

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Bakalářská práce

Právo stavby a jeho zápis do katastru nemovitostí

Jakub Čepera

© 2024 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jakub Čepera

Veřejná správa a regionální rozvoj – c.v. Šumperk

Název práce

Právo stavby a jeho zápis do katastru nemovitostí

Název anglicky

The building right and its registration into the cadastre of real estate

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je analýza práva stavby a jeho zápisu do katastru nemovitostí. Praktická část bude zaměřena na zjištění chyb a nedostatků prováděných při zápisu práva stavby do katastru nemovitostí. Na základě výsledků praktické části práce budou navržena řešení na jejich eliminaci.

Metodika

V teoretické části bakalářské práce bude s podporou odborné literatury a dalších dostupných informačních zdrojů vypracována analýza a popis vybraného tématu.

Praktická část bude vedena ke sběru dat vhodnými metodami, následující vyhodnocením získaných dat. Metody sběru dat budou vybrány na základě poznatků z teoretické části práce. V závěru práce budou navržena řešení pro zjištěné nedostatky a chyby.

Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Klíčová slova

Právo stavby, katastr nemovitostí, vkladové řízení, věcné právo jiné osoby, pozemek

Doporučené zdroje informací

KINDL, Milan. Právo nemovitostí. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-564-0.

PETR, Pavel. Nové právo k povrchu. V Praze: C.H. Beck, 2016. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-545-9.

SPÁČIL, Jiří. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2022. Academia iuris (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-885-6.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4.

Předběžný termín obhajoby

2023/24 LS – PEF

Vedoucí práce

JUDr. Daniela Světlíková

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 7. 3. 2023

Ing. JUDr. Eva Daniela Cvik, Ph.D. et Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 13. 3. 2023

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 21. 08. 2023

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Právo stavby a jeho zápis do katastru nemovitostí" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15.3.2024

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucí práce JUDr. Daniele Světlíkové za vstřícný přístup, cenné rady a připomínky, které mi pomohly při vypracování této práce.

Právo stavby a jeho zápis do katastru nemovitostí

Abstrakt

Bakalářská práce se věnuje institutu práva stavby s návazností na vklad do katastru nemovitostí. Teoretická část charakterizuje význam práva stavby a vysvětluje související pojmy, dále je popsán vznik spolu s historickým vývojem práva stavby, včetně dočasného přerušení využití na území České republiky a znovuzavedení v právním řádu České republiky. Další část se zabývá metodami vzniku, změny a zániku práva stavby. V závěrečné části je uveden způsob a proces zápisu práva stavby do katastru nemovitostí.

V praktické části jsou zjištěny chyby, kterých se dopouštějí navrhovatelé v návrhu na vklad práva stavby do katastru nemovitostí, ve sledovaném období od ledna 2014 do listopadu 2023. Z výsledků je zřejmé, že rozsáhlým problémem je neporozumění institutu práva stavby. Až 35 procent návrhů na vklad práva stavby na základě smlouvy obsahuje vadu. V závěrečné části práce jsou navržena řešení vedoucí ke snížení, případně až k úplné eliminaci výskytu chyb.

Klíčová slova: právo stavby, katastr nemovitostí, vkladové řízení, věcné právo jiné osoby, pozemek, stavebník, superficies solo cedit, věcné právo k věci cizí, chyba, smlouva

The building right and its registration into the cadastre of real estate

Abstract

The bachelor's thesis is dedicated to the institute of building right with a connection to the deposit in the real estate cadastre. The theoretical part characterizes the meaning of building right and explains the related terms, the origin and historical development of construction law are also described, including the temporary suspension of use in the territory of the Czech Republic and its re-introduction in the legal system of the Czech Republic. The next part deals with the methods of creation, change and termination of building rights. In the last part, the method and process of registering the building right in the real estate register is given.

In the practical part, the errors made by the proponents in the proposal for the deposit of the building right into the real estate cadastre are identified, in the monitored period from January 2014 to November 2023. It is clear from the results that the widespread problem is a misunderstanding of the institute of building right. Up to 35 percent of proposals for the deposit of the right to build on the basis of the contract contain a defect. In the final part of the thesis, solutions are proposed, leading to a reduction, or even to the complete elimination of the occurrence of errors.

Keywords: right of building, cadastre of real estate, registration proceedings, real right of another person, land, building owner, superficies solo cedit, real rights to another's property, error, contract

Obsah

1 Úvod.....	10
2 Cíl práce a metodika	11
2.1 Cíl práce	11
2.2 Metodika.....	11
3 Teoretická východiska	13
3.1 Právo stavby z pohledu vlastníka pozemku a stavebníka.....	13
3.2 Vlastník pozemku.....	14
3.3 Stavebník.....	14
3.4 Pozemek	15
3.5 Stavba	16
3.6 Zásada superficies solo cedit.....	16
3.7 Obecné vymezení práva stavby	17
3.8 Původ práva stavby a jeho vývoj na území České republiky	18
3.8.1 Stavba na pozemku v obecném občanském zákoníku z roku 1811	18
3.8.2 Stavební právo v zákoně z roku 1912	19
3.8.3 Zákon o právu stavby z roku 1947.....	20
3.8.4 Ústup práva stavby v obecném občanském zákoníku z roku 1950.....	20
3.8.5 Obnovení práva stavby v občanském zákoníku z roku 2012.....	20
3.9 Ustanovení práva stavby v zákonech České republiky	21
3.10 Vznik práva stavby	21
3.11 Změna práva stavby.....	22
3.12 Zánik práva stavby	24
3.13 Právo stavby v dani z nemovitých věcí.....	25
3.14 Právo stavby dle daně z přidané hodnoty	26
3.15 Způsob zápisu práva stavby do katastru nemovitostí.....	26
4 Vlastní práce	29
4.1 Zjištěné chyby	30
4.2 Počet jednotlivých chyb	39
5 Zhodnocení a doporučení	41
5.1 Návrhy řešení k eliminaci chyb.....	41
5.1.1 Úprava písemného formuláře.....	41
5.1.2 Úprava aplikace s interaktivním formulářem.....	42
5.1.3 Řešení ostatními způsoby.....	44
6 Závěr.....	46
7 Seznam použitých zdrojů.....	47

Seznam grafů.....	50
Přílohy.....	51

1 Úvod

Institut práva stavby byl včleněn do právního systému České republiky zákonem číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, a stal se obnoveným specifickým věcným právem, které umožňuje mít stavbu na cizím pozemku s platností od 1. ledna 2014. Právo stavby je reakcí na znovuzavedení zásady superficies solo cedit znamenající, že pevně spojené stavby s pozemkem jsou součástí tohoto pozemku, a tudíž ve vlastnictví majitele pozemku. Od 1. ledna 1951 bylo zákonem číslo 141/1950 Sb., Občanský zákoník od zásady na 63 let upuštěno, pevně spojená stavba s pozemkem mohla mít odlišného vlastníka stavby a pozemku.

Je tomu již 10 let od znovuzavedení věcného práva stavby, sloužící k prolomení principu, že stavba pevně spojená se zemí je nedílnou součástí pozemku. Katastru nemovitostí, jakožto úřadu evidujícímu právo stavby, jsou podávány návrhy na vklad tohoto věcného práva, které je poté zapsáno na listu vlastnictví.

Východiskem práce je vysvětlení základních pojmů související s právem stavby, ty jsou důležité pro objasnění, pochopení a definování institutu práva stavby. Část práce se věnuje popisu vzniku principu superficies solo cedit a historickým vývojem práva stavby na území České republiky až do aktuálního ustanovení práva stavby v českém právním řádu, kde je popsán vznik, změna a zánik. Navazuje popis způsobu zápisu práva stavby na základě návrhu na vklad do katastru nemovitostí, postupy katastrálního úřadu při zpracování a vyhodnocení žádosti o povolení vkladu práva stavby.

Praktická část bakalářská práce se věnuje chybám, které jsou uskutečňovány při zápisu vkladovým řízením do katastru nemovitostí, zjišťuje chyby nejčastější i méně časté. S ohledem na dobu 10 let, kdy je právo stavby využíváno po znovuoobnovení, lze lépe objasnit porozumění práva stavby z pohledu žadatelů o vklad na základě chyb, kterých se opakovaně dopouštějí a nalézt řešení ke snížení, případně až úplnému zamezení výskytu zjištěných chyb.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Bakalářské práce je orientována na problematiku institutu práva stavby při jeho zápisu do katastru nemovitostí. Hlavním cílem je zjištění existence chyb při návrhu na vklad práva stavby do katastru nemovitostí. Navazujícím cílem je identifikace konkrétních vad a nedostatků, kterých se navrhovatelé dopouštějí při zápisu práva stavby do katastru nemovitostí. Dílčím cílem závěrečné práce je navržení vhodných řešení vedoucí ke snížení výskytu až k eliminaci zjištěných chyb.

2.2 Metodika

Základem bakalářské práce je zpracování teoretických východisek, která zahrnuje práci s odbornou knižní literaturou, specializovanými periodiky, expertními články, právními předpisy týkající se tématu práva stavby a katastru nemovitostí, využity budou i oficiální internetové stránky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.

Závěrečná práce je založena na analytickém výzkumu, závislém především na sběru dat ve sledovaném období od 1. ledna 2014 do 30. listopadu 2023. V počátku vlastní práce jsou metodou agregace statistických údajů zápisů provedených vkladem porovnána data o počtu řízení práva stavby zapisovaných vkladem z jednotlivých let od roku 2014 do roku 2023. Porovnání dat je zobrazeno časovým grafem.

Zdrojem dat ke klasifikační analýze chyb prováděných navrhovateli vkladu práva stavby do katastru nemovitostí je informační systém katastru nemovitostí. Z tohoto systému jsou vybrána ukončená řízení ve sledovaném období, navrhuující vklad práva stavby na základě smlouvy. Z vybraných řízení jsou vyselektována řízení obsahující opravu žádosti, doplnění žádosti, výzvu k opravě, výzvu k doplnění, seznámení s podklady před vydáním rozhodnutí a rozhodnutí o zamítnutí žádosti. Vyobrazení podílu vybraných řízení k získání chyb s řízeními bez nalezené vady je promítnuto pomocí výsečového grafu. Extrakcí jsou z dokumentů vyčleněny jednotlivé nedostatky, které jsou metodou generalizace a kategorizace rozřazeny do skupin.

Vizualizací za pomoci histogramu je zobrazen počet jednotlivých chyb v kategoriích. Zjištěné skupiny chyb jsou analyzovány s prioritou pro ty nejčastěji se vyskytující. Dedukcí jsou nacházeny důvody a příčiny vzniku vad.

V části zhodnocení a doporučení jsou vypracovány návrhy na řešení nalezených chyb, k omezení jejich výskytu, případně až k úplnému zamezení při vkladu práva stavby do katastru nemovitostí.

3 Teoretická východiska

Vznik práva stavby byl podnícen hospodářskými nebo sociálními požadavky společnosti, jelikož opakovaně dochází k narůstání cen stavebních pozemků, vlastníkově pozemku tedy často nezbyvají peníze na samotnou svou stavbu případně se rozhodl, že na pozemku stavět nechce. Vzhledem k tomu, že se vlastník nechce pozemku vzdát a prodat jej, právo stavby je řešením pro stavebníka k postavení stavby a vlastníka pozemku k využití pozemku bez nutnosti prodeje¹. V praxi se jedná o využívaný právní nástroj opravňující stavebníka k umístění vlastní stavby na pozemku cizího vlastníka².

3.1 Právo stavby z pohledu vlastníka pozemku a stavebníka

Vlastník stavebního pozemku má za poskytnutí svého pozemku stavebníkovi k právu stavby finanční příjem ve formě stavebního platu. Zároveň se zvyšuje hodnota pozemku, který je obvykle po postavení stavby atraktivnější pro další zájemce. Majitelé pozemku mohou do určité míry ovlivnit, jaká stavba na jejich pozemku vznikne, i když se musí na dobu práva stavby vzdát užívání pozemku. Po skončení práva stavby se jim navíc vrátí do vlastnictví nejen pozemek, ale i stavba na něm, pokud za to zaplatí stavebníkovi náhradu³. Právo stavby pro vlastníka pozemku může znamenat účinnější využití nepoužívaného a neudržovaného pozemku⁴.

V roli stavebníka při právu stavby jsou ve větší míře zastoupeny právnické osoby⁵. Jedním z hlavních problémů, se kterými se potýkají stavební firmy, je zajištění vhodného pozemku pro své projekty. Chtějí najít nejvýhodnější způsob, jak získat právo na užívání pozemku po dobu, kterou potřebují, a zároveň zajistit dostatečnou právní ochranu a možnost financování stavby úvěrem nebo prodejem projektu institucionálnímu investorovi. Proto je pro ně atraktivní možnost využít právo stavby, které jim umožňuje stavět na cizím pozemku bez nutnosti ho kupovat. To je výhodné i proto, že ceny stavebních pozemků v posledních letech prudce rostou kvůli jejich nedostatku. Právo stavby snižuje náklady na výstavbu o částku, kterou by museli zaplatit za pozemek⁶.

¹ ZIMA, P. *Právo stavby*, Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2015. s. 1.

² ACHOUR, G. *Věcná práva: Právo stavby* [online]. 2022. [cit. 2023-09-05]. Dostupné z: <[https://www.achourpartners.com/focuses/vecna-pravo-stavby/](https://www.achourpartners.com/focuses/vecna-prava-pravo-stavby/)>.

³ ZIMA, P. *Právo stavby*, Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2015. s. 1.

⁴ PETR, P. *Nové právo k povrchu*. Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2016. s. 61.

⁵ BACHURA, P. *Právo stavby a jeho využívání v praxi* [online]. 2017. [cit. 2023-09-05]. Dostupné z: <https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_601-pravo-stavby-a-jeho-vyuzivani-v-praxi>.

⁶ ZIMA, P. *Právo stavby*, Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2015. s. 113.

3.2 Vlastník pozemku

Vlastníkem pozemku pro právo stavby může být jakýkoliv majitel pozemku, který může uzavřít platnou smlouvu ke zřízení práva stavby, tím tedy může být fyzická či právnická osoba. Obec jako subjekt veřejného práva jsou velmi často jednou ze smluvních stran při zřizování práva stavby, ve větší míře zastoupena právě na straně vlastníka pozemku. Obec musí při uzavírání smlouvy o právu stavby dbát na zákonné podmínky a zájmy obce. Vlastník pozemku je při právu stavby velmi omezen v užívání poskytnutého pozemku. Ve smlouvě si může sjednat určité podmínky, avšak nesmí být v rozporu s právními předpisy a účelem práva stavby. Majitel pozemku je povinen poskytnout stavebníkovi sjednaný pozemek a jeho nerušené užívání⁷.

3.3 Stavebník

V právu stavby je používán pojem stavebník, který má specifický význam, lišící se od významu ve stavebním právu definovaném v zákoně o územním plánování a stavebním zákoně. Stavebníkem dle stavebního zákona je osoba, která pro sebe žádá o stavební povolení nebo ohlašuje stavbu. Osoba, která stavbu provádí, pokud se nejedná o stavebního podnikatele stavějícího budovu v rámci svého podnikání. Dále je také za stavebníka považován investor nebo objednatel stavby⁸. Občanské právo obsahující právo stavby má proti právu stavebním širší definici stavebníka, která zahrnuje i osobu realizující záměr na cizím pozemku nevyžadující povolení nebo stavebního podnikatele⁹. Stavebníkem u práva stavby může být fyzická i právnická osoba schopná právního jednání, způsobilá vybudovat případně zařídit postavení stavby na daném pozemku. Stavebníkem může být více osob, které mají zřízeno jedno právo stavby a vlastnictví tohoto práva stavby je rozděleno podílově¹⁰.

