bylo nutné k vedení katastru vždy vyžadovat souhlas

<sup>44</sup> BUMBA J., *České katastry od 11. do 21. století*, s. 118

<sup>45</sup> BAREŠOVÁ E., JANEČEK B. et al. *Katastrální zákon. Komentář. Wolters Kluwert, Praha 2015, s.2*

<sup>46</sup> BAREŠOVÁ E., JANEČEK B. et al. *Katastrální zákon. Komentář. Wolters Kluwert, Praha 2015, s.3*

<sup>47</sup> BAREŠOVÁ E., JANEČEK B. et al. *Katastrální zákon. Komentář. Wolters Kluwert, Praha 2015, s.4*

vlastníků nemovitostí, nebylo by možné katastr vůbec vést. Z tohoto důvodu bylo nutné, aby zákon stanovil, pro jaký účel mohou být údaje katastru užity.<sup>48</sup>

I v dnešním katastrálním zákoně, tedy zák. č. 256/2013 Sb., je účel katastru vymezen velmi široce. Na prvním místě je účelem vedení katastru ochrana práv k nemovitostem. Za ochranou práv k nemovitostem navazuje účel daní, poplatků a jiných podobných peněžitých plnění. Ač je v předešlém zákoně č. 344/1992 Sb. vymezena ochrana zemědělského půdního fondu a ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa jako účel vedení katastru, v platném zákoně o katastru nemovitostí není z důvodu nadbytečnosti tato ochrana uvedena. Dalším z účelů katastru nemovitostí je ochrana nerostného bohatství, ochrana zájmů státní památkové péče. Dále je katastr nemovitostí velmi důležitý pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, k účelům vědeckým, hospodářským a statistickým a v neposlední řadě také pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k těmto účelům.

#### **3.4.7.2 Obsah katastru nemovitostí**

Dle zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, je obsahem katastru nemovitostí následující:

- geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční včetně čísel těchto budov, údaje o budovách, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud jsou hlavní stavbou na pozemku, nejedná-li se o drobné stavby, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí a čísla jednotek,
- cenové údaje, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- u evidovaných budov údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu,
- údaje o právech včetně údajů o vlastnících a údaje o oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru,
- upozornění týkající se nemovitosti, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru,

---

<sup>48</sup> BAREŠOVÁ E., JANEČEK B. et al. *Katastrální zákon. Komentář. Wolters Kluwert, Praha 2015, s.4*

- úplná znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti,
- údaje o bodech podrobných polohových bodových polí,
- místní a pomístní názvosloví.<sup>49</sup>

Obsah katastru je uspořádán do katastrálních operátů dle katastrálního území, do kterých patří:

- soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu a její číselné vyjádření,
- soubor popisných informací, který obsahuje údaje vedené v systému katastru nemovitostí (údaje o katastrálním území, o parcele, o budově, o vodním díle, o právech atd.),
- dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně místního a pomístního názvosloví (výsledky zeměměřičských činností),
- listiny (smlouvy), na základě kterých byl proveden zápis do katastru, sbírka listin obsahující rozhodnutí orgánů veřejné moci, úplná znění prohlášení vlastníků nemovitostí nebo dohody spoluvlastníků o správě nemovitostí,
- protokoly o vkladech, záznamech, poznámkách aj., zápisy o opravách chyb, námitkách proti obnovenému katastrálnímu operátu, o výsledcích revize KN a o záznamech určených pro další řízení.

Obnovou katastrálního operátu se rozumí vytvoření nových souborů geodetických a popisných informací v elektronické podobě, provedením novým mapováním, přepracováním souboru s geodetickými informacemi či provedením na základě podkladů výsledků pozemkových úprav. Při této obnově, kterou zahajuje příslušný Katastrální úřad v rozsahu katastrálního pracoviště, dochází k doplnění parcel pozemků, které byly dosud evidovány zjednodušeným způsobem do katastrální mapy.

---

<sup>49</sup> Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

### 3.5 Nabytí vlastnického práva převodem

Převod je jedním ze způsobů derivativního (odvozeného) nabytí vlastnického práva. O převodu vlastnického práva se hovoří tehdy, pokud již věc někdy byla v něčím vlastnictví. Na rozdíl od přechodu předpokládá převod vlastnického práva shodnou vůli stran převést vlastnictví z dosavadního vlastníka na nabyvatele. Převodem vlastnického práva dojde k pozbytí vlastnického práva na straně původního vlastníka a jeho nabytí na straně nabyvatele.<sup>50</sup>

Pokud vlastník staví na svém pozemku stavbu, nabývá k ní vlastnické právo umělým přírůstkem.<sup>51</sup> V případě převodu vlastnického práva k pozemku, se automaticky převádí vlastnické právo ke všem jeho součástem včetně staveb, tzn., že stavba sdílí právní osud pozemku.<sup>52</sup>

### 3.6 Druhy zápisů do katastru nemovitostí

Rozlišujeme tři druhy zápisů do katastru nemovitostí – vklad, záznam a poznámka. Vkladem zapisujeme do katastru nemovitostí práva věcná, práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht. Záznamem zapisujeme práva odvozená od vlastnického práva a poznámkou zapisujeme změny jiných údajů, týkající se nemovitostí, vlastníků a jiných oprávněných osob, resp. významné informace, které se týkají evidovaných nemovitostí v katastru nebo vlastníků a jiných oprávněných osob.

Zápisy týkající se práv, se do katastru provádějí výlučně na základě písemností, které mohou mít buď klasickou listinnou podobu, nebo s ohledem na rozvoj elektronických technologií mohou mít i podobu elektronickou. Zákon pro obě možné podoby těchto písemností zavádí legislativní zkratku „listina“.<sup>53</sup> Pojem listina je mimo jiné užíván i v celém textu občanského zákoníku (č. 89/2012 Sb.).

---

<sup>50</sup> SPÁČIL J. a kol., *Občanský zákoník III., Věcná práva*, C. H. Beck, s.r.o., 2013, s. 331

<sup>51</sup> Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. et al. *Občanský zákoník. Komentář*, s. 549

<sup>52</sup> Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. et al. *Občanský zákoník. Komentář*, s. 549

<sup>53</sup> BAUDYŠ P., *Katastrální zákon. Komentář.*, s. 32

Společnou podmínkou pro všechny druhy zápisů je soulad údajů o vlastníku nebo jiném oprávněném s údaji o jeho právech k nemovitosti, evidovaných v katastru nemovitostí s údaji v předkládaných listinách.<sup>54</sup>

### 3.6.1 Vklad

Na základě zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem platného do 31. prosince 2013 se vkladem do katastru nemovitostí zapisovalo vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva. Tato práva se do katastru nemovitostí zapisovala na základě:

- smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti,
- smlouvy o zástavním právu a smlouvy o podzástavním právu k nemovitosti,
- smlouvy o věcném břemeni,
- smlouvy o převodu jednotky,
- smlouvy o předkupním právu k nemovitosti s účinky věcného práva,
- dohody o vypořádání společného jmění manželů, smlouvy o vypořádání vzájemných majetkových vztahů po dobu po rozvodu, je-li předmětem vypořádání nemovitost atd.

Od 1. ledna 2014 se vkladem do katastru nemovitostí zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:

- vlastnické právo,
- právo stavby,
- věcné břemeno,
- zástavní právo,
- budoucí zástavní právo,
- podzástavní právo,
- předkupní právo,
- budoucí výměnek,
- přídatné spoluvlastnictví,

---

<sup>54</sup> KUBA B., OLIVOVÁ K. *Katastr nemovitostí po novele*, s. 54

- správa svěřenského fondu,
- výhrada vlastnického práva,
- výhrada práva zpětné koupě,
- výhrada práva zpětného prodeje,
- zákaz zcizení nebo zatížení,
- výhrada práva lepšího kupce,
- ujednání o koupi na zkoušku,
- nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,
- pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,
- vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.

Vkladem se do katastru dále zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.<sup>55</sup>

Účinky vkladu jsou konstitutivní a deklaratorní. Konstitutivní účinky vkladu rozumíme jako účinky právotvorné, tedy že vklad byl zapsán na základě podání návrhu na vklad, jemuž předcházelo jiné právní jednání, např. sepsání smlouvy. Deklaratorní účinek je účinek informační nebo-li potvrzovací. Jedná se o zápis vkladem na základě usnesení soudu o dědictví, rozsudku o určení vlastnictví nebo na základě rozhodnutí exekutora. Deklaratorním účinkem se potvrzuje právo, které již vzniklo rozhodnutím právotvorného orgánu.

### **3.6.2 Záznam**

Předmětem záznamu do katastru nemovitostí před 1. lednem 2014 byla věcná práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla:

- ze zákona,
- rozhodnutím státního orgánu (např. soudu, ústředního orgánu státní správy, pozemkového úřadu, stavebního úřadu),
- příklepem licitátora ve veřejné dražbě,

---

<sup>55</sup> § 11 zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)



- na základě právní skutečnosti nebo jednostranného úkonu (např. narovnání, vydržení, přírůstek, zpracování, zánik právnické osoby bez likvidace, zhotovení věci),
- na základě smlouvy a jiné listiny o přechodu vlastnického práva k nemovitosti, např. při převodu majetku státu na jiné osoby podle zákona č. 92/1991 Sb., při změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu.<sup>56</sup>

Po rekodifikaci zákona č. 256/2013 Sb., se záznamem do katastru nemovitostí zapisuje:

- příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
- právo hospodařit s majetkem státu,
- správa nemovitostí ve vlastnictví státu,
- majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy,
- majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst,
- majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití,
- majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.

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. 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 písemné důvody, pro které záznam proveden nebyl, a listinu mu vrátí.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> KUBA B., OLIVOVÁ K. *Byty a katastr nemovitostí*, s. 44

<sup>57</sup> § 21 zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

### 3.6.3 Poznámka

Před účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (OZ), se zapisovala poznámka do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora a insolvenčního správce. Jednalo se zejména o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, zřízení soudcovského zástavního práva, o zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitosti, usnesení o dražební vyhlášce. Dále o vyrozumění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka. Kromě poznámky týkající se nemovitostí se dále zapisovala poznámka k povinnému (vlastník nemovitosti), na základě usnesení o nařízení exekuce a také vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku, příp. o prohlášení konkursu.

Po účinnosti zák. č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, se výčet poznámek zapisovaných k nemovitostem výrazně rozšířil. Mezi nově zapisované poznámky patří např. poznámka o:

- výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti,
- dovolání se neúčinnosti právního jednání,
- závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh,
- závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého,
- svěřenském nástupnictví,
- přednostním právem ke zřízení věcného práva pro jinou osobu.

## 3.7 Vklady do katastru nemovitostí

U nemovité věci (nemovitosti) není vlastnictví tak zřejmé jako u věci movité. Vzhledem k tomu, že se jedná o věc, kterou nelze pohybovat, není na první pohled zřejmé, kdo nemovitost vlastní. Už od dob, kdy se začala projevovat snaha o určitou evidenci pozemků a nemovitostí z důvodu majetkoprávních, podléhaly nemovitosti zápisu v nějaké písemné evidenci. Pro převod vlastnictví, nebo chcete-li vlastnického práva, byl tak nutný souhlas dosavadního vlastníka s převodem na vlastníka nového.