Pozemek zatíženým právem stavby musí stavebník udržovat v dobrém stavu a může jej v plné míře užívat. Se stavbou zřízenou z titulu práva stavby má stavebník právo nakládat jako vlastník¹¹.

⁷ ZIMA, P. *Právo stavby*, Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2015. s. 131.

⁸ Tamtéž s. 113.

⁹ ACHOUR, G., PELIKÁN, M. 2014. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*, 12. Praha. Vydavatel Česká advokátní komora. s. 39.

¹⁰ ZIMA, P. *Právo stavby*, Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2015. s. 113.

¹¹ SPÁČIL, J., a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha. Nakladatelství C.H. Beck, 2022. s. 184.

3.4 Pozemek

V občanském zákoníku se nevyskytuje definice pozemku pro právo stavby ani pro jiné účely. Pozemek je definován v katastrálním zákonem číslo 256/2013 Sb. § 2 písm. a) jako „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“¹². Tato definice je pro veřejné právo a pro soukromé právo se používá jen doplňkově, především z praktických důvodů¹³.

Součástí pozemku je i prostor nad i pod povrchem, jak popisuje § 506 občanského zákoníku. Pozemek je tedy reálná trojrozměrná výseč zemského povrchu, na kterou se vztahují vlastnická práva určité osoby¹⁴.

Pojem parcela je popsána katastrálním zákonem § 2 písm. b) jako dvourozměrné znázornění geometrickým a polohovým určením trojrozměrného pozemku zakresleným v katastrální mapě. Termín parcela není v ustanoveních o právu stavby použit a není ani zmíněn v občanském zákoníku. Pozemek a parcela se tedy neshodují, jelikož pozemek není vždy parcelou. Pozemek evidován v katastru nemovitostí jako parcela s přiřazeným číslem a zakreslením v katastrální mapě, je věcí v právním smyslu¹⁵.

Právo stavby je možno založit pouze k pozemku, který je zapsán v katastru nemovitostí. Právo stavby lze zřídit pouze k pozemku celému nikoli k jeho potřebné části¹⁶. V případě, kdy stavba zabírá část pozemku, může stavebník využít zbývající část pro zřízení a provoz stavby či jinak prospěšným způsobem k jejímu užívání. Část pozemku, kterou stavebník nevyužije pro stavbu ani jiným způsobem ke stavbě může být vlastníkem pozemku užívána i nadále¹⁷.

¹² Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

¹³ ZIMA, P. *Právo stavby*, Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2015. s. 87.

¹⁴ MELZER, F., TĚGL, P. a kol. *Občanský zákoník: velký komentář. Svazek III. § 419-654. Věci a právní skutečnosti*. Praha: Leges, 2014. s. 255.

¹⁵ ZIMA, P. *Právo stavby*, Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2015. s. 87.

¹⁶ Tamtéž s. 89.

¹⁷ Tamtéž s. 94.

3.5 Stavba

Stavba je jedinou věcí, která může být předmětem práva stavby, Pokud něco není stavbou, nemůže tedy být předmětem práva stavby¹⁸. Jelikož stavba není definována v občanském zákoníku, definice stavby pro účel práva stavby se získává z právních předpisů, kde definována je¹⁹. Definice stavby uvedena v zákoně č. 283/2021 Sb., stavební zákon, §5 odstavec 1) „*Stavbou se v tomto zákoně rozumí stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby*“²⁰. Avšak definice stavby uvedené v tomto zákoně, je určena především pro potřeby stavebního úřadu²¹.

V občanském zákoníku §506 odstavci 1 je uvedeno, že „*součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech*“²². Podle občanského zákoníku se dočasná stavba nepočítá mezi součást pozemku, protože vychází z definice správního práva, které se nedá aplikovat na soukromé právo. Dočasná stavba je taková, která je určena k zániku po uplynutí určité doby nebo po splnění určitého účelu. To je dáno nejen vůlí stavebníka, ale také správním aktem, který dočasnost právně ustanovil. Například objekty zařízení staveniště jako kanceláře pro řízení stavby, šatny a umývárny, sklady, vrátnice, které se po dokončení stavby rozeberou. Z hlediska soukromého práva znamená dočasnost to, že taková stavba se kvůli své dočasné povaze nemůže stát součástí pozemku, protože by to bylo jako dočasná součást stavby, což není bez zákonného ustanovení možné²³.

3.6 Zásada superficies solo cedit

Vlastník pozemku je vlastníkem všeho, co na něm stojí²⁴. Tato zásada se nazývá superficies solo cedit, latinský termín, který je do češtiny přeložen jako povrch ustupuje

¹⁸ SPÁČIL, J., a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha. Nakladatelství C.H. Beck, 2022. s. 180.

¹⁹ ZIMA, P. *Právo stavby*, Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2015. s. 101.

²⁰ Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

²¹ POHLOVÁ, A. *Vlastnictví pozemku a stavby* [online]. 2006. [cit. 2023-08-19]. Dostupné z: <<https://pravnicaradce.ekonom.cz/c1-18556070-vlastnictvi-pozemku-a-stavby>>.

²² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²³ POHL, T., SEDLÁČEK, M. 2022. Stavba jako předmět díla v občanském zákoníku. *Acta Universitatis Carolinae – Iuridica*, 2. Praha. Nakladatelství Karolinum. s. 140.

²⁴ GARCÍA, A. *Z. La Superficies en Derecho Romano*, Madrid, Vydavatel: Dykinson, S.L., 2017. s. 80.

půdě²⁵. Avšak vlastnické právo k pozemku může být omezeno různými právními instituty. Některé z nich jsou méně omezující a umožňují jiné osobě pouze určité užívání pozemku, například nájem, věcné břemeno nebo služebnost. Jiné jsou více omezující a umožňují jiné osobě vlastnit nebo užívat na pozemku něco, co není součástí pozemku, například superficiální práva, bytové vlastnictví nebo právo stavby²⁶.

V římském právu je zásada popsána tak, že kdokoli vybuduje stavbu na pozemku cizího vlastníka, stavba patří dle naturálního práva vlastníkovému pozemku, jelikož budova ustupuje půdě a tudíž právně sdílí osud pozemku²⁷.

3.7 Obecné vymezení práva stavby

Právo stavby je věcné právo k věci cizí, které umožňuje jinému subjektu, který je nazýván stavebníkem než majiteli pozemku možnost na něm vybudovat stavbu. Pokud má být cizí pozemek využit jinak než k výstavbě, je nutné použít jiný právní institut jako například služebnost²⁸. Pozemek zatížen právem stavby znamená, že jiná osoba má věcné právo na tomto pozemku mít stavbu, ať už nad nebo pod zemí. Není důležité, jestli už stavba existuje, nebo bude postavena později. Právo stavby se týká celé stavby, nikoli jen její části nebo jednotlivých podlaží²⁹.

Právo stavby je zároveň věcí nemovitou, stavebníkem postavená stavba, která vyhovuje právu stavby je jeho součástí a stavba podléhá ustanovením o věcech nemovitých. Právem stavby je umožněno prolomení věcněprávní zásady superficies solo cedit tak, že stavba, kterou stavebník postaví na základě práva stavby, se stane součástí práva stavby, nikoliv pozemku. Právo stavby lze chápat jako fiktivní pozemek jehož součástí je stavba, který je nad skutečným pozemkem. Právo stavby se zapisuje do veřejného seznamu, konkrétně do katastru nemovitostí, vzhledem k tomu se na právo stavby vztahují pravidla platná pro veřejné seznamy jako formální a materiální publicita³⁰.

²⁵ OŽDAN, P., ŽŮRKOVÁ, T. *Právo stavby vs liniové stavby* [online]. 2020. [cit. 2023-09-07]. Dostupné z: <<https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/pravo-stavby-vs-liniove-stavby>>.

²⁶ ZIMA, P. *Právo stavby*, Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2015. s. 21.

²⁷ BARTOŠEK, M. *Encyklopedie římského práva*. Praha, Nakladatelství Panorama, 1981. s. 431.

²⁸ SPÁČIL, J., a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha. Nakladatelství C.H. Beck, 2022. s. 178.

²⁹ NOVOTNÝ, P. a kol. *Nový občanský zákoník – Vlastnictví a věcná práva*. 2. vydání. Praha. Nakladatelství Grada, 2017. s. 107.

³⁰ SPÁČIL, J., a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha. Nakladatelství C.H. Beck, 2022. s. 178.

3.8 Původ práva stavby a jeho vývoj na území České republiky

První právo obdobné právu stavby je popisováno v římském právu institutem zvaným superficies³¹, latinský termín pro povrch, byl taktéž zvláštní druh dlouhodobého pronájmu cizího pozemku, převážně městského, který umožňoval pronajímateli, zvanému superficiář, v latinském jazyce superficiarius, postavit na něm stavbu a platit za to pravidelný poplatek³². Právo superficies bylo zřizováno smlouvou nájemní či trhovou, součástí smlouvy bylo sjednání a přesné určení pravidelného platu pro vlastníka pozemku neboli solarium, latinský výraz používaný v římském právu. Superficiářovo právo bylo povahou věcné právo k cizí věci, které odporovalo běžnému římskému právnímu principu, že stavba je ve vlastnictví toho, kdo vlastní pozemek neboli zásadě superficies solo cedit³³.

Superficiář měl podobná práva jako majitel a byl stejně právně chráněn. Mohl s budovou nakládat podle své vůle, bourat ji, zřizovat na ni jiná věcná práva k cizí věci, zastavovat ji. Jeho právo bylo dědičné a převádělo se dále mezi živými smlouvou při které bylo nutné k převodu kromě smlouvy také předání budovy³⁴.

Právo stavby bylo v Římě vytvořeno z praxe, když římscí úředníci dávali soukromníkům povolení k využívání veřejných pozemků k postavení vlastní stavby. Později se obdobné smlouvy uzavíraly i mezi samotnými soukromými osobami, obvykle na omezenou dobu 99 let. Vzhledem k nájemní povaze smluv se považovaly za nájemní vztahy³⁵.

3.8.1 Stavba na pozemku v obecném občanském zákoníku z roku 1811

Všeobecný zákoník občanský v německém jazyce Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch císařským patentem vyhlášen 1. června 1811, platný na území tehdejší habsburské monarchie s účinností od 1.1.1812. Právní úpravu ohledně práva stavby však neobsahoval a vycházel ze zásady superficies solo cedit, a pojednával pouze o stavbách trvalých, které jsou součástí pozemku³⁶. Zákoník upravoval poměr stavby postavené na pozemku způsobem, že budova nebyla samostatnou věcí a v případě kdy byla stavěna s úmyslem

³¹ ZIMA, P. *Právo stavby*, Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2015. s. 4.

³² BARTOŠEK, M. *Encyklopedie římského práva*. Praha, Nakladatelství Panorama, 1981. s. 304.

³³ ZIMA, P. *Právo stavby*, Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2015. s. 4.

³⁴ KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. vydání. Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 1995. s. 200.

³⁵ Tamtéž s. 201.

³⁶ MAREK, K. 2020. Právo stavby. *Stavební právo. Bulletin*, 1. Praha. Vydavatel Česká společnost pro stavební právo. s. 17.

zůstat natrvalo, byl dům či jiná stavba považována za součást pozemku a vlastník pozemku byl současně vlastníkem stavby. Stavba vybudována jako dočasná, se součástí pozemku nestala. V odstavci zvláště při stavbě s § 417, § 418 a § 419 byly ustanoveny případy nabytí vlastnického práva. Nabytí vlastnického práva je provedeno dle zásady superficies solo cedit a stavba se stala součástí pozemku, vlastník pozemku se stal vlastníkem stavby bez ohledu na osobu stavějící budovu, s výjimkou § 418, kde v případě poctivého stavitele mohl žádat náhradu nákladů, nebo pokud vlastník pozemku věděl, že cizí stavebník staví poctivě na jeho půdě a ihned to nezakázal, stavebník se stal vlastníkem pozemku se stavbou, a bývalý vlastník pozemku mohl žádat náhradu ve výši obecné hodnoty pozemku³⁷.

3.8.2 Stavební právo v zákoně z roku 1912

Prolomení římské zásady pozemku ustupující půdě je uskutečněno zákonem číslo 86/1912, o stavebním právu vydaném dne 26. dubna 1912 s účinností od 1. 5. 1912. Tento zákon stanovil pro české země jako součást Rakousko-Uherska stavební právo, což je právo odpovídající současnému institutu práva stavby. Stavební právo bylo věcným právem, které umožňovalo stavět na cizím pozemku, pod nebo nad ním. Právo se dalo převést nebo odkázat, avšak stavební právo mohlo zatížit jen o určité druhy pozemků a to takové, které patřily veřejným nebo církevním subjektům, společenstvím nebo sdružením. Stavební právo bylo považováno za věc nemovitou a mohlo se zřizovat na dobu mezi 30 a 80 lety. Když stavební právo skončilo, stavba přešla do majetku vlastníka pozemku a stala se jeho součástí. Vlastníkovy stavby byla po ukončení stavebního práva vyplacena náhrada stanovena hodnotou stavby³⁸.

Zákon o stavebním právu, zůstal v prozatímní platnosti i po vzniku Československé republiky, a to takzvanou recepční normou neboli zákonem Národního výboru československého číslo 11/1918 Sb., zákon o zřízení samostatného státu československého. Vydaného a účinného dne 28. října 1918. Zemské a říšské zákony pokračovali druhým článkem zákona v platnosti. Zákon o stavebním právu byl účinný na území Československa až do 9.7.1974.

³⁷ POHLOVÁ, A. *Vlastnictví pozemku a stavby* [online]. 2006. [cit. 2023-08-29]. Dostupné z: <<https://pravnicka.ekonom.cz/c1-18556070-vlastnictvi-pozemku-a-stavby>>.

³⁸ MAREK, K. 2020. Právo stavby. *Stavební právo. Bulletin*, 1. Praha. Vydavatel Česká společnost pro stavební právo. s. 18.

3.8.3 Zákon o právu stavby z roku 1947

Zákonem číslo 88/1947 Sb., zákon o právu stavby ze dne 6. května 1947 s účinností od 10.7.1947 se zrušil dosavadní zákon číslo 86/1912 říšského zákona. Zákon již používá termín právo stavby a čerpá ze stavebního práva dle návrhu československého občanského zákoníku. Zákon byl v platnosti poměrně krátkou dobu a byl ukončen ke dni 31.12.1950³⁹. Zákon umožnil zřídit právo stavby na libovolném pozemku veřejného i soukromého vlastníka. Zároveň zákon neupravoval žádnou minimální ani maximální lhůtu pro trvání tohoto práva, pouze stanovil, že se jedná o právo dočasné. V zákoně bylo ustanoveno předkupní právo, vlastník pozemku měl přednostní právo koupit právo stavby a stavebník měl naopak přednostní právo koupit pozemek⁴⁰. Zákon dále stanovil, že smlouva o právu stavby musela být zapsána do veřejných knih, jinak se nemohlo vlastnictví stavby na cizím pozemku prokázat⁴¹.

3.8.4 Ústup práva stavby v obecném občanském zákoníku z roku 1950

Zákonem číslo 141/1950 Sb., Občanský zákoník ze dne 25. října 1950 s účinností od 1.1.1951 bylo upuštěno od zásady superficies solo cedit a trvalé stavby se staly samostatným předmětem a věcí nemovitou. Stavby již nejsou součástí pozemku. Právo stavby je v zákoně ukotveno, avšak ke zřízení nebo zcizení je potřeba souhlasu okresního národního výboru⁴².