K nabytí vlastnického práva dochází až přistoupením modu – zápisu do veřejného seznamu, kterým je v případě věci nemovitých zápis do katastru nemovitostí. Zápis do

katastru nemovitostí se děje vkladem, který má konstitutivní [§ 6 ve spojení s § 11 odst. 1 písm. a) KatZ]. Zápis do katastru nemovitostí je účinný ke dni podání žádosti o zápis příslušnému katastrálnímu úřadu, má tedy účinky *ex tunc* (§ 10 KatZ). Účastníci o povolení vkladu jsou ti, jejichž právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo omezuje (§ 13 KatZ). Podat návrh na zápis vlastnického práva k nemovité věci může každý z účastníků řízení o povolení vkladu, příp. mohou oba účastníci podat návrh společně.<sup>58</sup>

Návrh vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí je možno podat v časově neomezené lhůtě od uzavření smlouvy (ÚS IV. ÚS 201/96). Soud nemůže katastrálnímu úřadu uložit, aby provedl zápis do katastru nemovitostí (NS 22 Cdo 2688/99).<sup>59</sup>

### **3.7.1 Průběh vkladového řízení za působení zákona č. 40/1964 Sb.**

Před novelizací zákona č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník), byl výčet věcných práv zapisovaných do katastru nemovitostí méně obsáhlý. Vkladem se do katastru nemovitostí zapisovalo vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo, jako právo věcné. Smlouvy týkající se převodu věcných práv byly registrovány státním notářstvím. Při registraci smluv byly vybírány registrační poplatky, které suplovaly výběr daně z převodu nemovitosti. Dnes se jedná o daň z nabytí nemovitosti, kterou hradí od 1. listopadu 2016 nabyvatel (kupující). Vlastnictví nemovitostí se zapisovalo do pozemkových knih, které byly uloženy na státním notářství. Státní notářství zanikla k 31. prosinci 1992 a k 1. lednu 1993 byl zřízen katastr nemovitostí (zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)). Zároveň byl vydán zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, kterým byl upraven způsob zápisu věcných práv do katastru nemovitostí, a to s účinností od 1. ledna 1993.

V souvislosti se změnou zápisu věcných práv do katastru nemovitostí a přijetí nových právních norem, bylo nutné přijmout také větší množství zaměstnanců s právnickým vzděláním. Tyto právníky bylo nutné proškolit tak, aby byli schopni zvládat

---

<sup>58</sup> SPÁČIL J. a kol., *Občanský zákoník III., Věcná práva*, C. H. Beck, s.r.o., 2013, s. 351, 352

<sup>59</sup> SPÁČIL J. a kol., *Občanský zákoník III., Věcná práva*, C. H. Beck, s.r.o., 2013, s. 352

nový princip evidence nemovitostí a s tím související proces zápisu věcných práv do katastru nemovitostí.

Průběh vkladového řízení v katastru nemovitostí činil běžně několik měsíců, v Praze skoro rok. V roce 2013 činily doby pro zápis věcných práv do KN mimo Prahu týden až 2 týdny, v Praze 14 dnů, mimořádně až 1 měsíc.<sup>60</sup>

Výrazný předěl ve vývoji znamenal rok 2001, kdy byl do provozu uveden nový Informační systém katastru nemovitostí (ISKN). Ten nejen usnadnil vedení katastru nemovitostí, ale zpřístupnil údaje katastru široké veřejnosti pomocí moderních informačních technologií a prostředků. Nyní je možné získat k údajům katastru dálkový přístup, a prostřednictvím internetu může do katastru nahlížet každý odkudkoli. Tento systém je neustále rozvíjen a modernizován.<sup>61</sup>

Hlavním nedostatkem katastru bylo to, že nesplňoval tzv. zásadu materiální publicity. To znamená, že nebyl bezpečným zdrojem informací. Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK), který je nadřízeným správním orgánem katastrálních úřadů měl zájem tuto zásadu materiální publicity katastru nemovitostí zavést. Byl připraven návrh zákona, který však nikdy nebyl uveden v praxi. Změna nastala až po přijetí nového občanského zákoníku, tedy zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen „OZ“).

### **3.7.1.1 Povolení vkladového řízení**

Jak již bylo zmíněno, věcná práva, která byla do katastru nemovitostí zapisována, byla čtyři, a to vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní práva. Právní účinky zápisu těchto práv do katastru nemovitostí vznikaly na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu, a to ke dni doručení návrhu na vklad katastrálnímu pracovišti. Shoda se současným stavem zápisů věcných práv byla v okruhu účastníků řízení, povinnosti předložit plnou moc s úředně ověřeným podpisem, pokud byl účastník řízení zastoupen zmocněncem, předložení listiny, která byla přílohou návrhu na vklad. Tuto listinu bylo nutné předložit v originále nebo úředně ověřené kopii. Listina také musela splňovat náležitosti dané zákonem o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Návrh na vklad se podával ve dvou vyhotoveních, vkladová listina potom v počtu účastníků řízení plus dvě vyhotovení navíc. Při doručení návrhu na vklad byl na

---

<sup>60</sup> BAUDYŠ P., *Katastrální zákon. Komentář.*, s. XII

<sup>61</sup> BAUDYŠ P., *Katastrální zákon. Komentář.*, s. XIII

katastrálním pracovišti založen spis. Pokud návrh na vklad a vkladová listina splňovaly všechny zákonem stanovené náležitosti, katastrální úřad, po zápisu změny do katastru nemovitostí vklad bezodkladně povolil a každému z účastníků řízení zaslal jedno vyhotovení listiny s vyznačenou doložkou o povolení vkladu. Ze dvou vyhotovení, která byla předkládána navíc, zůstalo jedno vyhotovení spolu s návrhem na vklad založeno ve sbírce listin a jedno vyhotovení náleželo příslušnému Finančnímu úřadu z důvodu vyměření daně z převodu nemovitosti. Ve spise pak zůstávalo jedno vyhotovení návrhu na vklad.

### **3.7.1.2 Zastavení vkladového řízení**

Pokud návrh na vklad neobsahoval náležitosti předepsané zákonem, katastrální úřad navrhovatele vyzval k odstranění těchto nedostatků. Současně stanovil přiměřenou lhůtu k odstranění nedostatků. V případě neodstranění vytčených nedostatků, katastrální úřad řízení o povolení vkladu zastavil. Proti rozhodnutí o zastavení řízení měli účastníci právo se odvolat k příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu prostřednictvím katastrálního pracoviště, které řízení o povolení vkladu zastavilo. Pro odvolání byla stanovena lhůta 15 dnů.

### **3.7.1.3 Zamítnutí vkladového řízení**

Katastrální pracoviště mohlo také návrh na vklad zamítnout, v případě, že návrh na vklad a vkladová listina nesplňovaly náležitosti stanovené zákonem. Tzn., měli neodstranitelné vady, které nebylo možné zhojit. Až do účinnosti novely zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem č. 349/2011 Sb. dnem 1. ledna 2012 bylo možné se proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu odvolat k příslušnému orgánu (§ 5 odst. 4 zák. č. 265/1992). Dnem účinnosti zák. č. 349/2011 Sb. již nebyl proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu přípustný žádný opravný prostředek. Účastníci řízení měli možnost ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení usnesení o zamítnutí návrhu na vklad podat žalobu k příslušnému krajskému soudu dle části páté občanského soudního řádu. Tato právní úprava je platná doposud.

Rozhodnutí o zastavení nebo zamítnutí vkladu se vyznačilo též na vkladových listinách. Jedno vyhotovení listiny zůstalo založeno ve spise. Ostatní listiny byly zaslány účastníkům

řízení. Pokud byl vklad povolen, ve spise byl založen pouze návrh na vklad, listina byla založena do sbírky listin. Spis byl založen do dokumentace katastrálního pracoviště.

### **3.7.2 Průběh vkladového řízení po účinnosti zákona č. 89/2012 Sb.**

Schválení nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., jehož účinnost nastala dnem 1. ledna 2014, znamenala velkou změnu v oblasti občanského práva. Jeho obsah vychází z občanského práva platného před účinností občanského zákoníku, tzn. před rokem 1964. Znovu je tak uzákoněna otázka pachtu, právo stavby, dále přídatné spoluvlastnictví, správa svěřenského fondu apod. Výraznou změnou je také návrat zásady platné v občanském zákoníku před rokem 1951, že stavba je součástí pozemku. Vydání nového občanského zákoníku vyvolalo potřebu novelizace ostatních zákonů, např. občanského soudního řádu, správního řádu a také katastrálního zákona. Účinnost novelizovaných právních předpisů nastala v souladu s účinností nového občanského zákoníku dne 1. ledna 2014. Zejména účinnost vyhlášky č. 359/2013 Sb. o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu znamenala jednu z největších změn v podání a následně zápisu věcných práv do katastru nemovitostí. Doposud, tzn. do účinnosti nového katastrálního zákona, stačilo podání návrhu na vklad, který byl sepsán, tzv. volnou formou. Zákonem byly pouze stanoveny náležitosti, které návrh na vklad musel obsahovat. Od 1. ledna 2014, i když katastrální pracoviště byla v používání daného formuláře tolerantní až do konce roku 2014, bylo nutné návrh na vklad podávat na stanoveném formuláři. O tomto a jiných formulářích bude podrobně zmíněno v praktické části diplomové práce.

Další velmi výraznou změnou v podání listin na katastrální úřad, a to nejen návrhů na vklad, ale i listin k zápisu záznamem či poznámkou, se stala možnost podání listin v elektronické podobě prostřednictvím datových schránek. I když tato možnost byla umožněna ještě před novelizací občanského zákoníku a katastrálního zákona, a to v roce 2009.

Nejen listiny, ale i doručování písemností ze strany katastrálních pracovišť doznalo velké změny. Byly zřízeny elektronické výpravny dopisů, Elektronická podatelna a výpravna do datových schránek (EPVDS). Účastníkům, kteří mají zřízenou datovou

schránku, jsou písemnosti povinně doručovány prostřednictvím této schránky. Povinně musí mít datovou schránku zřízeny právnické osoby.

Na katastrálních pracovištích mají vlastníci možnost založit si účet s názvem „Hlídací pes“. Jak již sám název napovídá, jedná se o informační službu, tzv. hlášení oznamovací služby, prostřednictvím které jsou vlastníci nemovitostí informováni o změnách probíhajících na jejich vlastnictví či jiných právech. Založení tohoto účtu je zpoplatněno.

Největší změnou, která nastala účinností nového občanského zákoníku, je počet věcných práv zapisovaných do katastru nemovitostí a lhůta stanovená k povolení vkladu. Náležitosti zápisu věcných práv do katastru nemovitostí upravuje § 11 - § 18 katastrálního zákona a dále § 26, § 66 a § 70 katastrální vyhlášky.

Výčet práv, která se do katastru zapisují vkladem, je taxativní. Žádný jiný právní předpis tento výčet nerozšiřuje ani nezuzuje. Vkladem se zapisuje jak jejich vznik, tak jakákoli jejich změna, promlčení nebo zánik a také uznání existence nebo neexistence těchto práv, pokud v důsledku těchto uznání má být obsah katastru zápisem změněn. Tato práva jejich změny se do katastru zapisují výlučně vkladem, a to bez ohledu na okolnost, zda má zápis konstitutivní nebo deklaratorní povahu.<sup>62</sup>

Výčtu práv zapisujících se do katastru nemovitostí vkladem a podrobnému průběhu vkladového řízení bude více věnováno v praktické části diplomové práce.

---

<sup>62</sup> BAUDYŠ P., *Katastrální zákon. Komentář.*, s. 41

## **4 Vlastní práce**

### **4.1 Katastrální úřad pro Ústecký kraj**

Katastrální úřad pro Ústecký kraj je jedním ze čtrnácti katastrálních úřadů vykonávající státní správu katastru nemovitostí na území České republiky. Sídlí v krajském městě, Ústí nad Labem. Nadřízeným orgánem je Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK) se sídlem v Praze, jež je ústředním orgánem státní správy. Podřízenými úřady jsou katastrální pracoviště. Na území Ústeckého kraje jich působí devět, a to:

- Katastrální pracoviště Děčín
- Katastrální pracoviště Chomutov
- Katastrální pracoviště Litoměřice
- Katastrální pracoviště Louny
- Katastrální pracoviště Most
- Katastrální pracoviště Rumburk
- Katastrální pracoviště Teplice
- Katastrální pracoviště Ústí nad Labem
- Katastrální pracoviště Žatec.