Změny v občanském zákoníku zákonem číslo 40/1964 Sb., s účinností od 1.4.1964 vzhledem k institutu práva stavby upravovaly pouze záležitosti vztahů z práva stavby vzniklých dříve. Institut práva stavby zůstal zcela nevyužíván⁴³.

3.8.5 Obnovení práva stavby v občanském zákoníku z roku 2012

Zavedení zásady superficies solo cedit a spolu s tím i ustanovení o právu stavby bylo uskutečněno zákonem číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník ze dne 3. února 2012 a s účinností od 1.1.2014. Zákon určuje, že všechny stavby na pozemku, které jsou pevně

³⁹ ZIMA, P. *Právo stavby*, Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2015. s. 18.

⁴⁰ MAREK, K. 2020. Právo stavby. *Stavební právo. Bulletin*, 1. Praha. Vydavatel Česká společnost pro stavební právo. s. 18.

⁴¹ PETR, P. *Nové právo k povrchu*. Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2016. s. 42.

⁴² MIKEŠ, J. 2010. Několik slov o právu stavby. *Stavební právo. Bulletin*, 1. Praha. Vydavatel Česká společnost pro stavební právo. s. 42.

⁴³ ZIMA, P. *Právo stavby*, Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2015. s. 19.

spojené se zemí jsou součástí toho pozemku a majitel pozemku je zároveň vlastníkem všech staveb na pozemku⁴⁴.

3.9 Ustanovení práva stavby v zákonech České republiky

Právo stavby v České republice je ustanoveno v zákoně číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, ze dne 3. února 2012. Účinnost zákona byla stanovena od 1.1.2014 vzhledem k rozsahu 3081 paragrafů a tím i dostatku času pro seznámení odborné i laické veřejnosti se zákonem⁴⁵. Právo stavby je v občanském zákoníku ukotveno v části třetí (absolutní majetková práva) hlavě druhé (věcná práva) dílu pátém (věcná práva k cizím věcem) oddílu prvním (právo stavby), což představují § 1240 až § 1256, dále je právo stavby zmíněno v § 2014 a v § 3060.

Paragraf 1240 popisuje právo stavby jako věcné právo na pozemku, které umožňuje jiné osobě neboli stavebníkovi, postavit stavbu na povrchu nebo pod povrchem pozemku. Toto právo platí pro stavby již postavené i pro ty, které ještě postaveny nebyly. Má-li stavba využívat i pozemek, který sice není pro stavbu nezbytný, ale zlepšuje její užitnou hodnotu, může být právo stavby rozšířeno i na něj. § 1241 upravuje zřízení práva stavby na pozemek, který je zatížen právem zástavním, v takovém případě je potřeba souhlasu zástavního věřitele⁴⁶. Dle § 498 odstavce 1 spolu s § 1242 občanského zákoníku je právo stavby věcí nemovitou a je zapisováno do veřejného seznamu, konkrétně do katastru nemovitostí. Stavba, která vyhovuje právu stavby se stává jeho součástí a vztahují se na ni zákonná ustanovení o nemovitých věcech⁴⁷.

3.10 Vznik práva stavby

Nabytí práva stavby je umožněno na základě smlouvy což je také nejčastější způsob. Další možností je vydržením či případně rozhodnutím orgánu veřejné moci, pokud to umožní zákon, avšak je předpokládáno, že nabytí práva stavby těmito způsoby bude jen velmi ojediněle⁴⁸. Pro vznik práva stavby vydržením je předpoklad trvání držby po dobu 10 let,

⁴⁴ ACHOUR, G., PELIKÁN, M. 2014. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*, 12. Praha. Vydavatel Česká advokátní komora. s. 37.

⁴⁵ URBANOVÁ, D. *Nový občanský zákoník* [online]. 2012. [cit. 2023-09-10]. Dostupné z: <<https://www.avocate.cz/novinky/2/novy-obcansky-zakonik>>.

⁴⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁴⁷ SPÁČIL, J., a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha. Nakladatelství C.H. Beck, 2022. s. 178.

⁴⁸ ZIMA, P. *Právo stavby*, Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2015. s. 77.

a to nepřetržitě nebo po dobu 20 let v případě mimořádného vydržení, nabytí práva je dle § 1244 občanského zákoníku pouze na dobu 40 let⁴⁹.

Smlouva o zřízení práva stavby nebo někdy také smlouva o právu stavby je dvoustranným právním úkonem k vytvoření práva stavby mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem. Tato smlouva musí mít podle § 560 občanského zákoníku písemnou formu a podpisy musejí být úředně ověřeny a pouze na jedné listině. Právo stavby však nevzniká uzavřením smlouvy, ale vzniká až následným zapsáním do jako veřejného seznamu neboli katastru nemovitostí⁵⁰.

Ve smlouvě o zřízení práva stavby musí být vždy ujednání o osobách, kterých se právo stavby týká, o dotčeném pozemku či pozemcích a také stavbě i jejím účelu, o době trvání práva stavby, o možnostech prodloužení doby trvání, o úplatě, stavebním platu nebo případně ujednání o bezúplatném právu stavby⁵¹.

Doba trvání práva stavby sjednané ve smlouvě lze po vzájemné dohodě obou stran prodloužit, avšak nejdéle do 99 let ode dne vzniku práva stavby⁵².

Paragraf 1246 občanského zákoníku uvádí, že nelze právo stavby omezit jakoukoliv rozvazovací podmínkou. V případě ustanovení o rozvazovací podmínce ve smlouvě o zřízení práva stavby se k této podmínce nepřihlíží⁵³.

3.11 Změna práva stavby

Vzhledem k převoditelnosti práva stavby lze provést změnu v osobě stavebníka nebo v osobě vlastníka pozemku, případně může být provedena změna obsahu práv a povinností vyplívající z práva stavby.

Změnit osobu stavebníka lze uskutečnit smlouvou o převodu práva stavby. Nabytí práva stavby na nového stavebníka je platný až zápisem do veřejného seznamu tedy katastru nemovitostí a tímto zápisem dochází i k převodu práv a povinností plynoucích z práva stavby.

⁴⁹ SPÁČIL, J., a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha. Nakladatelství C.H. Beck, 2022. s. 182.

⁵⁰ ACHOUR, G., PELIKÁN, M. 2014. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*, 12. Praha. Vydavatel Česká advokátní komora. s. 38.

⁵¹ ZIMA, P. *Právo stavby*, Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2015. s. 79.

⁵² SPÁČIL, J., a kol. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha. Nakladatelství C.H. Beck, 2022. s. 183.

⁵³ LUDMA, L. *Právo stavby jako věcné právo k věci cizí* [online]. 2017. [cit. 2023-09-24]. Dostupné z: <<http://www.luborludma.cz/pravo-stavby-jako-vecne-pravo-k-veci-cizi/>>.

V případě smrti stavebníka jsou uplatněny ustanovení o právu dědickém. Právo stavby tedy nabývají dědicové stavebníka. Účinky převodu na nového stavebníka nastávají nabytím dědictví⁵⁴.

Převod práva stavby na vlastníka pozemku lze uskutečnit dohodou mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku o převedení práva stavby stavebníkem na vlastníka pozemku sepsáním takového ujednání⁵⁵. Dle § 1248 občanského zákoníku se může stavebník zřeknout práva stavby, vlastník pozemku jej poté může převést na sebe či případně na jinou osobu. Pokud se nedohodli jinak má vlastník pozemku předkupní právo k právu stavby. Pokud vlastník pozemku se stane stavebníkem má možnost ke splnutí stavby a pozemku a tím právo stavby ukončit⁵⁶.

Vlastník pozemku může pozemek převést smlouvou o prodeji pozemku, pokud ve smlouvě o právu stavby nebylo ujednání o zákazu nebo omezení převodu pozemku. Majitel pozemku, může být změněn prodejem nebo vydražením v rámci exekuce nebo insolvence.

Zděděním pozemku dochází ke změně osoby vlastníka pozemku dle předpisů dědického práva⁵⁷.

Pokud stavebník potřebuje půdorys stavby rozšířit na další pozemek nebo pozemky. V původní smlouvě o právu stavby jsou tedy nutné provést změny a rozšíření práva stavby bude účinné až zápisem do katastru nemovitostí. V případě, kdy je vlastník pozemku, na který by stavebník chtěl rozšířit stavbu odlišný od dosavadního vlastníka pozemku je nutné, aby se připojil k původní smlouvě o právu stavby s patřičnými úpravami nebo uzavřeli smlouvu novou⁵⁸.

Pro prodloužení doby trvání práva stavby je nutné souhlasu stavebníka, vlastníka pozemku a případně osob, které mají na pozemku zapsáno zatížení. Prodloužení doby trvání je nutno zapsat do veřejného seznamu.

Účelové určení stavby, pokud bylo určeno ve smlouvě o zřízení práva stavby se může změnit se souhlasem smluvních stran⁵⁹.

⁵⁴ ZIMA, P. *Právo stavby*, Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2015. s. 169.

⁵⁵ Tamtéž s. 173.

⁵⁶ ACHOUR, G. *Věcná práva: Právo stavby* [online]. 2022. [cit. 2023-09-05]. Dostupné z: <<https://www.achourpartners.com/focuses/vecna-prava-pravo-stavby/>>.

⁵⁷ ZIMA, P. *Právo stavby*, Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2015. s. 176.

⁵⁸ Tamtéž s. 177.

⁵⁹ Tamtéž s. 178.

Rozšíření stavby směrem vzhůru o přístavek nebo nástavbu v době trvání práva stavby není právně specifikováno, pokud není takové rozšíření ve smlouvě o právu stavby dovoleno nebo byla stavba definována detailně, je nutné upravit smlouvu dodatkem. Souhlas se změnou je zpravidla vyžadován pouze od vlastníka pozemku⁶⁰.

3.12 Zánik práva stavby

Zákon občanský zákoník č. 89/2012 Sb., přímo ustanovuje zánik práva stavby uplynutím sjednané doby, zároveň však dává možnosti zániku před uplynutím sjednané doby⁶¹.

Z § 1255 a § 1244 občanského zákoníku vyplývá, že právo stavby zaniká po uplynutí doby, na kterou bylo smluvně ujednáno. Tato doba může být nejvýše devadesát devět let, žádné právo stavby by tedy nemělo trvat déle. Při zániku práva stavby je zákonem předpokládána úhrada náhrady vlastníkem pozemku stavebníkovi ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby, pokud se strany při zřizování práva stavby nedohodly jinak, zákonná úprava je v ohledu náhrady za stavbu dispozitivní. Náhrada může být dohodnuta v jiné výši, například v plné hodnotě převáděné stavby nebo může být právo stavby založeno i bez náhrady pro stavebníka. Případně může být také v jiné formě, například jako naturální plnění neboli pouhý převod vlastnictví ke stavbě nebo jen k její části je-li možné stavbu rozdělit dle zákona. Jedná se o dobrovolnou smlouvu mezi subjekty práva stavby, která je pro ně závazná a s tímto vědomím pak uplatňují svá práva. Tím se také musí řídit i jejich případní právní nástupci⁶².

Dohodou smluvních stran, mohou ukončit smlouvu o právu stavby kdykoliv. V situaci, kdy nejen stavebník nebo majitel pozemku, ale i třetí osoby mohou uplatňovat svá práva na právu stavby, například služebnosti nebo zástavní právo. Stavebník a vlastník pozemku se mohou dohodnout na tom, že právo stavby zanikne. V takovém případě je třeba vzít v úvahu, že pokud jsou na právu stavby zřízena věcná práva třetích osob, právo stavby nemůže zaniknout dříve, než jsou ukončena jejich věcná práva. S výjimkou, kdy třetí osoby udělí souhlas s předčasným ukončením práva stavby.

⁶⁰ ZIMA, P. *Právo stavby*, Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2015. s. 180.

⁶¹ DOBROVOLNÁ, E. 2018. Právní tituly umístění stavby na cizím pozemku. *Soudní inženýrství*. 1. Brno. Vydavatel Akademické nakladatelství CERM. s. 17.

⁶² SRBOVÁ, A. 2017. Právo stavby – institut pro stavební praxi?. *Stavební právo. Bulletin*, 2. Praha. Vydavatel Česká společnost pro stavební právo. s. 55.

Pokud jedna ze smluvních stran poruší smlouvu o zřízení práva stavby podstatným způsobem, může strana druhá od smlouvy bez zbytečného odkladu odstoupit. Podstatné porušení povinnosti je takové, které by znemožnilo samotné uzavření smlouvy a skutečnosti druhá strana zatajila. Podmínky odstoupení od smlouvy, které nejsou řešeny zákonem, mohou být ujednány ve smlouvě⁶³.

Častým motivem vedoucí k zániku práva stavby je neplacení stavebního platu stavebníkem. Tento plat je po dobu trvání práva stavby v podstatě jedinou výhodou pro vlastníka pozemku plynoucí z práva stavby. Dlouhodobé neplacení stavebního platu je zajisté vážným porušením smlouvy o právu stavby. Vlastník pozemku však musí k úhradě dlužné částky vyzvat stavebníka a poskytnout mu přiměřenou lhůtu k zaplacení.

Právo stavby jako věcné právo zapsané do veřejného seznamu je promlčitelné. Právo stavby je promlčeno po uplynutí deseti let od okamžiku, kdy mohlo být vykonáno prvně, v případě práva stavby je považován den, kdy bylo možné začít stavět na pozemku, na který se právo stavby vztahuje. Promlčecí lhůta může být prodloužena až na patnáct let, pokud se strany dohodnou, jelikož jsou považovány za rovnocenné.

Pozemek, na kterém je zřízeno právo stavby, který je následně vymezen pro stavbu veřejně prospěšné dopravní a technické infrastruktury, stavbu související s ochranou před povodněmi a jinými katastrofami, stavbu k zajištění ekologické stability a ochrany archeologického dědictví, k obraně a bezpečnosti státu nebo k asanaci území může dojít k zániku práva stavby z důvodu vyvlastnění⁶⁴. Podmínky k vyvlastnění musí být zakotveny v zákoně a není možné je ustanovit v právních předpisech nižší síly⁶⁵.

3.13 Právo stavby v dani z nemovitých věcí

Zákon o dani z nemovitých věcí právo stavby neuvádí jako samostatný předmět daně, uvádí však zdanění pozemku, na kterém je právo stavby zřízeno. Poplatníkem daně z pozemků je stavebník, v případě pozemku zatíženém právem stavby⁶⁶. Zákon číslo 338/1992 Sb., § 7 odstavec 3 stanoví předmětem daně ze staveb a jednotek stavbu, která není samostatnou nemovitou věcí, ale je součástí věci jiné, tedy práva stavby, se považuje za nemovitou věc jejímž vlastníkem je osoba, která vlastní jinou věc, které je stavba

⁶³ ZIMA, P. *Právo stavby*, Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2015. s. 180.

⁶⁴ Tamtéž s. 193.

⁶⁵ FRUMAROVÁ, K. 2020. Expropriační titul jako jedna ze zákonných podmínek vyvlastnění. *Acta Iuridica Olomucensia*. 1. Olomouc, Vydavatel Univerzita Palackého. s. 8.

⁶⁶ ZIMA, P. *Právo stavby*, Praha, Nakladatelství C.H. Beck, 2015. s. 212.

součástí⁶⁷. Vyhláška číslo 357/2013 Sb., katastrální vyhláška stanoví, že stavba postavená na základě práva stavby je evidována v katastru nemovitostí jako budova⁶⁸.

3.14 Právo stavby dle daně z přidané hodnoty

Právo stavby je pro účely daně z přidané hodnoty pohlíženo jako na zboží⁶⁹. Dle § 56 odst. 5 písm. f) zákona o dani z přidané hodnoty se právo stavby s vybudovanou stavbou pevně spojenou se zemí považuje za vybranou nemovitou věc a jeho převod je řízen pravidly stejnými jako pro převod stavby, pokud by byla převáděna samostatně bez práva stavby.

Právo stavby, jejíž součástí není stavba, je z hlediska daně z přidané hodnoty pohlíženo jako na službu z důvodu pozbytí nemovité věci⁷⁰.

3.15 Způsob zápisu práva stavby do katastru nemovitostí

Právo stavby jako věcné právo je do katastru nemovitostí zapisováno vkladem na základě podaného návrhu. Zapisován je vznik práva stavby, změna či zánik, případně i promlčení, uznání existence nebo neexistence tohoto věcného práva. Pro zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí musí žadatel podat návrh na vklad a použít stanovený formulář, na kterém uvede údaje povinné náležitosti dle katastrálního zákona⁷¹. Formulář je dán vyhláškou Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 359/2013 Sb., vyhláška o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu⁷². Ve formuláři je tedy nutné označit katastrální úřad, kterému je podání návrhu určeno, určit a identifikovat účastníky řízení, vyznačení práv, která mají být k vybraným nemovitostem zapsána či vymazána, nakonec je důležitý podpis navrhovatele⁷³.

Podání návrhu na vklad práva stavby je možné učinit několika způsoby. V podobě tištěného formuláře a dokumentů osobně na podatelně katastrálního úřadu či doručením prostřednictvím provozovatele poštovních služeb⁷⁴. Pro elektronickou formu

⁶⁷ Zákon č. 338/1992 Sb., České národní rady o dani z nemovitých věcí.

⁶⁸ Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

⁶⁹ Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

⁷⁰ PILAŘOVÁ, I. 2017. Právo stavby z pohledu účetnictví, daně z příjmů a daně z přidané hodnoty v podmínkách roku 2017. *Účetní a daně*. 10. Olomouc, Vydavatel Anag, s. 15.

⁷¹ Český úřad zeměměřický a katastrální. *Zápisy do KN*. [online]. 2023. [cit. 2023-10-12]. Dostupné z: <<https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>>.

⁷² Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.

⁷³ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

⁷⁴ Český úřad zeměměřický a katastrální. *Zápisy do KN*. [online]. 2023. [cit. 2023-10-11]. Dostupné z: <<https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>>.

lze využít dodání na přenosném technickém nosiči dat, odeslání na elektronickou adresu podatelny katastrálního úřadu nebo podání datovou zprávou do datové schránky⁷⁵.

K podanému formuláři návrhu na vklad musí být přiloženy přílohy, především listina, na jejímž základě má být právo stavby do katastru nemovitostí zapsáno, dále v případě potřeby zobrazení do katastrální mapy je nutné k listině neoddělitelně připojit geometrický plán. Dalšími přílohami mohou být plná moc, úředně ověřený překlad listiny do českého jazyka.

Při přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu je vyžadována úhrada správního poplatku⁷⁶, zákonem číslo 634/2004 Sb., o správních poplatcích je dána výše poplatku ve výši dva tisíce korun českých⁷⁷. Platbu lze provést hotově nebo platební kartou na pokladně příslušného katastrálního pracoviště, případně bezhotovostním převodem na zvláštní účet či využít k úhradě kolkové známky. Pokud není poplatek uhrazen při podání návrhu, katastrální úřad zaeviduje návrh a pošle údaje k platbě. Úhradu může zaplatit kdokoliv, není tedy nutné, aby byl poplatek placen přímo navrhovatelem⁷⁸.

Katastrální úřad vyznačí u nemovitostí, uvedené v návrhu o povolení vkladu, skutečnost, že práva jsou dotčena změnou, a to v den podání návrhu nejpozději však následující pracovní den. Osobám, které mají na dotčených nemovitostech práva, katastrální úřad pošle informaci o tom, že má provést zápis, který ovlivní jejich práva⁷⁹.

Při zpracování jsou zkontrolovány všechny náležitosti návrhu a přiložených příloh, u zápisu práva stavby je dále zkoumáno, zda je uveden účel práva stavby, neuvedení ve smlouvě o zřízení či v návrhu je důvodem k zamítnutí. Kontrolováno je také zda stavba, zřizovaná na základě práva stavby odpovídá stavbě ve smyslu občanskoprávním nebo je právo stavby zřizováno ke stavbě celé, a nikoliv pouze k přístavbě či části existující stavby a zdali se jedná o stavbu, která může být součástí pozemku⁸⁰.

⁷⁵ Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Informace o elektronickém podání*. [online]. 2023. [cit. 2023-10-11]. Dostupné z: <<https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Informace-o-elektronickem-podani.aspx>>.

⁷⁶ Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Zápisy do KN*. [online]. 2023. [cit. 2023-10-12]. Dostupné z: <<https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>>.

⁷⁷ Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.

⁷⁸ Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Zápisy do KN*. [online]. 2023. [cit. 2023-10-15]. Dostupné z: <<https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>>.

⁷⁹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

⁸⁰ Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Navod pro správu katastru nemovitostí*. Sp. zn.: ČÚZK-03030/2016-22. Č. j.: ČÚZK-15352/2023, s. 39 [online]. Praha: 26.06.2023. [cit. 2023-10-15]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/Aktuality-resort/2023/20233006-Navod-pro-spravu-KN/231535222_Navod-pro-spravu-KN_v2_signed.aspx>.

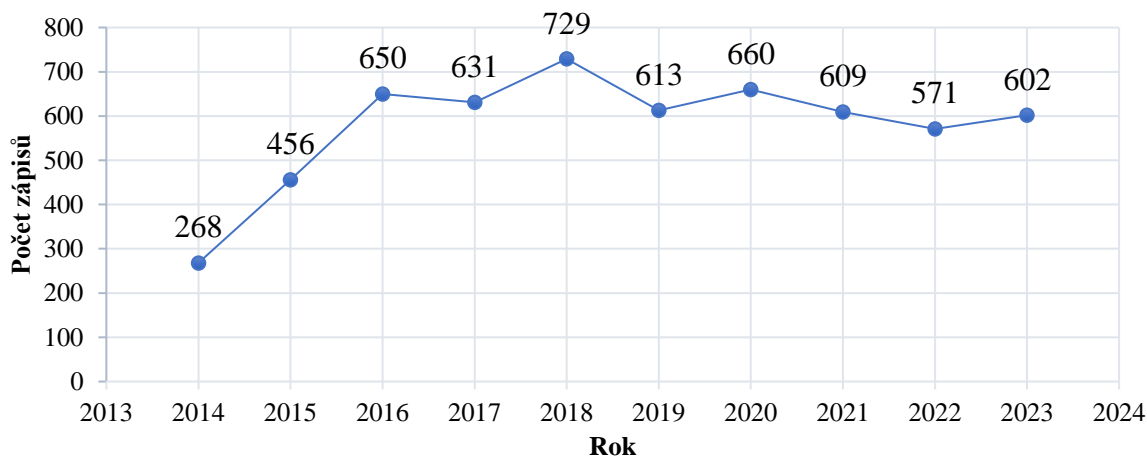
Pokud jsou splněny všechny podmínky pro povolení zápisu práva stavby do katastru nemovitostí, katastrální úřad jej povolí po uplynutí dvaceti denní lhůty běžící ode dne odeslání informace o skutečnosti, že má provést zápis ovlivňující práva dotčených osob. Vyrozměním o povolení a provedení vkladu informuje katastrální úřad všechny účastníky vkladového řízení. Listina na základě, které byl vklad proveden je ze spisu vyjmuta a založena do sbírky listin⁸¹.

⁸¹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

4 Vlastní práce

Dle statistických údajů o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v katastru nemovitostí byl počet zápisů práva stavby provedených vkladem od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2023 v celkovém počtu 5 789, záznamy se týkají vzniku, změn i výmazů⁸².

Graf 1 Vývoj počtu zápisů práva stavby provedených vkladem



Zdroj: Vlastní zpracování na základě statistiky zápisů provedených vkladem Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního od roku 2014 do roku 2023

V grafu 1 lze vypořadovat růstovou tendenci vývoje počtu řízení od roku 2014, kdy je nejméně zápisů práva stavby do roku 2018, kde je ve sledovaném období dosaženo vrcholu množství zápisů provedených vkladem. Od roku 2019 se mění trend na ustálený a počet řízení práva stavby se pohybuje u hranice 600 zápisů.

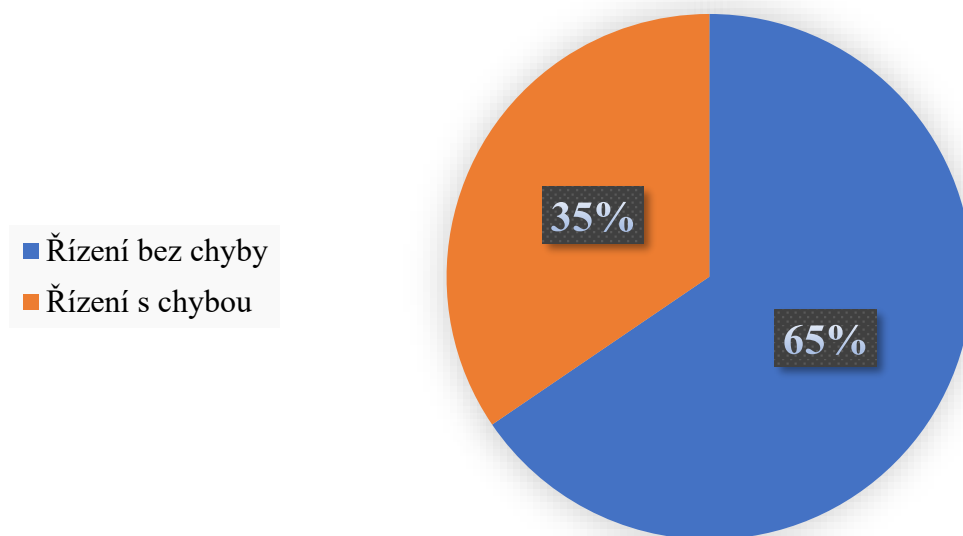
Katastrální úřad používá pro správu dokumentů a žádostí vlastní informační systém, právě tento systém je zdrojem dat, ze kterého byly extrahovány chyby žadatelů při vkladu práva stavby do katastru nemovitostí. Získány byly z řízení týkajících se práva stavby ukončených k 30. listopadu 2023. Vybrána byla řízení obsahující opravu žádosti, doplnění žádosti, řízení, ve kterých byli účastníci obesláni výzvou k opravě či doplnění žádosti a také řízení, která obsahovala neodstranitelnou vadu podání a obsahovala seznámení s podklady před vydáním rozhodnutí nebo rozhodnutí o zamítnutí žádosti.

⁸² Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Informace ke statistikám od roku 2014*. [online]. 2024. [cit. 2024-02-11]. Dostupné z: <<https://cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Informace-ke-statistikam-od-roku-2014.aspx>>.

Z jednotlivých řízení byly extrakcí vad z dokumentů o opravě, doplnění, výzvy k opravě, výzvy k doplnění, seznámení s podklady před vydáním rozhodnutí a rozhodnutí o zamítnutí vkladu, vyselektovány chyby, kterých se navrhovatelé dopouštějí při návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Celkem byla data získána ze 4 506 řízení týkající se zřízení práva stavby zapisovaných na základě smlouvy, z toho v 1 555 prověřených řízení byla nalezena alespoň jedna chyba.

Graf 2 Podíl řízení vkladu práva stavby s chybou



Zdroj: Vlastní zpracování na základě prověřených řízení vkladu práva stavby

Z grafu 2 vyplývá, že podíl řízení s chybou je 35 procent, což analogicky vyjadřuje každou třetí žádost o zřízení práva stavby na základě smlouvy s nedostatkem.

4.1 Zjištěné chyby

Extrakcí z jednotlivých řízení o vkladu práva stavby do katastru nemovitostí bylo zjištěno celkem 2 223 chyb, ty následně byly generalizací a kategorizací rozřazeny do 32 skupin. Jednotlivé skupiny obsahují popis objasňující, co daná kategorie zahrnuje a jaký typ chyb do ní spadá.

Chyby málo četně se vyskytující

Zjištěné chyby objevující se vzácně při návrhu na vklad práva stavby do katastru nemovitostí, jedná se o ojedinělé chyby v celkovém počtu 12. Jednou z chyb je, že podatel

návrhu nezahrne do podkladů vkladovou listinu, která je základním dokladem pro prokázání práva stavby. Vkladovou listinou se rozumí smlouva o zřízení práva stavby, smlouva o převodu práva stavby nebo jiný právní úkon, kterým se právo stavby zřizuje nebo převádí. Další zřídka vyskytující chybou je, že vkladová listina je sepsaná v cizím jazyce a podatel návrhu nezahrne do podkladů úřední překlad listiny do českého jazyka. Dále chyba, kdy navrhovatel nedoloží výpis z obchodního rejstříku pro účastníka řízení, který je právnickou osobou. Výpis z obchodního rejstříku sloužící k ověření existence a identifikace právnické osoby a jejich statutárních orgánů. Vzácně vyskytující chybou je, že podatel návrhu žádá o vklad práva stavby na existující stavbu, která není součástí pozemku, ale je ve vlastnictví jiného vlastníka, na základě zákonů minulých let. Poslední málo četnou chybou je, kdy stavebníkem jsou manželé a žádají o zřízení práva stavby do podílového spoluvlastnictví. Režim společného jmění manželů upravuje zákonný majetkový režim mezi manželi. Pokud chtějí zřídit právo stavby do podílového spoluvlastnictví, musí doložit doklad o tom, že nejsou v režimu společného jmění manželů, ten však ve zkoumaných dokumentech předložen nebyl.

Právo stavby ke spoluvlastnickému podílu na pozemku

Zjištěná chyba která spočívá v tom, že není právo stavby zřizováno k celému vlastnictví na parcele, avšak pouze ke spoluvlastnickému podílu na této parcele. Právo stavby je nutno zřídit k celému vlastnickému podílu na parcele.

Elektronické podání bez uznávaného elektronického podpisu

Chyba, kdy je učiněno podání nebo doložení listin elektronickou formou prostřednictvím datové schránky či elektronické pošty. Podání či listina však nejsou opatřeny uznávaným elektronickým podpisem. Takové podání nebo listina nemají stejnou právní hodnotu jako písemné podání nebo listina s vlastnoručním podpisem.

Nedoložena doložka obce o schválení zastupitelstvem

Specifická chyba týkající se obcí, které při disponování s nemovitostmi jsou povinny mít záměr schválený zastupitelstvem dané obce. V případech, kdy je tedy na straně vlastníka či stavebníka obec, je nutno doložit schválení záměru zastupitelstvem obce, tato doložka ke smlouvě však u zkoumaných řízení nebyla předložena.

Nesoulad ve vlastnictví pozemku

Nalezená chyba, kdy je rozpor mezi vlastníkem pozemku uvedeným ve smlouvě a údaji o vlastníkově pozemku vedených v katastru nemovitostí. Vlastník pozemku, který smlouvou zřizuje právo stavby pro stavebníka, není oprávněn nakládat s majetkem.

Zřízení více práv stavby na parcelu

Zjištěná chyba, při které je navrhováno zřízení dvou a více práv stavby na jedinou parcelu.

Nesoulad úplaty za právo stavby

Objevená chyba, kdy je rozpor sjednané úplaty ve smlouvě, jestliže je právo stavby uzavíráno jako úplatné a zároveň bezúplatné, případně je sjednáno jako úplatné, avšak není uvedena její výše či způsob úplaty.