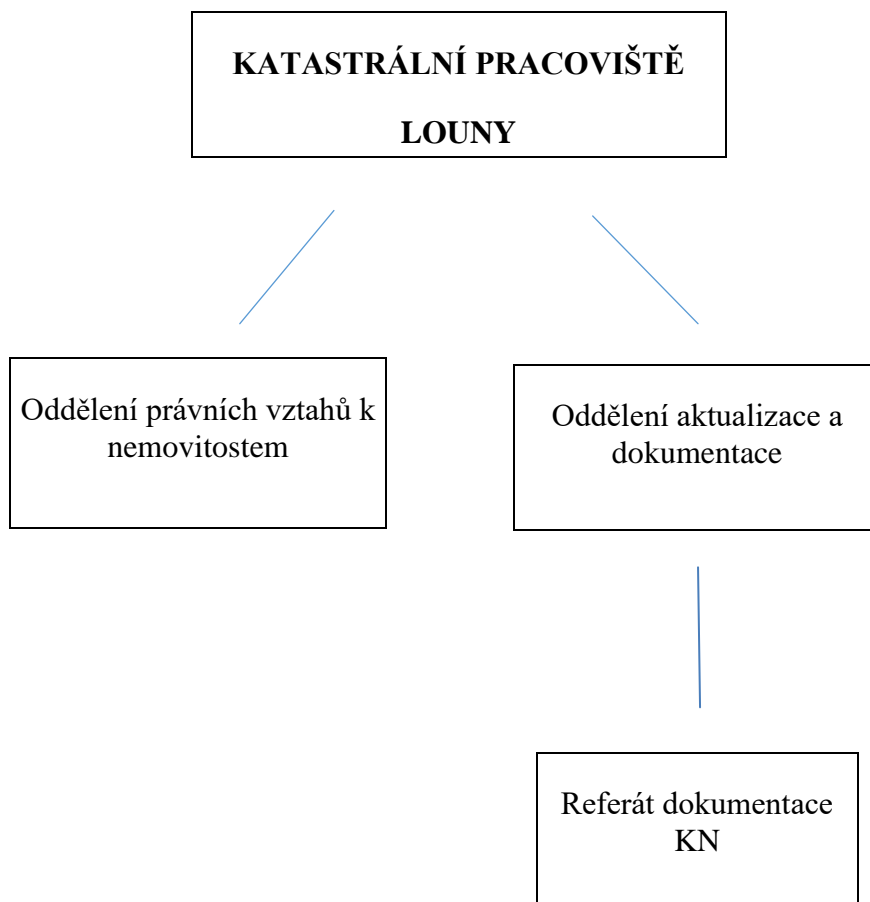
Co do objemu přijatých řízení, patří k největším pracoviště Litoměřice, Chomutov a Ústí nad Labem. Naopak nejmenšími jsou pracoviště Žatec, Rumburk a Louny.

#### **4.1.1 Katastrální pracoviště Louny**

Katastrální pracoviště Louny je jedním z devíti katastrálních pracovišť vykonávajících státní správu katastru nemovitostí na území Ústeckého kraje. Přímým nadřízeným orgánem je Katastrální úřad pro Ústecký kraj. Sídlí v Lounech, královském městě, které se rozkládá na jihovýchodě Ústeckého kraje. Na hranici Ústeckého kraje přímo sousedí s krajem Středočeským. Katastrální pracoviště Louny, tak jako ostatní pracoviště v České republice, bylo zřízeno k 1. lednu 2004 dle zák. č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech. Katastrální pracoviště tvoří oddělení právních vztahů k nemovitostem a oddělení aktualizace a dokumentace. Pod oddělení aktualizace a dokumentace patří ještě referát dokumentace KN (katastru nemovitostí).



#### 4.1.1.1 Organizační struktura katastrálního pracoviště Louny



Zdroj: <https://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady/Katastralni-urad-pro-Ustecky-kraj/Katastralni-pracoviste/KP-Louny/O-uradu/Organizacni-struktura.aspx>

Na pracovištích s větším počtem zaměstnanců tvoří oddělení aktualizace a dokumentace dvě samostatná oddělení. Organizační strukturu tak tvoří oddělení právních vztahů k nemovitostem, oddělení aktualizace a oddělení dokumentace. Katastrální pracoviště Louny je jedním z menších pracovišť Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj. Pracuje zde celkem 27 zaměstnanců. Z toho 2 jsou technickohospodářští zaměstnanci (uklízečka a údržbář), kteří jsou zaměstnáni na poloviční úvazek, a 1 zaměstnankyně je v pracovním poměru. Ostatní zaměstnanci jsou státními zaměstnanci. Pracoviště vykonává místní působnost na území 41 obcí a 95 katastrálních území.

## **4.2 Práva zapisovaná vkladem**

### **4.2.1 Vlastnické právo**

Vlastnické právo k nemovitosti může nabýt jedna osoba, manželé do společného jmění manželů, několik spoluvlastníků do podílového spoluvlastnictví. Dále se v katastru nemovitostí eviduje přídatné spoluvlastnictví, bytové spoluvlastnictví a svěrenský fond. Přídatné spoluvlastnictví vzniká vlastníkům, kteří v katastru nemovitostí vlastní každý samostatně nějakou nemovitost a spolu potom v podílovém spoluvlastnictví nemovitost, která je nutná k užívání každé ze samostatných nemovitostí jednotlivých vlastníků (např. přístupová cesta). Podmínkou pro zápis přídatného spoluvlastnictví je totožnost vlastníků samostatně vlastnících nemovitost a spoluvlastníků nemovitosti nutné k užívání každé ze samostatných nemovitostí. Bytové spoluvlastnictví vzniká založením bytových jednotek v domě alespoň se dvěma byty. Svěrenský fond je zvláštní forma vlastnického práva. Nejedná se vlastně o vlastnictví, ale o správu svěřeného majetku.

### **4.2.2 Právo stavby**

Právo stavby je specifickým věcným právem stavebníka k cizímu pozemku, tento právní režim prolamuje zásadu *superficies solo credit*. Odráží se o potřebu provést na dotčeném pozemku stavbu, i za předpokladu, že není možné (např. z ekonomických důvodů) pozemek nabýt do vlastnictví. Stavba na cizím pozemku se tak stává samostatnou nemovitostí. Právo stavby je v katastru nemovitostí současně vedeno jako omezení pro vlastníka pozemku, na kterém je právo stavby zřízeno. Právo stavby je časově omezené, lze jej zřídit maximálně na dobu 99 let. Za podmínek stanovených v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., lze tuto dobu prodloužit. Právo stavby lze, jako jakoukoli jinou nemovitost, převést na jiného vlastníka či zatížit zástavním právem.

### **4.2.3 Věcné břemeno**

Do evidence katastru nemovitostí jsou zapisována věcná břemena, která se dělí na služebnosti a reálná břemena. Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.

Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.<sup>63</sup> Věcná břemena, především služebnosti, představují částečné právní panství nad cizí věcí.<sup>64</sup> Služebnosti jsou zapisovány ve prospěch jiné osoby nebo jiného pozemku. Dále mohou být služebnosti osobní (např. služebnost bytu) a pozemkové (např. služebnost inženýrské sítě, stezky a cesty apod.). Naopak v případě zápisu reálných břemen je vlastník povinen aktivně něco konat nebo něco dávat jiné osobě.

#### **4.2.4 Zástavní právo**

Vlastník pozemku, který je zástavou, vytvořením stavby zhodnotí stavbu umělým přírůstkem.<sup>65</sup> Zástavní právo je v katastru nemovitostí evidováno v oddíle „C“ listu vlastnictví jako zajištění pohledávky zástavního věřitele (oprávněného z věcného práva). Pro evidenci zástavních práv je důležité pořadí zástavního práva, které je dáno dnem a přesným časem podání návrhu na vklad zástavního práva. Toto pořadí je zřejmé ze zápisů na listu vlastnictví. Za podmínek stanovených katastrálním zákonem a novým občanským zákoníkem, lze pořadí zápisu zástavního práva na listu vlastnictví měnit.

#### **4.2.5 Budoucí zástavní právo**

Jedná se vlastně o podzástavní právo, kterým je zastavena pohledávka již zajištěná zástavním právem. K zápisům v katastru nemovitostí se však příliš nevyužívá.

#### **4.2.6 Předkupní právo**

Předkupní právo se sjednává jako tzv. vedlejší ujednání v kupní smlouvě. Do katastru nemovitostí se předkupní právo zapisuje za předpokladu, že bylo sjednáno jako právo věcné, vznikne-li přímo ze zákona, nezapisuje se. Například při zápisu práva stavby. V tomto případě má stavebník předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby.

---

<sup>63</sup> SPÁČIL J. a kol., *Občanský zákoník III., Věcná práva*, C. H. Beck, s.r.o., 2013, s. 906

<sup>64</sup> SPÁČIL J. a kol., *Občanský zákoník III., Věcná práva*, C. H. Beck, s.r.o., 2013, s. 907

<sup>65</sup> Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. et al. *Občanský zákoník. Komentář*, s. 549

#### 4.2.7 Budoucí výměnek

Budoucí výměnek může zřídit vlastník ke své vlastní nemovitosti ještě předtím, než tuto nemovitost převede do vlastnictví třetí osoby. K přeměně budoucího výměnku na výměnek již existující potom dojde převedením vlastnického práva zatíženého budoucím výměnkem do vlastnictví třetí osoby. O budoucím výměnku se do KN zapisují stejné údaje jako o výměnku již existujícím.<sup>66</sup>

#### 4.2.8 Přídavné spoluvlastnictví

Jak již bylo zmíněno v odstavci 4.2.1 Vlastnické právo, přídavné spoluvlastnictví vzniká vlastníkům, kteří v katastru nemovitostí vlastní každý samostatně nějakou nemovitost a spolu potom v podílovém spoluvlastnictví nemovitost, která je nutná k užívání každé ze samostatných nemovitostí jednotlivých vlastníků. Podmínkou pro zápis přídavného spoluvlastnictví je totožnost vlastníků samostatně vlastnících nemovitost a spoluvlastníků nemovitosti nutné k užívání každé ze samostatných nemovitostí.

#### 4.2.9 Správa svěřenského fondu

Také o svěřenském fondu již byla zmínka v odstavci 4.2.1 Vlastnické právo. Svěřenský fond je zvláštní forma vlastnického práva. Nejedná se vlastně o vlastnictví, ale o správu svěřeného majetku.

Dle ust. § 1456 OZ, Svěřenskému správci náleží plná správa majetku ve svěřenském fondu. Do veřejného seznamu nebo do jiné evidence se svěřenský správce zapíše jako vlastník majetku ve svěřenském fondu s poznámkou „svěřenský správce“.<sup>67</sup>

Dále jsou do veřejného rejstříku (katastr nemovitostí) zapisována vkladem práva, která jsou zřizována jako vedlejší ujednání a práva věcná v kupní smlouvě, a to: výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem,

---

<sup>66</sup> BAUDYŠ P., *Katastrální zákon. Komentář.*, s. 50

<sup>67</sup> *Zákon č. 89/2012 Sb., (občanský zákoník)*

požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem nájemníka a vzdání se práva na náhradu škody na pozemku. Zákaz zcizení nebo zatížení bývá zřizován současně se zřízením zástavního práva ve prospěch bankovních institutů. Jedná se o zákaz, kdy zástavní dlužník (vlastník zastavované nemovitosti) nesmí bez souhlasu banky zastavovanou nemovitost zatížit věcným břemenem ve prospěch jiné osoby nebo práva stavby a nesmí nemovitost převést na jiného vlastníka (zcizit).