Neuvedení osoby, pro kterou je právo stavby zřizováno

Závada, kdy ve smlouvě o zřízení práva stavby nebo návrhu na vklad není uvedena osoba stavebníka.

Geometrický plán neodpovídá účelu ve smlouvě

Chyba, kde geometrický plán přiložený k návrhu na vklad ke zřízení práva stavby neodpovídá vymezení pozemku ke zřízení práva stavby, rozdělení pozemku pro právo stavby či jinému účelu dle smlouvy o zřízení práva stavby, ale účel přiloženého geometrického plánu je určen například pro vymezení rozsahu věcného břemene, zpřesnění hranic parcely a dalšího.

Nezveřejnění smlouvy v registru smluv

Zjištěná chyba, kdy smlouva o zřízení práva stavby, která podléhá povinnosti zveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona, není v příslušném registru zveřejněna nebo není doloženo potvrzení o tom, že smlouva nepodléhá zveřejnění v registru smluv. Případně je smlouva o zřízení práva stavby ke dni podání návrhu na vklad neúčinná, jelikož ke zveřejnění došlo později a smlouva, která podléhá zveřejnění v registru smluv je účinná nejdříve ode dne zveřejnění v registru. Případně chyba, kdy nejsou v registru smluv zveřejněna všechna metadata, která musejí být uveřejněna.

Chybějící podpis účastníka řízení

Nalezená chyba, kde zcela chybí podpis účastníka řízení ve smlouvě o zřízení práva stavby nebo návrhu na vklad práva stavby do katastru nemovitostí. Podpis je projevem vůle účastníka a zároveň slouží k ověření jeho identity. Chybějící podpis na smlouvě o právu stavby znamená, že tato smlouva není považována za uzavřenou a nemá žádné právní účinky.

Nedoložení oprávnění osob jednat za společnost

Je-li jeden z účastníků právnická osoba, musí jejím jménem jednat a činit úkony oprávněná osoba, která za účastníka jedná ve věci práva stavby, ta je povinna své oprávnění prokázat. Zjištěná chyba spočívá v tom, že oprávnění jednat za společnost doloženo nebylo.

Totožná osoba vlastníka pozemku a stavebníka

Jedním z hlavních úkolů práva stavby je oddělit vlastnictví stavby i budoucí a vlastnictví pozemku. Objevená chyba, kde je osoba vlastníka pozemku totožná s osobou stavebníka či případně spoluvlastníka pozemku, je v rozporu se smyslem práva stavby, mít pozemek zatížen věcným právem jiné osoby.

Nesoulad ve smlouvě

Zjištěná chyba ve smlouvě o zřízení práva stavby, která zpochybňuje její platnost nebo nelze její platnost určit. Smlouva s podmínkou, kde její nesplnění vede k neplatnosti smlouvy. Pokud ve smlouvě není uvedeno datum jejího uzavření, datum podpisu nesouhlasí s datem ověření podpisu na ověřovací doložce. Smlouva sjednána dle neplatných právních předpisů nebo v jejich rozporu, například když je ujednáno, že právo stavby vzniká uzavřením dané smlouvy. Pokud je smlouva uzavřena se zástupcem na základě plné moci, která však není přiložena, případně je plná moc dána až po uzavření smlouvy nebo je sjednána k jinému účelu než zřízení práva stavby. Dále smlouva obsahující chybu, kde není užíváný pojem stavebník specifikován, chyba neuvedení, kdo je stavebníkem a kdo vlastníkem nebo nejasnost počtu stavebníků, kdy je někdy uváděn jeden stavebník a zároveň, že jich je více. Při nesouladu ve smlouvě se vyskytuje chyba odlišného označení stavebníka či vlastníka pozemku, než je definováno na začátku smlouvy o zřízení práva stavby.

Nedoložen geometrický plán

Chyba, kdy je ve smlouvě či návrhu na vklad sjednáno dělení či slučování pozemků dle geometrického plánu, avšak geometrický plán není doložen. Také pokud je právo stavby zřizováno na parcelu dle geometrického plánu, ale ten není neoddělitelnou součástí vkladové listiny.

Neuvedena doba trvání práva stavby

Stanovení doby trvání práva stavby při jeho zřízení je povinné, vzhledem k omezení na 99 let a skutečnosti, že musí být patrná z veřejného seznamu. Objevená chyba se týká neuvedené doby trvání práva stavby ve smlouvě o zřízení práva stavby či v návrhu na vklad, případně není doba trvání práva stavby uvedena vůbec.

Právo stavby zřizováno na část pozemku

Vzhledem k tomu, že lze právo stavby zřídit pouze k celému existujícímu pozemku, je zjištěnou chybou právo stavby, které je zřizováno pouze na určitou část parcely a není úmysl ve smlouvě či návrhu na vklad vytvořit pomocí geometrického plánu oddělenou parcelu pro zřízení práva stavby.

Předložena prostá kopie listiny

Listiny a přílohy, na základě kterých je zapisováno právo stavby do katastru nemovitostí, musejí být předloženy v originále nebo v úředně ověřené kopii. Nalezená chyba popisuje stav, kdy jsou smlouva o zřízení práva stavby, příloha, geometrický plán, souhlas s dělením pozemku, jiné souhlasné prohlášení nebo potvrzení potřebné pro úspěšné provedení vkladu a další listiny, předloženy v pouhé kopii listiny bez úředního ověření.

Nesoulad údajů účastníka řízení

Zjištěná chyba, kde osoba není dostatečně identifikovaná, její jméno, příjmení, rodné číslo, datum narození a adresa nesouhlasí s údaji uvedenými v registrech osob a obyvatel. Případně je rozpor identifikačních údajů ve smlouvě o zřízení práva stavby, ověřovací doložce nebo návrhu na vklad. Dále také chyba, kdy právnická osoba není dostatečně identifikovaná – nesouhlasí název společnosti s údaji v obchodním rejstříku, není uveden kompletní název, nesprávně uvedeno nebo zcela chybějící identifikační číslo osoby.

Nedoložení kompletní smlouvy

Smlouva s přílohami, pokud jsou ve smlouvě uvedeny, tvoří celek. Objevená chyba, spočívá ve skutečnosti, že je předložena smlouva bez příloh, které jsou její nedílnou součástí nebo je smlouva podána s chybějícími stranami. Smlouva o zřízení práva stavby není zajištěna způsobem zajišťujícím její integritu, je složena z více listů bez jejich zabezpečení proti výměně. Také chyba smlouvy se špatně číslovanými stranami, kdy nelze určit kompletnost smlouvy.

Na parcele vázne právo přičící se právu stavby

Chyba kdy vzniku práva stavby brání právo, které je již na parcele zapsáno, například věcné břemeno a již zřízené právo stavby.

Podpisy na listině úředně neověřeny

Katastr nemovitostí zkoumá pravost podpisů. Zjištěná chyba, spočívá v tom, že na vkladové listině nebo na plné moci opatřené podpisem osoby není tento podpis úředně ověřen. Eventuálně když je osoba podepsána dvakrát, avšak podpis je úředně ověřen pouze jeden a druhý z podpisů ověřen není.

Právo stavby zřizováno na parcelu s již existující stavbou

Na základě práva stavby je umožněné stavebníkovi mít na pozemku stavbu, nezáleží, zda je stavba již zřízena nebo dosud nezřízena. Nalezenou chybou je zřízení práva stavby k parcele, jejíž součástí je již existující stavba zapsaná v katastru nemovitost, avšak tato stavba není ve smlouvě řešena a není zřejmé, zda je součástí práva stavby či nikoliv.

Nedostatečný projev vůle ke zřízení práva stavby

Chyba, kdy je nejednoznačně, nejasně nebo nedostatečně projevována vůle ke zřízení práva stavby jako práva věcného. Například je sjednáno mít stavbu na cizím pozemku, stavebníkovi je udělen pouze souhlas postavit či realizovat stavbu na cizím pozemku, dáno povolení provést stavbu na cizím pozemku nebo oprávnění ke zřízení stavby.

Neuveden účel práva stavby

Uvedení účelu práva stavby je povinnou součástí smlouvy a návrhu na vklad. Objevená vada popisuje nenapsání účelu práva stavby ve smlouvě o zřízení práva stavby či návrhu, popřípadě není účel práva stavby uveden vůbec.

Souhlas stavebního úřadu s dělením pozemku

Pro úspěšné rozdělení pozemku dle geometrického plánu, k získání nové oddělené parcely, na kterou se zřizuje právo stavby, je nutné získat souhlas stavebního úřadu. Zjištěným nedostatkem je nedoložení souhlasu stavebního úřadu s dělením pozemku, jestliže je právo stavby zřizováno na nově vzniklou parcelu po rozdělení dle geometrického plánu.

Nesoulad účelu práva stavby

Nalezená chyba pojednává o skutečnosti, kdy účel práva stavby sjednaný ve smlouvě o zřízení práva stavby nesouhlasí s účelem uvedeným v návrhu na vklad. Případně uvedený účel práva stavby je nejasný a neurčitý, například rodinný dům se zahradou, příjezdovou cestou, oplocením a další, účel je stanoven pouze jako stavba, objekt k bydlení, prodejna, technické zázemí, novostavba, jiná stavba nebo stavba pro podnikání. Dále také neurčitost počtu účelů práva stavby, zdali se sjednává jedno právo stavby na parcelu nebo více účelů práva stavby na parcelu či parcely, příkladem může být stavba rodinných domů, stavby technického zázemí.

Nesoulad smlouvy a návrhu

Vada kde je shledán rozpor smlouvy, na základě které je požadován vklad, a návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Pro příklad, navrhováno je právo, které není sjednáno ve smlouvě i naopak, kdy je ve smlouvě sjednáno právo, které však navrhováno na vklad není nebo se navrhuje právo jiné, než které je ujednané ve smlouvě. Dále podávající navrhuje právo stavby pro 2 a více osob stavebníka, což nesouhlasí s počtem ve smlouvě a naopak. Případně je právo stavby navrhováno pro jinou osobu, než je sjednáno smlouvou. Chyba, kdy je na jedné straně podílové vlastnictví a na straně druhé společné jmění manželů nebo je právo stavby zřizováno na jiný vlastnický podíl, než jaký je ujednané ve smlouvě. Také je zde zařazena písařská chyba mezi údaji ve smlouvě a návrhu. Návrh na vklad podán na základě

smlouvy, která však ke dni podání není platná. Počet navrhovaných práv stavby a počet práv stavby uvedených ve smlouvě o zřízení práva stavby se neshodují.

Nesoulad parcel, na které je zřizováno právo stavby

Parcela a její označení parcelním číslem je důležité pro identifikaci konkrétního pozemku. Zjištěné nedostatky, kdy označená parcela, na kterou je zřizováno právo stavby ve smlouvě, je odlišná od parcely uvedené v návrhu na vklad, případně nesouhlasí uvedený počet parcel, právo stavby je navrhováno na více nebo méně parcel, než je uzavřeno ve smlouvě o zřízení práva stavby. Dále parcela je nesprávně označena, například jiným číslem parcely, jiným číslem podlomení, nesprávnou katastrální výměrou neboli velikostí plochy pozemku a nesprávným označením parcely jako pozemkové nebo naopak stavební. Také nejasné ustanovení, zda se jedná o parcelu celou před rozdělením geometrickým plánem nebo část pozemku po rozdělení. Spatřena byla vada v nesprávném uvedení katastrálního území, kde se parcela nachází. Popřípadě neuvedení parcel, na které je právo stavby zřizováno.

Nesoulad doby trvání práva stavby

Zjištěná chyba, kde doba trvání práva stavby sjednaná ve smlouvě neodpovídá době trvání uvedené v návrhu. Uzavřená doba trvání práva stavby ve smlouvě o zřízení práva stavby je napsána nejasně a nelze určit poslední den doby, na kterou je právo stavby zřizováno. Ujednaná doba trvání práva stavby je na dobu delší než 99 let, což odporuje ustanovení v občanském zákoníku o nejdelší době trvání práva stavby.

Souhlas zástavního věřitele

Objevený nedostatek, kdy na pozemek zatížený zástavním právem lze zřídit právo stavby pouze se souhlasem zástavního věřitele, tento souhlas však nebyl udělen nebo nebyl k návrhu na vklad doložen. O nutnosti doložení souhlasu zástavního věřitele při zřízení práva stavby na pozemek zatížený zástavním právem se přímo věnuje paragraf občanského zákona.

Stavba není stavbou pro právo stavby

Na stavbu dle stavebního zákona je pohlíženo spíše jako soubor technických činností, jejichž cílem je postavení stavebního díla, avšak dle občanského zákoníku je stavba věc

pevně spojená s pozemkem. Nalezená chyba, spočívá v tom, že stavba navrhovaná na vklad do katastru nemovitostí není stavbou pro právo stavby dle občanského zákoníku ale stavbou v pojetí zákona stavebního, taková stavba se nestane součástí pozemku po ukončení práva stavby, příkladem opěrná zeď, brána, oplocení, mobilní dům, stavební buňka, studna, altán, přístřešek, kolna, zahradní domek a pergola do velikosti 25 metrů čtverečních. Dále stavba, která je pouhou povrchovou úpravou terénu, pro příklad manipulační plocha, parkovací plocha, hřiště, sportovní plocha, vydlážděná či vyasfaltovaná plocha. Taktéž stavba, která je součástí inženýrských sítí či liniové stavby, například jímka, vodovod, kanalizace, horkovod, energetická nebo jiná vedení. Rovněž chyba, kde je zřizováno právo stavby na přístavbu nebo nástavbu budovy, jelikož nelze zřídit právo stavby jen na část, ale pouze na stavbu celou.

4.2 Počet jednotlivých chyb

Nalezené nedostatky z řízení o právu stavby rozdělené do samostatných kategorií jsou v těchto skupinách sečteny. Souhrn zjištěných chyb v jednotlivých kategoriích je zobrazen za pomoci histogramu v grafu 3.

Graf 3 Počty jednotlivých chyb dle kategorie



Zdroj: Vlastní zpracování na základě počtu zjištěných chyb v kategoriích

Dle počtu zjištěných chyb je hlavní chybou při zřizování práva stavby, nedostatečné porozumění právu stavby jako právu věcnému sloužící k teoretickému rozdělení stavby,

kteřá musí být součástí pozemku a pozemku, na kterém je stavba postavena a zároveň, že stavba je pro právo stavby dle občanského zákoníku významem odlišná od definice stavebním zákonem. Poněkud nešťastně zvolený název vyvolává dojem, že se jedná o jinou formu povolení stavby. Z tohoto neporozumění může vycházet i vada, kde je nedostatečný projev vůle ke zřízení práva stavby, ve smlouvě se ujednává pouze postavení stavby na cizím pozemku.

Nedostatečné porozumění institutu práva stavby, jak jej popisuje občanský zákoník, může mít za následek výskyt omylu, kdy je zřizováno více práv stavby na jednotlivou parcelu, totožná osoba vlastníka pozemku a stavebníka, zřizováno právo stavby pouze na část pozemku, neuvedení i nesoulad doby trvání a účelu práva stavby.

Další významně častou chybou je nedoložení souhlasu zástavního věřitele se zřízením práva stavby. Je otázkou, zdali je tato chyba způsobena neověřením existence cizího práva na parcele, jestliže je zástavní právo zobrazeno na listu vlastnictví, či případně nevědomostí, že zástavní věřitel má na pozemku právo, které brání ve zřízení práva stavby.

Neodstranitelnou vadou je nesoulad ve smlouvě. Jelikož po přiložení smlouvy o zřízení práva stavby jako listiny, na základě které se má právo stavby zapsat, nelze po podání měnit a upravovat. Chybovost ve smlouvě může vycházet z úpravy části smlouvy bez následující kontroly a zajištění návazností, smlouva psána dle vzorového dokumentu, který však neodpovídá požadavkům konkrétních ujednání stran. Případně může být způsobena pouhou nepozorností či písarskou chybou.

Nepozornost, nedbalost, přehlédnutí, nedorozumění a neporozumění, tyto skutečnosti mohou být častým důvodem zjištěných nedostatků při nesouladu doby trvání, účelu, údajů účastníka a rozdílu smlouvy s návrhem na vklad práva stavby do katastru nemovitostí.

Jednou z častěji se vyskytující závadou je nedostatečný projev vůle ke zřízení práva stavby plynoucí z nevhodně zvolené formulace pro zřízení práva stavby. Na základě takové formulace nelze právo stavby jako právo věcné zapsat. Popřípadě vznik práva stavby nebyl úmyslem a jedná se o neporozumění institutu práva stavby.

Zřízení práva stavby na pozemek, kde je již existující stavba, patří mezi častokrát se vyskytující chyby. Ač je zákonem umožněno právo stavby na stavbu nově vznikající i již existující, velkým problémem je způsob vyřešení budoucího stavu evidované stavby na parcele.

5 Zhodnocení a doporučení

Hlavním problémem, dle nejčastěji se vyskytující vady znovuzavedeného práva stavby, je nepochopení samotné podstaty práva stavby. Mnoho stavebníků i vlastníků pozemků nerozumí jeho specifickým vlastnostem a odlišnostem od jiných věcných práv, vzhledem k tomu jsou kumulovány i další chyby v účelu práva stavby, době trvání, ve smlouvě a návrhu.

Chyby způsobené nedbalostí, přepisem, nepozorností i neznalostí, jsou také významně častou komplikací při vkladu práva stavby do katastru nemovitostí. Jelikož je zřízení práva stavby složitý právní úkon, je důležité dbát na správnost a dodržování všech náležitostí.

Českému úřadu zeměměřičkému a katastrálnímu jsou navrhována řešení vyzkoumaných chyb vedoucí ke snížení jejich výskytu, případně až k jejich úplné eliminaci.

5.1 Návrhy řešení k eliminaci chyb

Podání návrhu na vklad, určený k zápisu práva stavby do katastru nemovitostí, je nutno učinit na stanoveném formuláři – k nahlédnutí v přílohách (příloha A). Součástí návrhu na vklad práva stavby, musí být formulář II. A Označení práv, která mají být zapsána ke stavbám, pozemkům a právu stavby, ukázka přiložena v přílohách (příloha B). Formulář lze získat v papírové formě na katastrálních pracovištích nebo ve formě elektronického dokumentu na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. K papírové a elektronické formě formuláře se váže dokument s vysvětlivkami, upozorněními a pokyny k vyplnění formuláře návrhu na vklad – k vidění v přílohách (příloha C). Další možností získání formuláře je za pomoci interaktivního formuláře na webu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, jehož výstupem je vyplněný formulář návrhu na vklad. Aplikace interaktivního formuláře obsahuje automatizované kroky a kontrolní mechanismy.

5.1.1 Úprava písemného formuláře

Dokument s pokyny k vyplnění formuláře návrhu na vklad do katastru nemovitostí je důležitou pomocí při vyplňování návrhu na vklad do katastru nemovitostí podle § 14 zákona č. 256/2016 Sb., ve formuláři však na něj není upozorňováno a klient, který vyhledá pouze formulář nemusí vědět, že pokyny k vyplnění formuláře existují. Řešením tohoto problému je upozornění na hlavní straně formuláře návrhu na vklad, že při vyplňování formuláře je

vhodné postupovat dle pokynů k vyplnění formuláře, které naleznou na katastrálních pracovištích a na webu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Jelikož jsou pokyny k vyplnění návrhu na vklad poměrně rozsáhlé, můžou klienta zahltit informacemi a odradit jej od správného vyplnění dle těchto pokynů. V tomto případě je řešením odkazování u jednotlivé kolonky k vyplnění na určitý odstavec v pokynu, kde klient nalezne jak a co do konkrétního pole vyplnit.

5.1.2 Úprava aplikace s interaktivním formulářem

K vyplnění nabízí interaktivní formulář využití úplného scénáře pro návrh na vklad nebo použití jednoho ze zjednodušených scénářů. Zjednodušených scénář je určen k rychlejšímu a pohodlnějšímu vyplnění formuláře určitého případu vkladu. Tímto způsobem lze vyplnit scénář prodeje či darování veškerého vlastnictví v katastru nemovitostí, darování nemovitosti se zřízením věcného břemene, směna nemovitosti, zřízení věcného břemene, zřízení liniového věcného břemene a prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě. Zřízení práva stavby ve zjednodušeném scénáři neexistuje. Právě vytvoření zjednodušeného scénáře návrhu na vklad práva stavby do katastru nemovitostí je řešením správného vytvoření návrhu na vklad bez chyb.

Úprava úplného scénáře návrhu na vklad

V záložce vlastnické právo, které se při zřízení práva stavby nezapisuje, je pro tyto případy zaškrťovací políčko s textem: V návrhu nebude pracováno s vlastnickým právem; které dovolí přeskočit tuto záložku. Políčko je velmi snadno přehlédnutelné, a tím může dojít k vyplnění návrhu na vklad vlastnického práva k parcele.

Řešením pro snadnější upozorování je úprava zaškrťovacího pole, nabízí se několik variant k zaměření pozornosti vyplňujícího – zvětšení písma, zvětšení zaškrťovacího pole nebo změna barevnosti věty. Jiné řešení vedoucí ke správnému vyplnění je změna záložky vlastnické právo, kde na počátku je otázka, zda se jedná o zápis vlastnického práva. Volbou ze dvou zaškrťovacích polí ano nebo ne, bude otevřena příslušná záložka pro vlastnické právo nebo aplikace přejde k nabídce pro právo jiné. U každého pole bude nápověda, která práva jsou tímto způsobem zapisována.

Přidáním práva stavby v záložce jiná práva je rozevřen formulář pro vyplnění popisu práva stavby, oprávnění z práva stavby a pozemku zatížené právem stavby. Pole pro vyplnění účelu práva stavby, označené jako povinně vyplňovaná položka, doplněna

o náповědu, k vyplnění volným textem účelu stavby, pro který je právo stavby zřízeno. Úpravou náповědy, které by obsahoval mimo dosavadního textu i upozornění, že uvedený účel musí odpovídat účelu práva stavby sjednaného ve smlouvě a vzory účelu, dle číselníku účelu práva stavby. Dále pole doba trvání, označená jako povinně vyplňovaná položka je vybavena náповědou, která radí uvést dobu trvání práva stavby volným textem, jelikož je vyplňování data trvání pouhým textem, aplikace nemůže ověřit, zda je právo stavby zřizováno na maximální délku 99 let. Návrhem řešení je vyplňovací pole doby trvání upravit k označení a vyplnění konkrétního data s ověřením doby trvání v maximální délce 99 let a upozorněním na překročení této doby. Dále v náповědě tohoto pole upozornit vyplňujícího o tom, že datum ukončení práva stavby musí být patrné z veřejného seznamu, vzhledem k tomu je vyžadováno uvedení konkrétního data, které musí souhlasit se sjednaným datem skončení práva stavby ve smlouvě o zřízení. Odstavec pozemky zatížené právem stavby, jehož vyplnění taktéž označeno jako povinné, vyžaduje uvedení pozemků zatížené právem stavby, návrhem na vyřešení častého nedostatku nedoložení souhlasu zástavního věřitele se zřízením práva stavby, je upozornění na zástavní právo při zvolení parcely ke zřízení práva stavby, na kterém se zástavní právo vyskytuje.

Záložka doplňující údaje vybízí vyplňujícího k zadání listiny, na základě které právo vzniká. Uvedení listiny zvolené z rozevíracího seznamu je povinně vyplňovanou položkou, v rozevíracím seznamu však smlouva o zřízení práva stavby zcela chybí. Listinu, kterou klient při zřízení práva stavby zvolí je jiná listina, kde v políčku upřesnění listiny vyplní, o jakou listinu se jedná. V rozevíracím seznamu listin, je smlouva o výstavbě, která vyvolává dojem jisté podoby se smlouvou o právu stavby, zvolení této položky vytváří komplikaci při návrhu na vklad. Nápravou je přidání smlouvy o zřízení práva stavby do rozevíracího seznamu listin. Aplikace na základě uvedených účastníků řízení rozezná, zda sjednaná smlouva o zřízení práva stavby musí být zveřejněna v registru smluv, a v takovém případě se v záložce doplňující údaje, kde se specifikují doložené listiny, vytvoří odstavec k vyplnění informace o zveřejnění smlouvy z příslušném registru, popřípadě dá možnost k uvedení důvodu a doložení potvrzení o tom, že smlouva o zřízení práva stavby nepodléhá zápisu do registru smluv. Tímto by se odstranil výskyt vady, kdy smlouva v registru zveřejněna není. Úprava formuláře k zamezení chyby, kdy není přiložena doložka o schválení záměru zastupitelstvem obce, se v záložce doplňující údaje po rozeznání obce mezi účastníky řízení vytvoří odstavec s možností potvrzení, zda je součástí smlouvy doložka o schválení příslušného záměru zastupitelstvem. Taktéž vada nedodání oprávnění osob jednat

za společnost, lze zredukovat úpravou aplikace, která rozpozná právnickou osobu, v záložce doplňující údaje pak vyhotoví dotaz na doplnění přílohy oprávnění osoby jednat za společnost.

5.1.3 Řešení ostatními způsoby

Aplikace návrhu na vklad nabízí vedení a kontrolu při vyplňování návrhu na vklad, ne vždy však lze při osobním podání aplikaci s interaktivním formulářem využít a klient, který nevlastní nástroj s internetovým připojením, nemusí být s existencí aplikace k vytvoření návrhu obeznámen. Nákladným řešením na technické a bezpečnosti zabezpečení je umístění počítače nebo kiosku s aplikací návrhu na vklad s možností tisku na podací místa katastru nemovitostí. Nicméně tímto řešením dojde ke zvýšení komfortu při vyplňování formuláře návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí, s ohledem na funkčnost aplikace se dosáhne snížení výskytu až eliminaci chyb. Pro zvýšení pohodlí podatele při vyplňování formuláře v aplikaci a zároveň ke snížení chyb způsobených přepisem osobních údajů je implementace čtení quick response kódů neboli QR kódů pro čtení tohoto kódu z elektronického občanského průkazu v mobilním telefonu, po načtení QR kódu dojde k vyplnění osobních údajů do příslušných polí. Dále pro čtení osobních údajů z fyzického občanského průkazu s aktivovaným čipem je navrhována čtečka čipových karet jako součást počítače nebo kiosku.

Nápravným opatřením specifické chyby návrhu na vklad stavby, která však není stavbou pro právo stavby, by připadala v úvahu úprava zákona o právu stavby. Zde by bylo stanoveno ve formě přílohy, na jaké stavby by bylo možné právo stavby zřídit, vycházející například z číselníku pro právo stavby s možností rozšíření Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním dle vlastního uvážení případně na žádost. Změna zákona je však složitým procesem, který je nákladný na lidské zdroje, odborné znalosti a vyžaduje provedení důkladného výzkumu s analyzováním případných dopadů.

Seznámení klientů formou informačního letáku o právu stavby na pracovištích katastrálního úřadu by zvýšilo povědomí mezi občany o významu práva stavby a zajistilo vysvětlení základních pojmů související s právem stavby.

Komplexním řešením je vytvoření kontrolního mechanismu katastrálním úřadem, kdy navrhovatel může před podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí využít prověření správnosti a kompletnosti daného návrhu na pracovištích katastrálního úřadu za přiměřený poplatek. Výhodou tohoto řešení je snížení počtu podaných návrhů obsahující chybu, například když si podatel není zcela jistý, zda je žádost v pořádku, případně neví, že návrh trpí vadou. Při dobrovolné kontrole katastrální úřad neupozorňuje výzvou nebo řízení neukončuje rozhodnutím o zamítnutí. Avšak nevýhody jsou větší finanční zátěž v případě správného návrhu se všemi náležitostmi, doba podání opožděná o čas prověření.

6 Závěr

Po dlouhé době bez institutu práva stavby je po znovuzavedení do právního řádu České republiky s tímto právem pracováno již 10 let. Ačkoliv je právo stavby historicky osvědčeným nástrojem, za dobu absence tohoto práva se nepodařilo udržet povědomí o jeho smyslu a funkci, což představuje překážku pro jeho širší uplatnění v praxi. Lze konstatovat, že právo stavby stále není zcela pochopeno, jeho význam zůstává nejasný a zaměňovaný za speciální stavební povolení. Je proto důležité šířit informace o tomto nástroji a jeho možnostech.

Práce měla za cíl zjistit existenci nedostatků při vkladu práva stavby do katastru nemovitostí a identifikaci konkrétních chyb, kterých se navrhovatelé dopouštějí. Nalezené vady nevycházejí vždy z neznalosti a nepochopení práva stavby jako takového. Chyby veřejnosti jsou způsobeny i nepozorností, nedbalostí a neznalostí právních norem. Výskyt nedostatků může být podpořen katastrálním úřadem, nejednoznačnými a složitými pokyny.

Vyzkoumán byl vysoký počet vad při návrhu na vklad práva stavby na základě smlouvy, až 35 % z podaných řízení obsahuje alespoň jeden nedostatek.

V případě objevení chyb je součástí cíle práce také navržení vhodných řešení ke snížení četnosti, popřípadě k jejich úplné eliminaci. Při vkladu práva stavby do katastru nemovitostí je podstatné dbát na uvedení kompletních a správných údajů i dokumentů.

Vzhledem k rychlejší a dynamicky se rozvíjející ekonomice s nároky většího prostoru, s přihlédnutím na půdu a pozemek jako zdroj omezený. V tomto kontextu se stává právo stavby důležitým institutem pro budoucí vývoj. Jelikož vlastník pozemku nebude ochoten vzácný zdroj půdy odprodat. Pro krátkodobé projekty je však dočasnost práva stavby výhodou, se skončením projektu a práva stavby je půda navrácena vlastníkovi k užívání.

Doporučení Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu je, aby se neopomněl věnovat neustálému zlepšování nastavených procesů, implementaci moderních technologií, kontrole i objasnění opakovaně prováděných nedostatků. Důležité je také informování veřejnosti a jejich zpětná vazba.

7 Seznam použitých zdrojů

ACHOUR, G. *Věcná práva: Právo stavby* [online]. 25.04.2022. [cit. 2023-09-05]. Dostupné z: <<https://www.achourpartners.com/focuses/vecna-prava-pravo-stavby/>>.

ACHOUR, G., PELIKÁN, M. 2014. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*. Praha: Vydavatel Česká advokátní komora. č. 12. s. 37-43. ISSN 1210-6348.

BACHURA, P. *Právo stavby a jeho využívání v praxi* [online]. 24.08.2017. [cit. 2023-09-05]. Dostupné z: <https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_601-pravo-stavby-a-jeho-vyuzivani-v-praxi>.

BARTOŠEK, M. 1981. *Encyklopedie římského práva*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Panorama. 507 s. ISBN 11-053-81.

Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Návod pro správu katastru nemovitostí*. Sp. zn.: ČÚZK-03030/2016-22. Č. j.: ČÚZK-15352/2023, s. 39 [online]. Praha: 26.06.2023. [cit. 2023-10-15]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/Aktuality-resort/2023/20233006-Navod-pro-spravu-KN/231535222_Navod-pro-spravu-KN_v2_signed.aspx>.

Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Informace ke statistikám od roku 2014*. [online]. 2024. [cit. 2024-02-11]. Dostupné z: <<https://cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Informace-ke-statistikam-od-roku-2014.aspx>>

Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Informace o elektronickém podání*. [online]. 2023. [cit. 2023-10-11]. Dostupné z: <<https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Informace-o-elektronickem-podani.aspx>>.

Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN*. [online]. 2024. [cit. 2024-01-26]. Dostupné z: <<https://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-nemovi.aspx>>.

Český úřad zeměměřičský a katastrální. *Zápisy do KN*. [online]. 2023. [cit. 2023-10-11]. Dostupné z: <<https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>>.

DOBROVOLNÁ, E. 2018. Právní tituly umístění stavby na cizím pozemku. *Soudní inženýrství*. Brno: Vydavatel Akademické nakladatelství CERM. č. 1. s. 14-17. ISSN 1211-443X.

FRUMAROVÁ, K. 2020. Expropriační titul jako jedna ze zákonných podmínek vyvlastnění. *Acta Iuridica Olomucensia*. Olomouc: Vydavatel Univerzita Palackého. č. 1. s. 8-21. ISSN 1801-0288.

GARCÍA, A.Z. 2017, *La Superficies en Derecho Romano*, Madrid, Vydavatel: Dykinson, S.L.. 324 s. ISBN 978-84-9148-315-1.

KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. 1995. *Římské právo*. 2. doplněné a přepracované vydání. Praha: Nakladatelství C.H. Beck. 386 s. ISBN 80-7179-031-1.

LUDMA, L. *Právo stavby jako věcné právo k věci cizí* [online]. 29.08.2017. [cit. 2023-09-24]. Dostupné z: <<http://www.luborludma.cz/pravo-stavby-jako-vecne-pravo-k-veci-cizi/>>.

MAREK, K. 2020. Právo stavby. *Stavební právo. Bulletin*. Praha: Vydavatel Česká společnost pro stavební právo. č. 1. s. 17-22. ISSN 1211-6386.

MELZER, F., TĚGL, P. 2014. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419-654. Věci a právní skutečnosti*. Praha: Nakladatelství Leges. 1264 s. ISBN 978-80-7502-003-1.

MIKEŠ, J. 2010. Několik slov o právu stavby. *Stavební právo. Bulletin*. Praha: Vydavatel Česká společnost pro stavební právo. č. 1. s. 42-46. ISSN 1211-6386.

NOVOTNÝ, P., a kol. 2017. *Nový občanský zákoník – Vlastnictví a věcná práva*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství Grada Publishing. 167 s. ISBN 978-80-271-0610-3.

OŽĐAN, P., ŽŮRKOVÁ, T. *Právo stavby vs liniové stavby* [online]. 17.09.2020. [cit. 2023-09-07]. Dostupné z: <<https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/pravo-stavby-vs-liniove-stavby>>.

PETR, P. 2016. *Nové právo k povrchu*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C.H. Beck. 110 s. ISBN 978-80-7400-545-9.

PILAŘOVÁ, I. 2017. Právo stavby z pohledu účetnictví, daně z příjmů a daně z přidané hodnoty v podmínkách roku 2017. *Účetní a daně*. Olomouc: Vydavatel Anag. č. 10. s. 10-15. ISSN 1212-0162.

POHL, T., SEDLÁČEK, M. 2022. Stavba jako předmět díla v občanském zákoníku. *Acta Universitatis Carolinae – Iuridica*. Praha: Nakladatelství Karolinum. č. 2. s. 139-148. ISSN 0323-0619.

POHLOVÁ, A. *Vlastnictví pozemku a stavby* [online]. 30.05.2006. [cit. 2023-08-19]. Dostupné z: <<https://pravnicaradce.ekonom.cz/c1-18556070-vlastnictvi-pozemku-a-stavby>>.

SPÁČIL, J., a kol. 2022. *Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C.H. Beck. 317 s. ISBN 978-80-7400-885-6.

SRBOVÁ, A. 2017. Právo stavby – institut pro stavební praxi?. *Stavební právo. Bulletin*. Praha: Vydavatel Česká společnost pro stavební právo. č. 2. s. 46-58. ISSN 1211-6386.

URBANOVÁ, D. *Nový občanský zákoník* [online]. 20.02.2012. [cit. 2023-09-10]. Dostupné z: <<https://www.avocate.cz/novinky/2/novy-obcansky-zakonik>>.

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.

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

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

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Zákon č. 338/1992 Sb., České národní rady o dani z nemovitých věcí.

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

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

ZIMA, P. 2015. *Právo stavby*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C.H. Beck. 225 s. ISBN 978-80-7400-566-4.

Seznam grafů

Graf 1 Vývoj počtu zápisů práva stavby provedených vkladem	29
Graf 2 Podíl řízení vkladu práva stavby s chybou	30
Graf 3 Počty jednotlivých chyb dle kategorie.....	39

Přílohy

- Příloha A Formulář návrh na vklad do katastru nemovitostí
- Příloha B Formulář II.A k návrhu na vklad do katastru nemovitostí
- Příloha C Pokyny k vyplnění formuláře návrhu na vklad do katastru nemovitostí

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

Spisová značka _____
vyplní katastrální úřad

Určeno:
 Katastrálnímu úřadu pro _____
 Katastrálnímu pracovišti _____

I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména	titul před	titul za
<input style="width: 100%;" type="text"/>				
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI**)	dokladu navrhovatele (byl-li vydán) typ EČI**)	
<input style="width: 100%;" type="text"/>		<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice		č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
<input style="width: 100%;" type="text"/>		<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>		<input style="width: 100%;" type="text"/>
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu				
ulice		č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
<input style="width: 100%;" type="text"/>		<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>		
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*)	
<input style="width: 100%;" type="text"/>			<input style="width: 100%;" type="text"/>	

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména	titul před	titul za
<input style="width: 100%;" type="text"/>				
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI**)	dokladu navrhovatele (byl-li vydán) typ EČI**)	
<input style="width: 100%;" type="text"/>		<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice		č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
<input style="width: 100%;" type="text"/>		<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>		<input style="width: 100%;" type="text"/>
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu				
ulice		č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
<input style="width: 100%;" type="text"/>		<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>	<input style="width: 100%;" type="text"/>		
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*)	
<input style="width: 100%;" type="text"/>			<input style="width: 100%;" type="text"/>	

*) Nehodící se škrtněte.
6.87.1-2013

**) EČI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad

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**)	
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)					
ulice		č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSC	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)	
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu					
ulice		č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSC	obec	městský obvod v Praze			
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*)		

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

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

*) Nehodící se škrtněte.

**) EČI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad

I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách

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

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

*) Nehodící se škrtněte.

III. Sdělení pro katastrální úřad

Kontaktní údaje:

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

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

Na základě předložené listiny se zároveň žádá o zápis:

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

Další sdělení:

Číslo jednací nebo jiné označení věci na straně vyhotovitele listiny	
--	--

IV. Listy formuláře

Počet samostatných listů formuláře:

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

V. Přílohy návrhu na vklad

Stručný název přílohy:	v počtu:

Příloha B Formulář II.A k návrhu na vklad do katastru nemovitostí

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

6.87.2-2013

K následujícím nemovitostem:

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

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

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

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

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

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

*) Nehodící se škrtněte.

Pokyny k vyplnění formuláře návrhu na vklad do katastru nemovitostí

Obecné pokyny

1. Formulář vyplňte velkým tiskacím písmem.
2. Uveďte katastrální úřad a katastrální pracoviště, v jehož územním obvodu se nacházejí nemovitosti, které jsou předmětem smlouvy nebo jiného právního úkonu.
 - Pokud se tyto nemovitosti nacházejí v obvodu **více katastrálních pracovišť téhož katastrálního úřadu**, podejte jeden společný návrh na vklad ohledně všech nemovitostí.
 - Pokud se tyto nemovitosti nacházejí v obvodu **více katastrálních úřadů**, podejte jeden společný návrh pouze v případě, kdy je vklad navrhován na základě neoddělitelného právního jednání (neoddělitelné právní jednání je takové, u kterého nelze oddělit část jeho obsahu bez dopadu do ostatních částí, například směnná smlouva, dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo kupní smlouva s jednou kupní cenou za více nemovitostí). V ostatních případech (např. u smlouvy darovací nebo zástavní) podejte samostatné návrhy na vklad k jednotlivým katastrálním úřadům.

Pokyny k části I. – Údaje o účastnících řízení

1. Uveďte údaje o všech účastnících řízení – tj. o osobách, jejichž právo vzniká, mění se, rozšiřuje se, omezuje se nebo zaniká. Návrh na vklad mohou podat všichni účastníci řízení společně nebo i některý z nich samostatně. Je však vhodné, aby návrh na vklad podávali společně všichni účastníci řízení - obvykle to totiž přispívá k rychlejšímu průběhu správního řízení.
2. U každého účastníka řízení uveďte jeho individuální pořadové číslo (1, 2, atd.), na které bude možno dále ve formuláři odkazovat.
3. Údaj o rodném čísle u fyzické osoby je povinný, pokud má rodné číslo přiděleno (§ 14 odst. 1 písm. b) zákona č. 256/2013 Sb.). U cizozemce, kterému nebylo přiděleno rodné číslo, uveďte datum narození.
4. Údaj o čísle elektronicky čitelného identifikačního dokladu navrhovatele uveďte pouze v případě, že takový doklad byl navrhovateli vydán.
5. Údaj o adrese místa trvalého pobytu u fyzické osoby a údaj o sídle u právnické osoby je povinný, a to i v případě, že dále vyplníte odlišnou adresu pro doručování. U cizozemce uveďte namísto adresy trvalého pobytu jeho adresu bydliště v cizině.
6. K údajům těch účastníků, kteří návrh na vklad podávají, tj. jsou navrhovateli, připojte podpis (návrh na vklad mohou podat všichni účastníci řízení společně nebo jen někteří z nich nebo každý z účastníků řízení sám). V případě, kdy jsou účastníci řízení při podání návrhu na vklad zastoupeni, připojí podpis zástupce, a to k údajům každého z účastníků řízení, kterého zastupuje. Zástupce sám není účastníkem řízení, proto uvede pouze své jméno a příjmení v položce „příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen“ u příslušného účastníka řízení. Je-li třeba katastrálnímu úřadu sdělit další údaje o zástupci, například jeho doručovací adresu, využijte k tomu položku „Další sdělení“ v části III. – Sdělení pro katastrální úřad.
7. Je-li účastníkem řízení nebo jeho zástupcem právnická osoba, připojí k údajům příslušného účastníka řízení podpis fyzická osoba oprávněná jednat za tuto právnickou osobu. Přitom podle § 30 odst. 2 správního řádu platí, že v téže věci může za právnickou osobu současně činit úkony **jen jedna fyzická osoba**. Stejně je tomu také v řízení před soudy podle občanského soudního řádu. Ve správním řízení je pak podle správního řádu (§ 30 odst. 1) oprávněn jednat jménem právnické osoby (a tedy i podat návrh na vklad do katastru) ten, kdo je k tomu oprávněn v řízení před soudem podle zvláštního zákona, což je (podle § 21 odst. 1 občanského soudního řádu)
 - statutární orgán právnické osoby; tvoří-li statutární orgán více fyzických osob, jedná za právnickou osobu jeho předseda, popřípadě jeho člen, který tím byl pověřen, nebo
 - její zaměstnanec (člen), který tím byl statutárním orgánem pověřen, nebo
 - vedoucí jejího odštěpného závodu nebo vedoucí jiné její organizační složky, o níž zákon stanoví, že se zapisuje do obchodního rejstříku, jde-li o věci týkající se tohoto závodu (složky), nebo
 - její prokurista, může-li podle udělené prokury jednat samostatně.

Pokyny k části II. – Označení práv, která mají být zapsána do katastru nemovitostí

Vyberte, jaké právo má být do katastru nemovitostí zapsáno (levý sloupec tabulky) nebo z něj naopak vymazáno (pravý sloupec tabulky). Musí být vybráno alespoň jedno právo (jedná se o povinný údaj podle § 14 odst. 1 písm. c) zákona č. 256/2013 Sb.). Předmětem vkladu může být současně více práv, a to jak pokud jde o zápis, tak pokud jde o výmaz. V takovém případě je vhodné pro každé právo navrhované ke vkladu použít samostatnou přílohu, takový postup zjednoduší vyplnění dalších částí formuláře.

1. Vlastnické právo

- 1.1. Označte osobu, která nabývá vlastnické právo; ke zjednodušení označení nabyvatele můžete využít pořadové číslo z části I. formuláře. V případě manželů uveďte, zda jsou nemovitosti nabývány do společného jmění manželů nebo do jiného majetkového společenství manželů podle cizího práva.

- 1.2. Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či podílíky podílového fondu vzniká další oprávnění, uveďte, zda se jedná o
- příslušnost hospodařit s majetkem státu,
 - právo hospodařit s majetkem státu,
 - hospodaření příspěvkové organizace se svěřeným majetkem územního samosprávních celku,
 - hospodaření městské části se svěřeným majetkem statutárního města,
 - správa nemovitosti ve vlastnictví hlavního města Prahy vykonávaná městskou částí,
 - obhospodařování majetku v podílovém fondu.
- 2. Správa svěřenského fondu**
- 2.1. Označte osobu svěřenského správce a zakladatele; ke zjednodušení označení svěřenského správce a zakladatele můžete využít pořadové číslo z části I. formuláře. Dále uveďte označení svěřenského fondu.
- 2.2. Uveďte dobu, na kterou je svěřenský fond zřizován. Není-li zřizován na konkrétní dobu, uveďte, že je zřizován na dobu neurčitou.
- 3. Zástavní právo**
- 3.1. Označte osobu, ve prospěch které je zástavní právo zřizováno (zástavního věřitele); ke zjednodušení označení zástavního věřitele můžete využít pořadové číslo z části I. formuláře.
- 3.2. Označte zajišťované pohledávky. Neuvádějte, že pohledávka je zajišťována včetně příslušenství (vyplývá ze zákona). Uveďte, zda se jedná o
- a) konkrétní pohledávku existující, budoucí či podmíněnou,
 - b) více pohledávek určitého druhu vznikajících zástavnímu věřiteli vůči dlužníkovi v určité době nebo
 - c) více pohledávek vznikajících zástavnímu věřiteli vůči dlužníkovi z téhož právního důvodu.
- Konkrétní existující pohledávku označte její výší a důvodem vzniku. V případě pohledávky budoucí či podmíněné uveďte výši jistiny, do které se zajištění poskytuje, a důvod vzniku. Pokud bude dlužníkem osoba odlišná od zástavce (osoby, která zástavní právo ke svým nemovitostem zřizuje), uveďte rovněž údaje o dlužníkovi.
- Pohledávky podle bodu b) označte jejich druhem, dobou, ve které mohou vznikat a výši jistiny, do které se zajištění poskytuje. Pokud bude dlužníkem osoba odlišná od zástavce (osoby, která zástavní právo ke svým nemovitostem zřizuje), uveďte rovněž údaje o dlužníkovi.
- Pohledávky podle bodu c) označte důvodem jejich vzniku a výši jistiny, do které se zajištění poskytuje. Pokud bude dlužníkem osoba odlišná od zástavce (osoby, která zástavní právo ke svým nemovitostem zřizuje), uveďte rovněž údaje o dlužníkovi.
- Pozor!!! – nejsou-li údaje potřebné pro identifikaci zajišťovaných pohledávek obsaženy již v samotné zástavní smlouvě, nelze tento nedostatek odstranit prostřednictvím návrhu na vklad.
- Není-li zástavní právo zřizováno v pravidelném pořadí (tj. pořadí určeném okamžikem podání žádosti o jeho zápis), uveďte, v jakém pořadí má být zapsáno.
- 4. Právo odpovídající věcnému břemenu**
- 4.1. Je-li věcné břemeno zřizováno pro konkrétní osobu, označte ji; ke zjednodušení označení osoby oprávněné z věcného břemene můžete využít pořadové číslo z části I. formuláře.
- 4.2. Je-li věcné břemeno zřizováno pro každého vlastníka určité nemovitosti, uveďte tuto skutečnost a označte příslušnou nemovitost.
- 4.3. Uveďte obsah věcného břemene - stručný popis práv osoby oprávněné z věcného břemene, případně povinností osoby povinné z věcného břemene.
- 4.4. V případech, kdy se věcné břemeno nevztahuje na celou nemovitost, ale pouze na její reálnou část (vymezenou slovně v případě stavby nebo jednotky a geometrickým plánem v případě pozemku), uveďte také jeho rozsah.
- 4.5. Uveďte dobu, na kterou je věcné břemeno zřizováno. Není-li zřizováno na konkrétní dobu, uveďte, že je zřizováno na dobu neurčitou.
- 5. Právo stavby**
- 5.1. Označte osobu, ve prospěch které je právo stavby zřizováno; ke zjednodušení označení stavebníka můžete využít pořadové číslo z části I. formuláře.
- 5.2. Uveďte účel práva stavby – tj. typ stavby, která má být na jeho základě zřízena (resp. již zřízena byla).
- 5.3. Uveďte poslední den doby, na kterou je právo stavby zřizováno.
- 6. Přídavné spoluvlastnictví**
- 6.1. Označte nemovitosti, k jejichž užívání nemovitost v přídavném spoluvlastnictví slouží; při označování těchto nemovitostí postupujte podle pravidel uvedených v bodě 10. a 13.
- 7. Předkupní právo, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva lepšího kupce, zákaz zcizení nebo zatížení, ujednání o koupi na zkoušku s odkládací podmínkou, vzdání se práva na náhradu škody**
- 7.1. Označte osobu, ve prospěch které je právo zřizováno; ke zjednodušení označení oprávněné osoby můžete využít pořadové číslo z části I. formuláře.
- 7.2. Uveďte dobu, na kterou je právo zřizováno. Není-li zřizováno na konkrétní dobu, uveďte, že je zřizováno na dobu neurčitou.