### 4.3 Statistika vkladů

Tabulka č. 1

#### Statistika vkladů pro Ústecký kraj v letech 2013 a 2018

Roky	Počet vkladů				
	Vlastnické právo	Zástavní právo	Věcné břemeno	Předkupní právo	Ostatní
2013	39 803	9 475	5 551	547	1
2018	31 530	23 712	6 445	2 272	5 871

Zdroj: [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

V tabulce č.1 jsou porovnány vklady v rámci Ústeckého kraje, v jehož působnosti vykonávají výkon státní správy Katastrální pracoviště Děčín, Chomutov, Litoměřice, Louny, Most, Rumburk, Teplice, Ústí nad Labem a Žatec. Z tabulky je zřejmý vývoj počtu vkladů práva vlastnického, zástavního věcného břemene, práva předkupního a ostatních práv, jejichž zápisy nejsou časté (např. právo stavby, svěrenský fond, podzástavní právo, nájem a pacht aj.), mezi rokem 2013, tedy v roce před přijetím nové právní úpravy a v roce 2018, kdy nová právní úprava je v platnosti pátým rokem.

Největší rozdíl lze zaznamenat u vkladů zástavního práva. V rámci Ústeckého kraje došlo k více než dvojitému nárůstu. Konkrétně se počet vkladů zástavního práva zvýšil o

14 237 vkladů. Obrovský nárůst zaznamenává také právo předkupní, kde počet vkladů během pěti let po přijetí nové právní úpravy vzrostl o 1 725 vkladů.

## Tabulka č. 2

### Statistika vkladů pro Katastrální pracoviště Louny v letech 2013 a 2018

Roky	Počet vkladů				
	Vlastnické právo	Zástavní právo	Věcné břemeno	Předkupní právo	Ostatní
2013	5 027	572	546	10	1
2018	2 257	1 648	498	72	403

Zdroj: [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

V tabulce č. 2 jsou porovnány taktéž vklady nejčastější, tedy právo vlastnické, právo zástavní, věcné břemeno, předkupní právo a ostatní, nyní ve výkonu státní správy Katastrálního pracoviště Louny, znovu mezi rokem 2013, tedy v roce před přijetím nové právní úpravy a v roce 2018.

Znovu největší rozdíl je zřejmý u vkladů zástavního práva. I rámci Katastrálního pracoviště Louny došlo k nárůstu. V rámci KP Louny je nárůst téměř třikrát větší než v rámci Ústeckého kraje. Zde se počet vkladů zástavního práva zvýšil konkrétně o 1 076 vkladů. Další větší změnu zaznamenalo právo vlastnické, které se naopak s novou právní úpravou snížilo zhruba o polovinu.

## 4.4 Formuláře v resortu katastru nemovitostí

Stejně tak, jako jiné správní úřady, má i katastrální úřad pro své klienty dostupné formuláře pro podání k zápisu do katastru nemovitostí. Formuláře jsou dostupné na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK) nebo na podatelkách katastrálních pracovišť. Jsou to formuláře:

- pro zápis vkladem,
- pro zápis záznamem,
- pro zápis jiných údajů,
- pro poskytování údajů.

Pro zápis vkladem je to především formulář návrhu na vklad (viz příloha č. 1). Ten, jako jediný, je obligatorně vymezen ve vyhlášce č. 359/2013 Sb. o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Tento formulář je zpřístupněn na webových stránkách ČÚZK také v interaktivní podobě. Ta umožňuje klientům vyplnit formulář pomocí přístupu k datům zapsaným v Informačním systému katastru nemovitostí (ISKN) a tím předcházet chybám, např. v označení parcel, katastrálních území či spoluvlastnických podílů apod. Dalšími formuláři pro zápis vkladem jsou např.:

- prohlášení o zániku věcného břemen (pro osobu),
- potvrzení o zániku věcného práva předkupního,
- potvrzení o zániku věcného práva předkupního k jednotce,
- potvrzení o zániku předkupního práva ad.

Pro zápis záznamu práva je k dispozici:

- návrh na záznam práva.

Pro zápis či změnu jiných údajů jsou k dispozici:

- ohlášení změna údajů o pozemku,
- ohlášení změny údajů o pozemku, jehož součástí se stala stavba,
- prohlášení vlastníka, že nová stavba byla dokončena,

- ohlášení zpřesněného geometrického a polohového určení pozemků téhož vlastníka ad.

Pro poskytování údajů pak tyto formuláře:

- žádost o založení zákaznického účtu pro dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí (pro platící klienty),
- žádost o založení zákaznického účtu pro bezúplatný dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí,
- žádost o založení zákaznického účtu pro webové služby dálkového přístupu k údajům katastru nemovitostí pro poskytovatele ověřených výstupů z informačních systémů veřejné správy (Czech POINT),
- žádost o výdej dat ve výměnném formátu na KÚ (KP),
- žádost o zřízení služby sledování změn v katastru nemovitostí,
- žádost o výdej katastrálních map v rastrové podobě ad.

Formuláře se žádostí o poskytování údajů z katastru nemovitostí nelze měnit a musí být vyplněny v podobě, v jaké jsou přístupné na stránkách ČÚZK.

Správní poplatek v případě podání návrhu na vklad činí 1 000,- Kč. Ostatní formuláře dostupné na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, vyjma žádostí o poskytnutí údajů dat z katastru nemovitostí, jsou pouze doporučující. Zákazníci tak nemají povinnost tyto formuláře použít a svá podání mohou učinit volnou formou. K návrhu na vklad se připojuje listina pouze v jednom vyhotovení a ta také po povolení vkladu zůstává ve sbírce listin katastrálního pracoviště.

Náležitosti listin doručených katastrálnímu úřadu v elektronické podobě stanovuje § 7 odst. 1, 2 katastrálního zákona: „Zápisy práv se do katastru provádějí na základě písemností v listinné podobě nebo v elektronické podobě (dále jen „listina“). Pokud je listina vyhotovena v elektronické podobě, musí být též opatřena kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem. Je-li listina v elektronické podobě podepsána elektronickým podpisem, musí být k podepsání použit uznávaný elektronický podpis. Je-li písemnost v elektronické podobě zapečetěna elektronickou pečetí, musí být k pečetění



použita uznávaná elektronická pečeť<sup>68</sup> a § 65 odst. 1, 2 katastrální vyhlášky: „Písemnosti v elektronické podobě určené k zápisu práv do katastru jsou z technického hlediska způsobilé k zápisu, pokud

- a) jsou ve formátu Portable Document Format (PDF) nebo Portable Document Format for the Long-term Archiving (PDF/A),
- b) uznávaný elektronický podpis je vložen do dokumentu,
- c) k elektronickému podpisu je připojen certifikát, na kterém je tento podpis založen.“<sup>69</sup>

Z důvodu přijímání listin jak v listinné tak v elektronické podobě, byla v roce 2016 zřízena tzv. hybridní sbírka listin. Listiny doručené v listinné podobě jsou zakládány, jako doposud, ve sbírce listin, která je založena v dokumentaci katastrálního pracoviště a současně jsou skenovány a založeny v elektronickém úložišti. Listiny doručené v elektronické podobě nejsou vytištěny, jsou pouze založeny v elektronickém úložišti listin.

Nespornou výhodou, která vychází vstříc především zákazníkům, je možnost podání návrhu na vklad, listiny určené k zápisu záznamem či poznámkou na kterémkoli pracovišti na území České republiky. Doručení na místně příslušné katastrální pracoviště zajistí pracoviště, u kterého byla listina podána.

## 4.5 Beznávrhové vkladové listiny

Jistou zvláštností jsou, tzv. beznávrhové listiny. Jedná se o listiny, které se zapisují do katastru nemovitostí vkladem, ale k jejich zápisu není potřeba předložit návrh na vklad. Jsou to listiny vyhotovené soudními exekutory, kterými se do katastru nemovitostí zapisuje vznik nebo zánik exekutorského zástavního práva dle § 69a zákona č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a listiny vyhotovené soudními komisaři, kterými se do katastru nemovitostí zapisuje změna vlastnického práva na základě usnesení soudu o dědictví. Problematičnost těchto listin spočívá ve skutečnosti, kdy listina nesplňuje některé náležitosti stanovené katastrálním zákonem. V případě výzvy zasílané

---

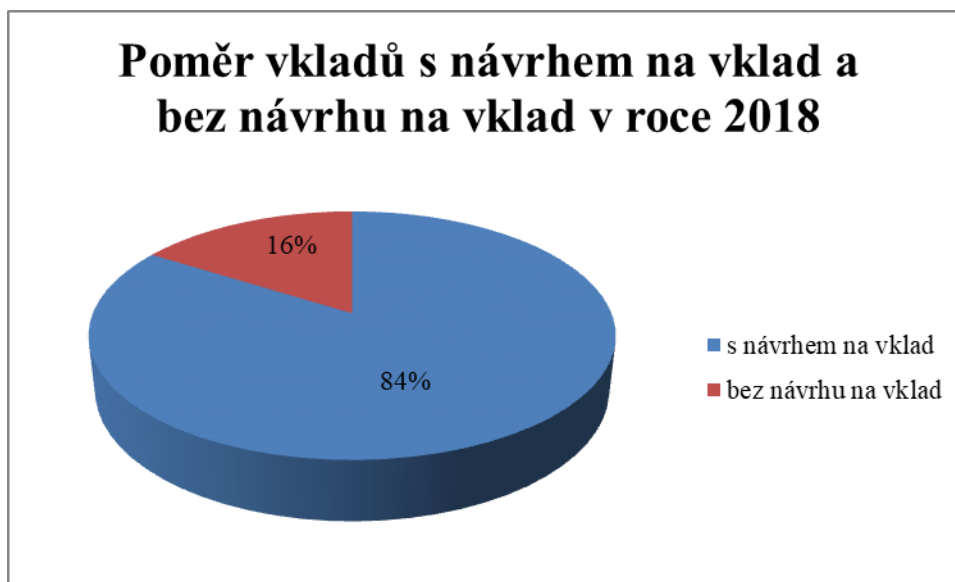
<sup>68</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

<sup>69</sup> Zákon č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

účastníkům řízení případně zamítnutí vkladu je nutné se opřít o výklad katastrálního zákona, příp. katastrální vyhlášky, které ovšem spíše upravují náležitosti listin s návrhem. Snad jen znění § 14 odst. 2 katastrálního zákona, „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“, <sup>70</sup> připouští i existenci listin doručovaných bez návrhu na vklad.

### Graf č. 1

#### Poměr vkladů s návrhem a bez návrhu v roce 2018



Zdroj: ČÚZK, Sekce centrální databáze, Oddělení provozních analýz a programování

Jak je zřejmé z grafu č. 1, vkladů bez návrhů na vklad je oproti vkladům s návrhem na vklad opravdu minimum. Dříve, tedy před přijetím nové právní úpravy se beznávrhové listiny zapisovali do katastru nemovitostí záznamem. Od 1. ledna 2014 se beznávrhové listiny zapisují vkladem.

<sup>70</sup> Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Od července 2015, tedy po novele exekučního řádu počet beznávrhových listin výrazně klesl, jelikož od 1.července 2015 si exekutorské zástavní právo podává oprávněný spolu s návrhem na vklad.

## 4.6 Průběh vkladového řízení

Návrh na zahájení vkladového řízení se podává na stanoveném formuláři a musí obsahovat:

- a) označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,
- b) označení účastníků vkladového řízení, a to u fyzických osob jménem, popřípadě jmény, příjmením, adresou místa trvalého pobytu nebo u cizozemců adresou bydliště v cizině, rodným číslem, nebo, není-li přiděleno, datem narození, a jsou-li navrhovateli, též číslem elektronicky čitelného identifikačního dokladu, pokud se jim vydává; u právnických osob názvem, sídlem a identifikačním číslem, pokud je přiděleno,
- c) označením nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána,
- d) podpis navrhovatele.<sup>71</sup>

Formulář pro podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí podle § 14 zákona č. 256/2013 Sb. (katastrální zákon) je jediným formulářem katastrálního úřadu, jehož forma je striktně dána, a to vyhláškou č. 359/2013 Sb. o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Návrh na zahájení vkladového řízení, spolu s vkladovou listinou, je na katastrální pracoviště doručován prostřednictvím poštovních služeb nebo v elektronické podobě prostřednictvím datových schránek. Lze jej také donést osobně na podatelnu katastrálního pracoviště. Návrh na vklad, případně vkladová listina, u tzv. beznávrhových listin (listiny od soudních komisařů a od soudních exekutorů), je na podatelně opatřen podacím razítkem s vyznačením data podání, hodinou a minutou podání a počtem příloh. V souladu s jednacím řádem katastrálního úřadu je založen spis. Nejpozději do jednoho dne od podání návrhu na vklad práva do katastru

---

<sup>71</sup> Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

nemovitostí jsou nemovitosti zaplombovány a následně katastrální pracoviště účastníky řízení obešle.

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 (§ 13 katastrálního zákona).<sup>72</sup> V souladu s ust. § 13 katastrálního zákona musí být v návrhu na vklad uvedeni všichni účastníci řízení, vlastníci a jiní oprávnění, noví vlastníci apod. Pokud některý z účastníků řízení není v návrhu na vklad uveden, jsou vyzváni všichni účastníky řízení, příp. navrhovatelé (ten, kdo návrh na vklad podepíše), aby zjednali nápravu. Na doplnění návrhu na vklad je jim poskytnuta přiměřená lhůta. K návrhu na vklad musí být předložena listina, pokud tak není, vkladové řízení je zastaveno s odkazem na ust. § 15 odst. 2 katastrálního zákona (není-li k návrhu přiložena vkladová listina, k podanému návrhu se nepřihlíží. O tom, že se k návrhu nepřihlíží, vyrozumí katastrální úřad navrhovatele.<sup>73</sup> Návrhem na vklad je katastrální pracoviště vázáno a nelze jej v průběhu řízení měnit. Doplnění chybějícího účastníka řízení je v podstatě jedinou vadou návrhu na vklad, kterou lze zhojit. Co do výčtu práv, která mají být v katastru nemovitostí vymazána nebo zapsána, ty doplňovat nelze. Pokud je navrhováno více práv, než je v katastru nemovitostí zapsáno, lze návrh na vklad vzít částečně zpět. Návrh na vklad lze vzít také zcela zpět. V obou případech, částečného zpětvzetí (zúžení) nebo zpětvzetí návrhu na vklad v celém rozsahu, s tímto musí souhlasit všichni účastníci řízení. Pokud účastníci nevyjádří svůj souhlas se zúžením či zpětvzetím návrhu na vklad, pokračuje katastrální pracoviště ve vkladovém řízení v takovém stavu, v jakém byl podán návrh na vklad.

Na vkladovém řízení od jeho přijetí po ukončení je zainteresováno několik pracovníků. Nejprve pracovnice podatelny. Zde je založeno řízení PD (podací deník), dále je návrh spolu s listinou předán pracovnícím oddělení právních vztahů k nemovitostem. Je založen spis a jsou vyplněny údaje do aplikace PA (příprava aktualizace). Dojde k zaplombování nemovitostí, kterých se vkladové řízení týká, a to v souladu s návrhem na vklad a vkladovou listinou. Účastníkům, jejichž právo se mění nebo zaniká, je zaslána „Informace o vyznačení plomby“. Účastníkům, kteří nejsou navrhovateli, tzn., nepodepsali návrh na vklad, je zasláno „Oznámení o zahájení řízení“. V případě listin doručených od

---

<sup>72</sup> Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

<sup>73</sup> Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

soudních komisařů a soudních exekutorů, je všem účastníkům řízení zasláno „Oznámení o zahájení řízení, seznámení s podklady pro rozhodnutí“. To obsahuje jednak informaci o zahájeném řízení, ale také informaci o vyznačení plomby k předmětným nemovitostem a o možnosti seznámit se s podklady pro rozhodnutí. Pro možnost seznámení s podklady pro rozhodnutí je účastníkům řízení poskytnuta přiměřená lhůta. Po odeslání informace o zahájení řízení a zaplombování příslušných nemovitostí, je návrh na vklad a vkladová listina zkontrolována zaměstnancem oprávněným k provádění vkladů do katastru nemovitostí. Návrh na vklad i vkladová listina jsou zkontrolovány v souladu s ust. § 14, § 15 a § 17 katastrálního zákona.

Na základě ust. § 14 kompetentní zaměstnanec zkontroluje náležitosti návrhu na vklad, především, zda jsou zde uvedeni všichni účastníci daného vkladového řízení, dále zda jsou nemovitosti označeny v souladu s § 8 katastrálního zákona a zda je návrh na vklad v souladu se vkladovou listinou. Návrh na vklad také musí obsahovat podpis navrhovatele, příp. navrhovatelů. V případě zjištěných nedostatků návrhu na vklad či vkladové listiny jsou účastníci řízení obeznámeni se zjištěnými vadami prostřednictvím „Výzvy k odstranění nedostatků návrhu na vklad“ v případě nedostatků návrhu na vklad či „Výzvy k poskytnutí součinnosti při opatřování podkladů pro vydání rozhodnutí“ v případě nedostatků vkladové listiny. Na základě těchto výzev mohou účastníci řízení v návrhu na vklad či vkladové listině opravit zhojitelné vady a nedostatky. Pokud se jedná o nezhojitelné vady návrhu na vklad či vkladové listiny je účastníkům řízení zasláno „Seznámení s podklady pro rozhodnutí“. V seznámení s podklady pro rozhodnutí jsou popsány vady a nedostatky návrhu na vklad a vkladové listiny přezkoumané v souladu s ust. § 17 katastrálního zákona, tzn., zda vkladová listina splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad, zda je právní jednání učiněno v předepsané formě, zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru apod.

Jestliže jsou návrh na vklad i vkladová listina bezchybné, katastrální pracoviště vklad předá k aktualizaci. Aktualizátorka v aplikaci PA (příprava aktualizace) provede zápis v souladu s návrhem a se vkladovou listinou. Pak předá pracovníci, která zápis zkontroluje a pokud je v správný vyznačí ve vkladovém řízení operaci „budoucí stav zkontrolován“. Pak už nezbývá, než po uplynutí 20ti denní lhůty vklad povolit.

O tom, že byl vklad povolen a následně proveden, vyrozumí katastrální pracoviště všechny účastníky řízení. Účastníkům je zasláno Vyrozumění o provedeném vkladu, kde je vyznačeno, na základě jaké listiny byl vklad proveden a samozřejmě změny, které byly, v souladu s požadavkem v návrhu na vklad, provedeny.

Celý proces vkladového řízení od podání návrhu na vklad až po provedení vkladu trvá přibližně 21 – 22 dní, v závislosti na odeslání informace o zaplombování předmětných nemovitostí. Tato lhůta je stanovena ust. § 18 odst. 1 katastrálního zákona s účinností od 1. ledna 2014. Bylo tak vyhověno požadavku vlastníků při ochraně jejich vlastnictví před neoprávněným nakládáním. Paradoxem ovšem je, že dnes by účastníci přivítali kratší dobu pro provedení vkladu. Je navrhováno zkrácení této doby na 10 dní. Pro povolení vkladu ale zatím stále platí 20ti denní lhůta.

#### **4.6.1 Zastavení řízení o povolení vkladu**

Vkladové řízení může být zastaveno jednak na žádost navrhovatele nebo nejsou-li ve lhůtě opraveny nedostatky vkladové listiny nebo návrhu na vklad. V případě zjištěných nedostatků návrhu nebo vkladové listiny, které lze opravit, jsou účastníci vyzváni k jejich odstranění. Na odstranění je jim poskytnuta přiměřená lhůta. Pokud účastníci řízení ve stanovené lhůtě nedostatky návrhu či vkladové listiny neodstraní, katastrální pracoviště vkladové řízení, v souladu s ust. § 15 odst. 3 katastrálního zákona, zastaví.

Vkladové řízení může být zastaveno také na žádost navrhovatele, pokud vezme svůj návrh na vklad zpět. V tom případě musí se zpětvzetím návrhu na vklad souhlasit všichni účastníci řízení. Vkladové řízení lze může vzít navrhovatel zpět pouze částečně, tzv. zúžení návrhu na vklad. Stejně jako při zpětvzetí, i se zúžením návrhu na vklad musí vyjádřit souhlas všichni účastníci řízení (viz. § 16 odst. 2, 3 katastrálního zákona). Pokud ostatní účastníci nevyjádří se zpětvzetím či zúžením návrhu na vklad svůj souhlas, je rozhodnuto o původním návrhu. V takovém případě může být vklad povolen pouze částečně, je-li to možné, v opačném případě, pokud návrh na vklad nesplňuje podmínky pro částečné povolení vkladu, je katastrální pracoviště nuceno vklad zamítnout v celém rozsahu. Dle nastalé situace je poté vyhotoveno písemné rozhodnutí o částečném povolení a částečném zastavení návrhu na vklad nebo písemné rozhodnutí o částečném povolení a částečném zamítnutí návrhu na vklad. V případě částečného povolení a částečného zastavení návrhu

na vklad, se lze proti výroku o zastavení návrhu na vklad odvolat, a to do 15ti dnů k místně příslušnému Zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu prostřednictvím katastrálního pracoviště, které takové rozhodnutí vydalo. V případě částečného povolení a částečného zamítnutí návrhu na vklad není přípustné odvolání. Účastníci řízení mají pouze možnost se odvolat proti výroku o zamítnutí návrhu na vklad podle části páté občanského soudního řádu k místně příslušnému Krajskému soudu. Tato lhůta běží ode dne doručení rozhodnutí posledního z účastníků a to po dobu 30ti dnů. Poté je podána žádost o sdělení, zda bylo proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad podána k příslušnému krajskému soudu žaloba.

Dále může být vkladové řízení zastaveno jestliže

- a) byla podána žádost zjevně právně nepřipustná,
- b) žadatel ve stanovené lhůtě nezaplatil správní poplatek, k jehož zaplacení byl v řízení povinen,
- c) žadatel zemřel nebo zanikl, pokud v řízení nepokračují právní nástupci nebo pokud není více žadatelů, anebo zanikla-li věc nebo právo, kterého se řízení týká; řízení je zastaveno dnem, kdy se správní orgán o úmrtí nebo zániku žadatele nebo o zániku věci nebo práva dozvěděl,
- d) žádost se stala zjevně bezpředmětnou ad.<sup>74</sup>

Řízení může být katastrálním pracovištěm také zastaveno z moci úřední, pokud bylo zjištěno, že shodné řízení v téže věci bylo doručeno na jiné katastrální pracoviště, které o něm rozhodlo. Hovoříme zde o duplicitně doručeném podání.

#### **4.6.2 Zamítnutí vkladu**

Dalším způsobem ukončení vkladového řízení je zamítnutí vkladu. K zamítnutí vkladu je přistoupeno v případě, kdy jsou zjištěny neodstranitelné vady návrhu na vklad či vkladové listiny a na výzvu katastrálního úřadu účastníci řízení nevezmou návrh na vklad zpět. O zjištěných vadách jsou účastníci písemně seznámeni. V doručeném seznámení s podklady pro rozhodnutí jsou vady doručeného návrhu a vkladové listiny podrobně uvedeny s vysvětlením proč daný vklad nelze povolit. Účastníkům je dána možnost vzít

---

<sup>74</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., Správní řád

návrh na vklad zpět. Možnost zpětvzetí návrhu je zde uváděna zejména pro rychlejší a efektivnější vyřízení a ukončení vkladového řízení. Pokud je vkladové řízení zastaveno, běží 15ti denní lhůta od převzetí doručky posledním z účastníků řízení. V této lhůtě mají možnost se proti rozhodnutí odvolat. Pokud není této možnosti využito, po uplynutí 15ti denní lhůty je rozhodnutí o zastavení řízení označeno doložkou právní moci a řízení je možné ukončit. Dále je zde také možnost vzdát se práva odvolání a rozhodnutí tak nabyde právní moci následující den, po dni, kdy se poslední z účastníků řízení tohoto práva vzdal.