- 7.3. Je-li to třeba, uveďte další údaje popisující zřizované právo.
- 8. Výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětného prodeje, ujednání o koupi na zkoušku s rozvazovací podmínkou**
- 8.1. Označte osobu, které vzniká povinnost; ke zjednodušení označení povinné osoby můžete využít pořadové číslo z části I. formuláře.
- 8.2. Uveďte dobu, na kterou je právo zřizováno. Není-li zřizováno na konkrétní dobu, uveďte, že je zřizováno na dobu neurčitou.
- 8.3. Je-li to třeba, uveďte další údaje popisující zřizované právo.
- 9. Nájem a pacht**
- 9.1. Označte osobu nájemce nebo pachtýře; ke zjednodušení označení nájemce nebo pachtýře můžete využít pořadové číslo z části I. formuláře.
- 9.2. Uveďte dobu, na kterou je nájem nebo pacht zřizován. Není-li zřizován na konkrétní dobu, uveďte, že je zřizován na dobu neurčitou.
- 9.3. V případech, kdy se nájem nebo pacht nevztahuje na celou nemovitost, ale pouze na její reálnou část, uveďte také jeho rozsah.
- 10. Pozemky:**
- 10.1. Pokud se převádí, mění nebo ruší právo k pozemku, musí být vyplněny dostupné údaje o pozemku.
- 10.2. Pokud se pozemky nacházejí v tomtéž katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku.
- 10.3. Pozemek vždy označte parcelním číslem. Pokud se jedná o katastrální území se dvoji číselnou řadou parcel (jednou pro stavební a jednou pro pozemkové parcely) a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky. Informace o tom, zda jsou pozemky v daném katastrálním území vedeny v jedné nebo ve dvou číselných řadách, je uvedena v záhlaví každé stránky výpisu z katastru nemovitostí.
- 10.4. Jedná-li se o pozemek ve zjednodušené evidenci, uveďte ve sloupci „název dřívější pozemkové evidence“ údaj o původu jeho parcelního čísla, a to zkratkou EN pro původ „evidence nemovitostí“, PK pro původ „pozemkový katastr“ a GP pro původ „přídělový plán nebo jiný podklad“. V případě, že předmětný pozemek byl v minulosti dotčen změnou hranice katastrálního území, uveďte rovněž název původního katastrálního území, ze kterého jeho parcelní číslo pochází. Potřebné údaje naleznete na výpisu z katastru nemovitostí v části B. V ostatních případech položku nevyplňujte.
- 10.5. Jedná-li se o pozemek nově vytvářený podle geometrického plánu, uveďte také číslo tohoto geometrického plánu.
- 10.6. Jedná-li se o díl pozemku podle geometrického plánu, uveďte za parcelním číslem lomítko a označení příslušného dílu písmenem malé abecedy.
- 10.7. Spoluvlastnický podíl nevyplňujte, pokud je právo nabýváno k celku. Pokud je toutéž osobou nabýváno nebo ve prospěch téže osoby zatěžováno více spoluvlastnických podílů zároveň, uveďte celkový spoluvlastnický podíl (součet všech nabývaných nebo zatížených podílů).
- 11. Stavby**
- 11.1. Pokud se převádí, mění nebo ruší právo ke stavbě evidované v katastru nemovitostí, musí být vyplněny dostupné údaje o této stavbě.
- 11.2. V položce „typ stavby“ uveďte některou z následujících možností: budova (bud.), rozestavěná budova (rozestav.) nebo vodní dílo (v. dílo). K vyplnění použijte zkratky uvedené v závorkách.
- 11.3. V případě, že se jedná o budovu s číslem popisným nebo evidenčním, uvádí se část obce, v ostatních případech se uvádí způsob využití stavby. Způsob využití stavby je uveden na výpisu z katastru nemovitostí v části B. Pokud je zde jako způsob využití uvedeno „jiná stavba“, uveďte konkrétní způsob využití této stavby v souladu se stavebněprávními předpisy.
- 11.4. Pozemek, na kterém je stavba postavena, označte názvem katastrálního území a parcelním číslem. Pokud se jedná o katastrální území se dvoji číselnou řadou parcel (jednou pro stavební a jednou pro pozemkové parcely) a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky. Informace o tom, zda jsou pozemky v daném katastrálním území vedeny v jedné nebo ve dvou číselných řadách, je uvedena v záhlaví každé stránky výpisu z katastru nemovitostí.
- POZOR!** V této části formuláře uvádíte pozemky pouze jako součást označení stavby; pokud jsou spolu se stavbou převáděny (je k nim zřizováno zástavní právo, věcné břemeno nebo je s nimi jinak nakládáno) i pozemky, na kterých je postavena, uvádí se tyto pozemky v části formuláře uvozené slovem „Pozemky“, a to i tehdy, pokud se zcela shodují s pozemky uvedenými v této části formuláře.
- 11.5. Pokud se jedná o budovu s více čísly popisnými nebo o stavbu na více parcelách, uvádí se název katastrálního území, typ a část obce nebo způsob využití pouze na prvním řádku. Na dalších řádcích se uvádí:
- u budovy s více čísly popisnými a na více pozemcích již pouze zbývající čísla popisná předmětné budovy a parcelní čísla pozemků, na kterých je tato budova postavena,
 - u budovy s jedním číslem popisným a na více pozemcích již pouze zbývající parcelní čísla pozemků,
 - u budovy s více čísly popisnými a na jednom pozemku již pouze zbývající čísla popisná,
 - u stavby, které se č.p./č.e. nepřiděluje a je postavena na více pozemcích, již pouze zbývající parcelní čísla pozemků.

- 11.6. Obdobně se postupuje u stavby nacházející se na pozemcích z více katastrálních územích (shodné údaje pro celou stavbu, které se uvádí pouze na prvním řádku, jsou typ, část obce nebo způsob využití).
- 11.7. Spoluvlastnický podíl nevyplňujte, pokud je právo nabýváno k celku. Pokud je toutéž osobou nabýváno nebo ve prospěch téže osoby zatěžováno více spoluvlastnických podílů zároveň, uveďte celkový spoluvlastnický podíl (součet všech nabývaných nebo zatížených podílů).

12. Práva stavby

- 12.1. Právo stavby označte jeho účelem – tedy typem stavby, která má být na jeho základě zřízena (resp. již zřízena byla).
- 12.2. Pozemek, ke kterému se právo stavby vztahuje, označte názvem katastrálního území a parcelním číslem. Pokud se jedná o katastrální území se dvojitou číselnou řadou parcel (jednou pro stavební a jednou pro pozemkové parcely) a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky. Informace o tom, zda jsou pozemky v daném katastrálním území vedeny v jedné nebo ve dvou číselných řadách, je uvedena v záhlaví každé stránky výpisu z katastru nemovitostí.
- 12.3. Spoluvlastnický podíl nevyplňujte, pokud je právo nabýváno k celku. Pokud je toutéž osobou nabýváno nebo ve prospěch téže osoby zatěžováno více spoluvlastnických podílů zároveň, uveďte celkový spoluvlastnický podíl (součet všech nabývaných nebo zatížených podílů).

13. Jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů

- 13.1. Jednotku označte jejím číslem uvedeným na výpisu z katastru nemovitostí. Uveďte způsob využití jednotky podle rozhodnutí stavebního úřadu nebo projektové dokumentace (např. byt, garáž, dílna, provozovna, ateliér, ubytovací jednotka, sklad, prodejna, kancelářské prostory, apod.). Jedná-li o rozestavěnou jednotku, uveďte v této položce „rozestavěná“.
- 13.2. Dům, ve kterém se jednotka nachází, označte údajem o části obce (v případě rozestavěného domu uveďte namísto údaje o části obce údaj o rozestavěnosti zkratkou „rozestav.“), o přiděleném čísle popisném nebo evidenčním (pokud bylo domu přiděleno více čísel popisných nebo evidenčních, uveďte všechna tato čísla) a údajem o všech pozemcích, na kterých je dům postaven. Pozemek, na kterém je dům postaven, označte názvem katastrálního území a parcelním číslem. Pokud se jedná o katastrální území se dvojitou číselnou řadou parcel (jednou pro stavební a jednou pro pozemkové parcely) a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky. Informace o tom, zda jsou pozemky v daném katastrálním území vedeny v jedné nebo ve dvou číselných řadách, je uvedena v záhlaví každé stránky výpisu z katastru nemovitostí.
POZOR! V této části přílohy uvádíte pozemky pouze jako součást označení domu, ve kterém se nachází předmětná jednotka; pokud k této jednotce patří i podíl na pozemcích, uvádí se tyto pozemky v další části formuláře, a to i tehdy, když se zcela shodují s pozemky uvedenými v této části formuláře.
- 13.3. Pozemky ve spoluvlastnictví vlastníka jednotky, které jsou uvedeny v prohlášení vlastníka nebo byly převedeny podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
Ve shora nadepsané části formuláře uveďte údaje o pozemcích, které jsou převáděny (ke kterým je zřizováno zástavní právo, věcné břemeno nebo je s nimi jinak nakládáno) spolu s jednotkou.

14. Jednotky vymezené podle občanského zákoníku

- 14.1. Jednotku označte jejím číslem uvedeným na výpisu z katastru nemovitostí a uveďte její způsob využití (např. byt, garáž, dílna, provozovna, ateliér, ubytovací jednotka, sklad, prodejna, kancelářské prostory, soubor bytů, soubor nebytových prostorů apod.) Jedná-li o rozestavěnou jednotku, uveďte v této položce „rozestavěná“.
- 14.2. Je-li jednotka vymezena v samostatné budově, označte tuto budovu způsobem popsáním v předcházející části, bodu 2.
- 14.3. Je-li jednotka vymezena v pozemku, jehož součástí je budova, označte tento pozemek názvem katastrálního území a parcelním číslem. Pokud se jedná o katastrální území se dvojitou číselnou řadou parcel (jednou pro stavební a jednou pro pozemkové parcely) a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky. Informace o tom, zda jsou pozemky v daném katastrálním území vedeny v jedné nebo ve dvou číselných řadách, je uvedena v záhlaví každé stránky výpisu z katastru nemovitostí.
- 14.4. Je-li jednotka vymezena v právu stavby, jehož součástí je budova, označte právo stavby jeho účelem (typem stavby, která má být na jeho základě zřízena, resp. již zřízena byla) a údaji o pozemcích, ke kterým se vztahuje. Tyto pozemky označte názvem katastrálního území a parcelním číslem. Pokud se jedná o katastrální území se dvojitou číselnou řadou parcel (jednou pro stavební a jednou pro pozemkové parcely) a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky. Informace o tom, zda jsou pozemky v daném katastrálním území vedeny v jedné nebo ve dvou číselných řadách, je uvedena v záhlaví každé stránky výpisu z katastru nemovitostí.

Pokyny k části III. – Sdělení pro katastrální úřad

1. Uvedení kontaktních údajů není povinné, v případě potřeby však urychlí Vaše kontaktování a řešení případného problému.
2. Pokud žádáte o bezplatné zaslání informace o tom, že navrhovaný vklad byl proveden, na některý z kontaktních údajů (e-mail nebo telefon), vyjádřete tuto skutečnost zaškrtnutím pole před tímto údajem.
3. V případě, že potřebuje katastrálnímu úřadu sdělit další informace nebo upřesnit návrh, využijte prostor v odstavci nazvaném „Další sdělení“. Zde můžete například sdělit doručovací adresu zmocněnce.

Pokyny k části V. – Přílohy návrhu na vklad

1. Uvedte, jakými listinami návrh na vklad dokládáte a v jakém počtu.
2. Přílohami návrhu na vklad musí být:
 - a) listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřená kopie,
 - b) plná moc, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem, podpis zmocnitеле musí být úředně ověřen (§ 15 odst. 1 písm. b) zákona č. 256/2013 Sb.),
 - c) úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce (§ 16 odst. 2 správního řádu),
 - d) výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, pokud je účastníkem vkladového řízení právnická osoba a není-li výpis možno získat bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce; výpis se nevyžaduje, pokud je vkladová listina veřejnou listinou (výpisy z obchodního rejstříku České republiky není třeba předkládat).
3. Listinu, na základě které má být do katastru zapsáno právo, označte jejím názvem nebo stručným popisem (kupní smlouva, zástavní smlouva, smlouva darovací a o zřízení věcného břemene, dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví apod.). Dále uveďte datum, kdy byla tato listina vyhotovena; obsahuje-li listina více časových údajů vztahujících se k jejímu vyhotovení, uveďte poslední z nich. Pokud listina žádný takový datum neobsahuje, uveďte „bez data“.
4. Dalšími podklady pro řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí mohou být zejména rozhodnutí příslušného stavebního úřadu s dělením nebo scelováním pozemků, nebo jeho sdělení, pokud není nutné stanovit podmínky pro dělení nebo scelení pozemků, nebo souhlas příslušného soudu nebo správního orgánu k právnímu úkonu účastníka řízení podle zvláštních právních předpisů.