Pokud ovšem účastníci řízení nevyužijí možnosti vzít návrh na vklad zpět, vklad musí být zamítnut. Doba pro ukončení takového řízení se ovšem podstatně prodlouží. Rozhodnutí o zamítnutí vkladu, nabývá právní moci dnem doručení posledního z účastníků řízení. Ti ale mají možnost se ve lhůtě 30ti dnů ode dne doručení posledního z účastníků řízení podat žalobu proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu k příslušnému krajskému soudu, a to podle části páté občanského soudního řádu. Po uplynutí této lhůty je katastrálním pracovištěm ke krajskému soudu zaslána žádost o sdělení, zda proti jeho rozhodnutí nebyla podána žaloba. Po vyjádření krajského soudu, že žaloba nebyla podána lze vkladové řízení teprve ukončit. Pokud, by taková žaloba byla podána, je spis postoupen krajskému soudu, který o žalobě rozhodne. Krajský soud ve svém rozhodnutí buď potvrdí rozhodnutí katastrálního pracoviště o zamítnutí vkladu, nebo jeho rozhodnutí zruší a sám rozhodne o povolení vkladu. Vklad je pak povolen na základě rozhodnutí krajského soudu.

Samostatnou kapitolu tvoří listiny od soudních exekutorů a soudních komisařů, tzv. beznávrhové listiny. V tomto případě nelze návrh na vklad vzít zpět a řízení zastavit, neboť se jedná o listiny, které jsou katastrálnímu pracovišti předkládány bez návrhu. V případě neodstranitelných vad tak katastrálnímu pracovišti nezbyde, než vklad zamítnout.

### **4.6.3 Povolení vkladu**

Jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace podle § 16 odst. 1 (pozn. Informace o plombě). V opačném případě nebo i tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, vklad zamítne.<sup>75</sup>

---

<sup>75</sup> Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)



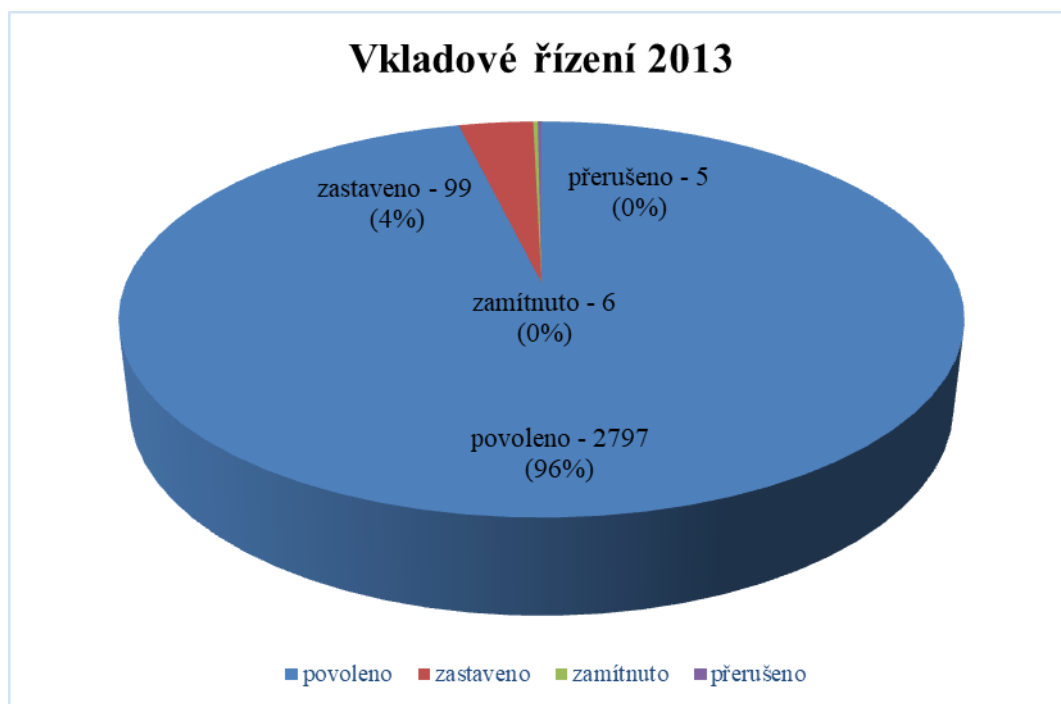
Jestliže je předložená listina i návrh bez vad, lze po uplynutí 20ti denní lhůty vklad povolit. V založeném vkladovém řízení je vygenerována operace „Lhůta pro zamezení povolení vkladu“ a den jejího zahájení. Po vygenerování této operace je vklad pověřeným zaměstnancem povolen a následně zplatněn. Tzn., že veškeré změny vyplývající z návrhu na vklad a vkladové listiny jsou zapsány v Informačním systému katastru nemovitostí (ISKN) a jsou k nahlédnutí také na webu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK) v sekci „nahlížení do katastru nemovitostí“. Dokladem o provedeném vkladu je „Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí“. O provedeném vkladu jsou účastníci řízení vyrozumění zasláním „Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí“. Tato listina nahrazuje vkladovou listinu opatřenou doložkou o povolení vkladu používanou u vkladových řízení před 1. lednem 2014. Je zaslána všem účastníkům řízení, příp. jejich zástupcům na adresu trvalého pobytu nebo doručovací adresu. Lze si ji vyzvednout také osobně na katastrálním pracovišti. Účastníkům řízení, kteří mají zřízenou datovou schránku, je doručováno prostřednictvím této datové schránky.

Rozhodnutí o povolení vkladu nabývá právní moci jeho provedením a záznamem ve spisu. Písemné rozhodnutí o povolení vkladu se vyhotovuje v takovém případě, pokud je vklad povolován v plném rozsahu návrhu na vklad, ale nikoli v plném rozsahu vkladové listiny. Taková situace může nastat, pokud je v katastru nemovitostí zapsáno k předmětným nemovitostem několik zástavních práv, jejichž zánik je potvrzován ve vkladové listině, ale navrhován je pouze zánik jednoho z těchto zástavních práv. Pak je vhodné účastníky řízení písemně vyrozumět o tom, že vklad do katastru nemovitostí, příp. výmaz, byl proveden na základě doručeného návrhu na vklad s odůvodněním, ve které části vkladové listiny nebyl zápis v katastru nemovitostí proveden. Dalším příkladem může být listina od soudního exekutora, ve které exekutor oznamuje zánik zástavního práva zapsaného v katastru nemovitostí a také zánik exekučního příkazu k prodeji nemovitostí, který je záznamem a nikoli věcným právem. Pokud k nemovitosti není exekuční příkaz k prodeji nemovitosti v katastru již zapsán a tudíž jej nelze vymazat, je také vhodné vydat písemné rozhodnutí o povolení vkladu. Písemné rozhodnutí o povolení vkladu je zasláno všem účastníkům vkladového řízení. Není proti němu přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Nabývá právní moci dnem doručení poslednímu účastníkovi řízení. Po nabytí právní moci rozhodnutí o povolení

vkladu, je vklad v katastru nemovitostí proveden a účastníkům řízení je zasláno Vyrozumění o provedeném vkladu.

## Graf č. 2

### Statistika povolených, zastavených, zamítnutých a přerušených vkladových řízení pro KP Louny v roce 2013

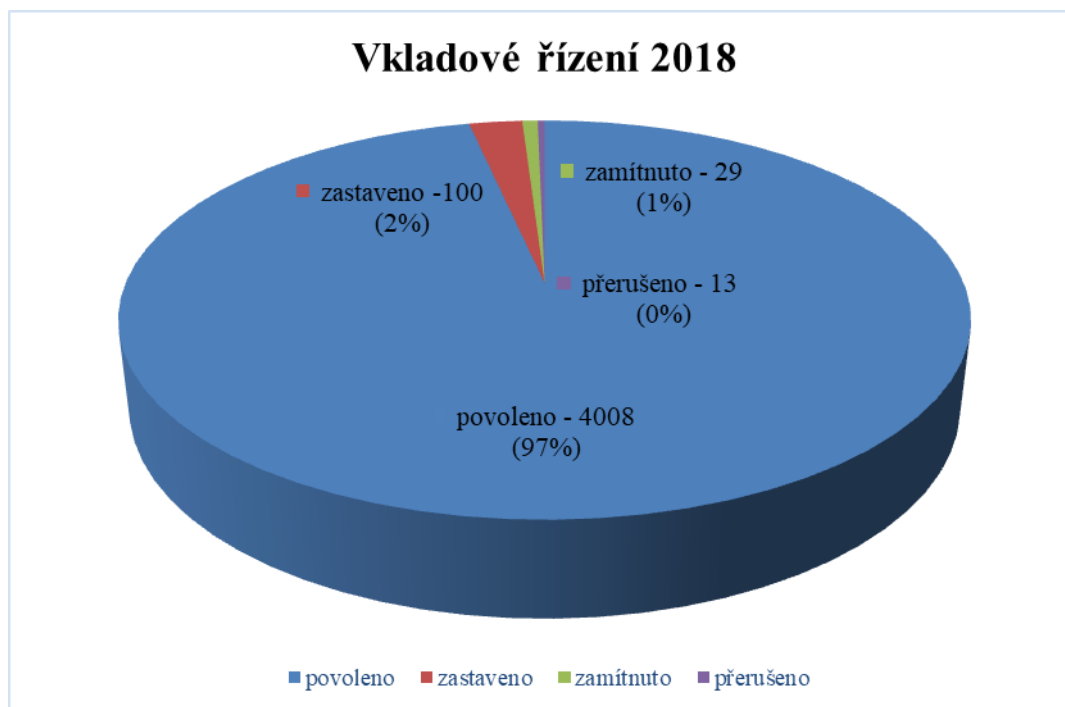


Zdroj: ČÚZK, Sekce centrální databáze, Oddělení provozních analýz a programování

Z celkového počtu ukončených vkladů k 31.12.2013 na katastrálním pracovišti Louny je z grafu č. 2 zřejmé, že povolených vkladů byla téměř většina, a to 2 797, což představuje 96 % z celkového počtu ukončených vkladů v roce 2013. V roce 2013 Katastrální pracoviště Louny zastavilo 99 vkladů, přerušilo 5 vkladů a zamítnulo 6 vkladů.

**Graf č. 3**

**Statistika povolených, zastavených, zamítnutých a přerušených vkladových řízení pro KP Louny v roce 2018**



Zdroj: ČÚZK, Sekce centrální databáze, Oddělení provozních analýz a programování

Co se procentuálního vyznačení týče, po přijetí nové právní úpravy nenastala rapidní změna v rozdělení povolených, zamítnutých, přerušených nebo zastavených vkladových řízení. Po přijetí nové právní úpravy vzrostly pouze počty. Graf č. 3 zobrazuje počty ukončených vkladů v roce 2018, kde z celkového počtu ukončených vkladů k 31.12.2018, tedy z počtu 4 150, Katastrální pracoviště Louny povolilo 4 008 vkladů, což představuje 97 %. V roce 2018 Katastrální pracoviště Louny zastavilo 100 vkladů, přerušilo 13 vkladů a zamítnulo 29 vkladů.

## 4.7 Chybovost účastníků vkladového řízení

Vkladové řízení je zahájeno doručením návrhu na vklad spolu se vkladovou listinou. Vkladové řízení je také zahájeno tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem.<sup>76</sup>

### 4.7.1 Nejčastější chyby v návrhu na vklad

V návrhu na vklad musí být uvedeni všichni účastníci řízení, kteří jsou zapisovaným právem dotčeni. Účastníci, pokud se jedná o fyzické osoby, musí být označeni jménem, příjmením, rodným číslem, příp. datem narození, pokud jim rodné číslo nebylo uděleno, a také adresou trvalého pobytu. V případě právnických osob, tyto musí být označeny názvem právnické osoby, přiděleným identifikátorem a adresou sídla právnické osoby. Dále zde musí být označena práva, která mají být do katastru nemovitostí zapsána nebo z něj vymazána. A samozřejmě podpis navrhovatele.

Nejčastějšími chybami návrhu na vklad je chybějící rodné číslo účastníka řízení, správné označení parcely v souladu s katastrálním zákonem, uvedení stavby, která je součástí pozemku, v návrhu na vklad, neuvedené či nesprávně uvedené katastrální území a také nesprávné označení spoluvlastnického podílu, týká-li se zapisované či vymazávané právo pouze spoluvlastnického podílu. V případě chybějícího rodného čísla se jedná o tzv. odstranitelnou vadu. Na výzvu katastrálního pracoviště tuto vadu může odstranit kterýkoliv z navrhovatelů. Po doručení opravy lze pokračovat ve vkladovém řízení. U chyby v označení parcel se jedná zejména o rozlišení, zda se jedná o stavební či pozemkovou parcelu. V katastru jsou, ve většině katastrálních územích, vedeny parcely ve dvou číselných řadách. To, že se jedná o stavební parcelu je uvedeno označením „st.“ u čísla parcely. V případě pozemkových parcel, se žádné označení nepoužívá. I tento nedostatek lze zhojit uznáním písařské chyby a návrh na vklad v této části opravit. Nesprávná výše spoluvlastnického podílu či nadbytečné uvedení stavby, která není samostatnou věcí, ale součástí pozemku, jsou neodstranitelnými vadami. V tomto případě může vzít navrhovatel,

---

<sup>76</sup> Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

na výzvu katastrálního pracoviště, návrh na vklad částečně zpět. Jinak také zúžit návrh na vklad. S tímto zúžením musí vyjádřit souhlas všichni účastníci řízení. Doručené zúžení návrhu na vklad je pak spolu s návrhem na vklad a vkladovou listinou založeno do sbírky listin. Pokud je navrhováno více práv, než je v katastru nemovitostí zapsáno (větší podíl; právo, které není v katastru zapsáno; právo, které není v katastru zapsáno k některým parcelám uvedeným v návrhu na vklad apod.) a navrhovatel návrh na vklad nevezme zčásti nebo zcela zpět nebo pokud se zúžením či zpětvzetím ostatní účastníci řízení nevysloví souhlas, katastrální úřad vklad zamítne. Pokud lze vklad povolit alespoň částečně, katastrální pracoviště vklad povolí pouze částečně a vyrozumí účastníky řízení o částečném povolení a částečném zamítnutí vkladu.

#### **4.7.2 Nejčastější chyby vkladové listiny**

Vkladová listina je přílohou návrhu na vklad. Pouze u tzv. beznávrhových listin (listin zasílaných soudními exekutory nebo soudními komisaři) se návrh na vklad nepřikládá. V případě, že je předložena listina bez návrhu nebo návrh bez vkladové listiny, k návrhu se nepřihlíží. Stejně jako návrh na vklad, může i vkladová listina obsahovat chyby. Po přezkoumání listiny pověřený zaměstnanec posoudí, zda se jedná o chyby odstranitelné či neodstranitelné.

Nejčastějšími chybami vkladových listin je nesprávné označení dotčených parcel, neuvedení katastrálního území, chybně uvedený název katastrálního území, chybná jména účastníků řízení, uvedení chybných údajů v ověřovacím razítku (zejména chybné jméno, příjmení, datum narození), chybějící ustanovení právního předpisu při potvrzení o zániku práva. Také chybějící ověření podpisu u listin, které toto ověření vyžadují. Tyto chyby v listině, jsou, ve většině případů, odstranitelné. Při neuvedení katastrálního území nebo označení, zda se jedná o stavební či pozemkovou parcelu je zřejmé, že došlo k písařské chybě a jako takovou ji lze opravit. Také chybu ve jméně účastníka, buď v záhlaví smlouvy, nebo v ověřovacím razítku, lze zhojit. V případě chyby ve jméně v ověřovacím razítku, nebo pokud není podpis účastníka či účastníků vůbec ověřen, lze tuto chybu zhojit. A to prohlášením o pravosti podpisu do protokolu vyhotoveném na katastrálním pracovišti.

Pokud by však byly uvedeny zcela jiné parcely a katastrální území, které nesouhlasí s návrhem na vklad, jedná se o neodstranitelnou chybu. V takovém případě katastrální

pracoviště písemně seznámí účastníky řízení s podklady pro rozhodnutí. V seznámení podrobně uvede, z jakého důvodu nelze doručený návrh na vklad provést s odkazem na příslušná ustanovení právních předpisů, kterými je katastrální pracoviště při svém rozhodování vázáno. Účastníkům řízení je dána lhůta, ve které je možné návrh na vklad vzít zcela nebo částečně zpět. Se zpětvzetím či zúžením musí souhlasit všichni účastníci řízení. Pokud účastníci návrh na vklad nevezou zcela nebo částečně zpět, katastrální pracoviště řízení zamítne, příp. částečně povolí a částečně zamítne. To v případě, pokud lze návrhu na vklad vyhovět alespoň zčásti.

Při podání návrhu na vklad je na účastnících řízení vyžadováno uvedení kontaktních údajů, např. telefonního čísla nebo e-mailové adresy. To umožňuje pružnější komunikaci s účastníky řízení při odstraňování chyb v návrhu na vklad či vkladové listině. Při nápravě odstranitelných vad návrhu na vklad a vkladové listiny, pak lze kontaktovat účastníky řízení pomocí poskytnutých kontaktních údajů a tím uspořádat nápravu chyb návrhu či vkladové listiny.

Závěrem lze konstatovat, že nejčastějšími chybami návrhu na vklad jsou chyby v rozlišení stavebních a pozemkových parcel, chybějící účastník v návrhu na vklad a také uvedení spoluvlastnického podílu, v případě, kdy se zapisované či vymazávané právo týká pouze spoluvlastnického podílu a nikoliv celku. U vkladových listin jsou to chyby v rozlišení stavebních a pozemkových parcel, chybějící ustanovení právního předpisu u zániku zástavního práva či neuvedení spoluvlastnického podílu. Ve většině případů se jedná o odstranitelné vady, jak také vyplývá ze statistických údajů zastavených, zamítnutých a povolených vkladů v roce 2013 a 2018. V obou posuzovaných letech jsou výsledky téměř totožné. Dalo by se předpokládat, že po zpřístupnění dat katastru nemovitostí prostřednictvím dálkového přístupu na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, bude chybovost menší, ale není tomu tak. V případě návrhu na vklad ke snížení chybovosti jednoznačně přispívá interaktivní formulář návrhu na vklad. Ač je klienty využíván, nevede to ale ke snížení chybovosti ve vkladových listinách. Např. když v návrhu na vklad je parcela uvedena správně, včetně rozlišení zda se jedná o stavební nebo pozemkovou parcelu (viz odst. 3.2.2 Pozemky a parcely), ale v listině je uvedena chybně. Bohužel, nezbyvá než doufat ve zvýšení pozornosti účastníků při sepisování vkladových listin.

## 4.8 Poštovné

Významnou změnou u vkladového řízení s přijetím nové právní úpravy je již zmíněné obesílání všech účastníků řízení. Před přijetím nového katastrálního zákona se k návrhu na vklad podávalo vždy o dvě vyhotovení vkladové listiny více, než bylo účastníků řízení. Po povolení vkladu práva, byla každá z listin označena doložkou o povolení, která obsahovala číslo jednací, datum zápisu práva do katastru nemovitostí a datum vzniku právního účinku vkladu. Dvě listiny s takto vyznačenou doložkou si nechal katastrální úřad a ostatní listiny byly zaslány všem účastníkům řízení. V případě rozhodnutí o zamítnutí či zastavení vkladu byli účastníci obesílání stejně, jako je tomu dnes. V současnosti se k návrhu na vklad předkládá pouze jedno vyhotovení vkladové listiny s ověřenými podpisy všech účastníků řízení, které je po povolení vkladu uloženo ve sbírce listin. Namísto zasílání vkladových listin s vyznačením doložky o povoleném vkladu se dnes zasílá každému z účastníků vyrozumění o provedeném vkladu. Nově jsou ale účastníci řízení vyrozuměni také o zahájení vkladového řízení, tedy o vyznačení plomby.

U fyzických osob jsou všechna vyrozumění zasílána poštou, na adresu trvalého pobytu každého z účastníků řízení, případně jejich zástupců a to i do zahraničí. Právníkům osobám jsou tato vyrozumění zasílána na adresu sídla, případně prostřednictvím datové schránky.

### 4.8.1 Poštovní zásilky

Dle předpisů se veškeré poštovní zásilky zasílají obyčejně či doporučeně. Pro obesílání účastníků doporučenými dopisy se využívá předtištěných obálek s odtržitelnou doručenkou. Způsob doručení prostřednictvím doporučeného dopisu do vlastních rukou se využívá zejména při obesílání „Vyrozumění o provedeném vkladu“, a to s možností vložení do schránky. Po zavedení EPVDS (elektronická podatelna a výpravna do datových schránek) od roku 2014, se účastníkům, kteří mají zřízenou datovou schránku, zejména právnické osoby, doručuje prostřednictvím těchto datových schránek. Doručování do datových schránek je nejrychlejší způsob, při nahlédnutí, resp. otevření datové schránky se zasláné písemnosti považují za doručené. Zasílání prostřednictvím datových schránek je tedy i efektivnější, a to nejen v rychlosti doručení písemností, ale především v úbytku

nákladů na poštovním, které, jak je zřejmé z tabulky č. 4 a grafu č. 4, po přijetí nové právní úpravy, rapidně vzrostlo. Pro případné překážky v doručování fyzickým osobám na jejich adresu myslí správní řád, který stanovuje, že po uplynutí 10 dnů ode dne, kdy byla zásilka připravena k vyzvednutí, se považuje za doručenu, a to i v případě, že si ji adresát nevyzvedl.<sup>77</sup> Pro případ neznámé adresy, či smrti účastníka řízení jsou zásilky doručovány prostřednictvím veřejné vyhlášky, kdy katastrální pracoviště vyvěsí na úřední desku seznam nedoručených zásilek spolu s údaji účastníka a důvodem nedoručení zásilky. Podle správního řádu se patnáctým dnem po vyvěšení písemnost považuje za doručenu.<sup>78</sup>

Od roku 2015 Katastrální pracoviště Louny využívá tzv. frankovací stroj. Tento frankovací stroj, je razítkovací poštovní stroj, který slouží k frankování zásilek (obálek), což nahrazuje nalepení poštovních známek příslušných hodnot. Frankovací stroj je propojen s počítačem a pomocí kreditů se elektronicky dobíjí. Na stroji lze přímo nastavit příslušnou hodnotu a typ poštovní zásilky včetně její váhy. I tento slouží k úbytku nákladů na poštovním.

### Tabulka č. 3

#### Ceny poštovního v letech 2013 a 2018

Rok	Ceny poštovních zásilek do 50g (v Kč)			
	obyčejné	doporučené	s doručenkou (do vlastních rukou)	s doručenkou (možnost převzetí zástupce)
2013	10	26	44	36
2018	9,50	27,70	51	42

Zdroj: ISKN (Interní Informační systém katastru nemovitostí)

Z důvodu zavedení frankovacího stroje jsou ceny za poštovné v roce 2018 jen nepatrně vyšší, než tomu bylo v roce 2013 a to i za té skutečnosti, že Česká pošta, s.p., ceny za poštovní zásilky logicky v průběhu pěti let několikrát navýšila. Výhodu

<sup>77</sup> Zákon č. 500/2004 Sb. Správní řád, § 24 odst. 1

<sup>78</sup> Zákon č. 500/2004 Sb. Správní řád, § 24 odst. 2



frankovacího stroje můžeme sledovat zejména v nákladech za obyčejné zásilky, které jak je z tabulky zřejmé, jsou o 0,50 Kč v roce 2018 nižší než v roce 2013.

**Tabulka č. 4**

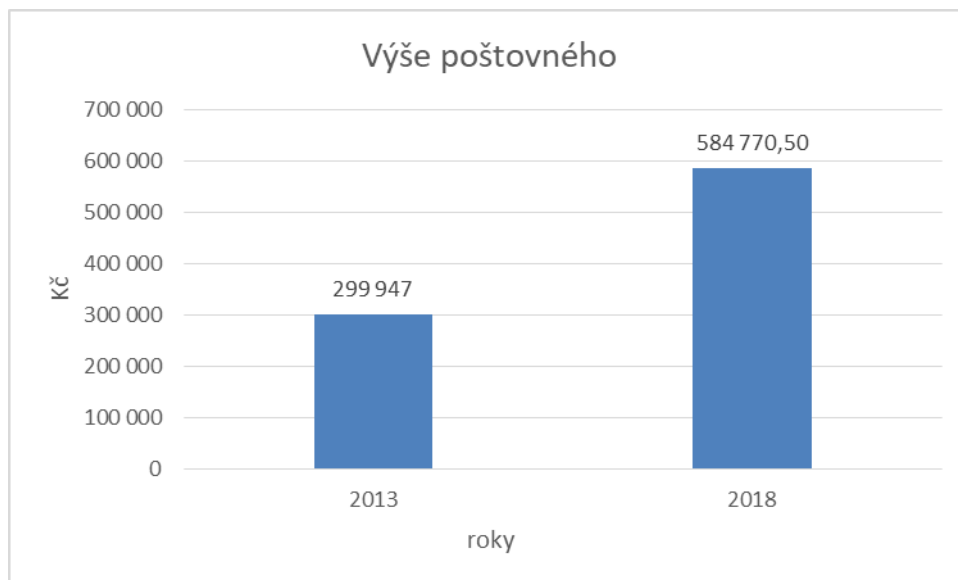
**Statistika nákladů za poštovné pro Katastrální pracoviště Louny v letech 2013 a 2018**

MĚSÍC	POŠTOVNÉ (v Kč)	
	r. 2013	r. 2018
<b>Leden</b>	30 400	50 909
<b>Únor</b>	22 589	47 424,8
<b>Březen</b>	19 812	50 978,2
<b>Duben</b>	30 611	47 630,3
<b>Květen</b>	21 705	52 905,2
<b>Červen</b>	25 846	49 302,1
<b>Červenec</b>	18 721	43 145
<b>Srpen</b>	35 350	47 786,9
<b>Září</b>	28 105	41 775,3
<b>Říjen</b>	31 360	58 239,4
<b>Listopad</b>	25 238	49 963,6
<b>Prosinec</b>	10 210	44 710,7
<b>CELKEM</b>	<b>299 947</b>	<b>584 770,5</b>

Zdroj: ISKN (Interní Informační systém katastru nemovitostí)

#### Graf č. 4

### Statistika nákladů za poštovné (v Kč) pro Katastrální pracoviště Louny v letech 2013 a 2018



Zdroj: ISKN (Interní Informační systém katastru nemovitostí)

O nákladech na poštovném si Katastrální pracoviště Louny vede důkladnou evidenci, ve které jsou uvedena jména adresátů včetně adres, číslo řízení a výše poštovného. Z těchto údajů lze poté snadno vyhledat výši poštovného za určité období. V tabulce č. 4 a následně i v jeho grafickém znázornění (graf č. 4) byly vybrány roky 2013, tedy rok před účinností nové právní úpravy a rok 2018. Zatímco v roce 2013 činily náklady za poštovné celkovou částku 299 947,- Kč, v roce 2018 je tato částka zhruba jednou tak vysoká. Je zcela zřejmé, že náklady na poštovném se rapidně s novou právní úpravou zvýšily. Během pěti let celkem o 284 823,50 Kč, což způsobilo nově zavedené obesílání všech účastníků vkladového řízení.

## 5 Výsledky a diskuse

Veřejná správa si klade za cíl zjednodušit komunikaci občanů se správními úřady. Tento cíl se jednoznačně podařilo naplnit. Na úseku katastru nemovitostí se tak děje prostřednictvím zjednodušeného přístupu k údajům zapsaným katastru. Občané mají možnost bezplatného nahlížení do katastru nemovitostí na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Zde jim jsou k dispozici údaje o parcelách, stavbách, mapovém zobrazení nemovitostí, ale také o průběhu vkladového řízení. Další nespornou výhodou je možnost vyplnění interaktivního formuláře návrhu na vklad, což snižuje chybovost v tomto formuláři. Rekodifikace katastrálního zákona, v návaznosti na rekodifikaci Občanského zákoníku poskytuje ochranu vlastníkům před neoprávněným nakládáním s jejich nemovitostmi. Je jim zaslána informace o zahájení řízení a o zaplombování nemovitostí spolu s možností seznámení se s podklady pro rozhodnutí. To s sebou ale nese prodloužení lhůty pro povolení vkladu. Zatímco před 1. lednem 2014 trvalo vkladové řízení v průměru týden, dnes se tato lhůta prodloužila na 21 – 22 dní. V souvislosti s obesíláním při zahájení vkladového řízení došlo k navýšení nákladů na poštovné. V porovnání dat z let 2013 a 2018 téměř dvojnásobně. V současnosti jsou sice právníkům osobám zásilky zasílány prostřednictvím elektronické aplikace EPVDS (Elektronická podatelna a výpravna do datových schránek), navýšil se ale počet odesílaných zásilek ve vkladovém řízení (Oznámení o zahájení řízení, Informace o plombě, Oznámení o zahájení řízení, seznámení s podklady pro rozhodnutí). Také se navýšil počet pracovníků podílejících se na průběhu vkladového řízení od jeho počátku až po provedení vkladu a odeslání Vyrozumění o provedeném vkladu. Veškeré listiny jsou nejprve zaevidovány na podatelně, poté naskenovány, v případě listin zaslaných v elektronické podobě toto odpadá. Dále je u dotčených nemovitostí vyznačena plomba a účastníkům řízení je zasláno Oznámení o zahájení řízení, Informace o plombě příp. Oznámení o zahájení řízení, seznámení s podklady pro rozhodnutí. Poté návrh na vklad a vkladovou listinu překontroluje oprávněná úřední osoba, zejména její soulad s právními předpisy a náležitostmi, které musí daná listina splňovat. Spis dále předá k přípravě aktualizace. Po přípravě aktualizace je provedena kontrola a následně již vklad „čeká“ na povolení a následné provedení v katastru nemovitostí. To je možné až pod uplynutí lhůty 20ti dnů od odeslání informace o plombě. Celkem se na průběhu celého vkladového řízení podílí šest zaměstnanců.

Na Katastrálním pracovišti Louny bylo v roce 2013 z celkového počtu 2907 ukončených vkladových řízení povoleno 2797 vkladů, zastaveno 99 vkladů a zamítnuto 6 vkladů. V roce 2018 bylo z celkového počtu 4150 ukončených vkladových řízení povoleno 4008 vkladů, zastaveno 100 vkladů a zamítnuto 29 vkladů. Povolovaných vkladů je naprostá většina, z celkového počtu je to více jak 96 %. Zastavená řízení tvoří 3 %, resp. 2 % a zamítnutých vkladů není ani 1 %. Od účinnosti novely zák. č. 256/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, tj. od 1. 1. 2012, kdy byla možnost proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu podat žalobu podle části páté o. s. ř., nebyla takováto žaloba proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu Katastrálního pracoviště Louny, podána. Úspěšnost provedených vkladů v obou porovnávaných letech je vysoká. Z toho jednoznačně vyplývá, že chybovost vkladových řízení není velká, příp. se jedná o takové vady, které lze zhojit.

## 6 Závěr

Závěrem lze shrnout, že efektivnost vkladového řízení se výrazně zlepšila pro jeho účastníky. Zejména s ohledem na možnost nahlížení do katastru nemovitostí prostřednictvím internetových aplikací. Dále možnost vyplnění návrhu na vklad pomocí interaktivního formuláře. Je zajištěna lepší „ochrana“ vlastníků před neoprávněným zásahem do jejich vlastnických práv, a to zejména zpřístupněním aplikace nahlížení do katastru nemovitostí na webových stránkách ČÚZK a obesíláním všech účastníků vkladového řízení. Nastalé změny ale přinesly také větší zátěž pro katastrální pracoviště. Došlo k výraznému navýšení poštovního. Zvýšil se počet účastníků podílejících se na průběhu vkladového řízení. Přibyly nové činnosti s tím související, zejména obesílání účastníků při zahájení vkladového řízení, skenování došlých listin a také obesílání prostřednictvím aplikace EPVDS je časově náročné. Pokud se týká úspěšnosti povolených vkladů v porovnávaných letech 2013 a 2018, ta je vysoká, více jak 96 % z celkového počtu ukončených řízení v daném roce. Nejdůležitějším cílem novelizace katastrálního zákona byla ochrana vlastníků před neoprávněným zásahem do jejich vlastnických práv. Účastníků řízení, jejichž právo zaniká, mění se nebo se omezuje, je zaslána Informace o vyznačení plomby. Tak je účastník informován o tom, že s jeho vlastnickými, či jinými právy, je nakládáno. Tento cíl byl jednoznačně naplněn.

## **7 Seznam použitých zdrojů**

### **7.1 Zdroje tištěné**

PETROV, Jan, Michal VÝTISK a Vladimír BERAN. et al. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: C. H. Beck s.r.o., 2017, ISBN 978-80-7400-653-1.

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

BAREŠOVÁ Eva, JANEČEK Bohumil, et al. *Katastrální zákon. Komentář*. Wolters Kluwert, Praha, 2015, ISBN

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

SPÁČIL J. a kol., *Velké komentáře, Občanský zákoník III., Věcná práva*, Praha: C. H. Beck, s.r.o., 2013, ISBN 978-80-7400-499-5.

KUBA Bohumil, OLIVOVÁ Květa, *Katastr nemovitostí po novele, praktická příručka, 4. vydání podle právního stavu k 1.9.1996*, Linde Praha a.s., 1996, ISBN 80-7201-043-3.

KUBA Bohumil, OLIVOVÁ Květa, *Byty a katastr nemovitostí. 8. aktualiz. vyd. podle stavu k 1.12.2008*, Linde Praha a.s., 2008, ISBN 978-80-7201-727-0.

### **7.2 Zdroje elektronické**

<http://www.cuzk.cz>

<http://www.mvcr.cz>

<http://www.vugtk.cz>

### **7.3 Zákony a vyhlášky**

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

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

*Zákon č. 500/2004 Sb., Správní řád*

*Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)*

*Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*

*Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)*

*Zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv)*

*Zákon č. 227/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce*

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

*Vyhláška č. 253/2013 Sb., vyhláška, kterou se stanoví podmínky tvorby povinných minimálních rezerv*

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

Návod pro správu katastru nemovitostí ve znění dodatku č. 1

Jednací řád katastrálního úřadu, č. j. ČÚZK – 10162/2014-22, ze dne 27. června 2014

Spisový řád katastrálního úřadu, č. j. ČÚZK-04913/2018-22, ze dne 4. května 2018

## 8 Přílohy

### Příloha č. 1

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

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

Určeno:

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

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

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

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

\*) Nehodící se škrtněte.  
6.87.1-2013

\*\*) EČI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad



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

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

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

\*) Nehodící se škrtněte.

\*\*) EČI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad

## I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách

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

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

\*) Nehodící se škrtněte.

### III. Sdělení pro katastrální úřad

#### Kontaktní údaje:

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

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

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

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

#### Další sdělení:

Číslo jednací nebo jiné označení věci na straně vyhotovitele listiny	

### IV. Listy formuláře

#### Počet samostatných listů formuláře:

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

### V. Přílohy návrhu na vklad

Stručný název přílohy:	v počtu: