

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Teze k diplomové práci

Katastr nemovitostí v právní úpravě a praxi ČR

Lucie Beníšková

© 2015 ČZU v Praze

1. Souhrn

Diplomová práce se zabývá katastrem nemovitostí v České republice. Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení.

Čtenáře seznámí s historickým vývojem, předmětem, obsahem, pojmem a právy, která jsou do KN zapisována. Jelikož od letošního roku nabyt účinnosti nový katastrální zákon, nesmí v této práci chybět kapitola věnovaná porovnání starého a nového katastrálního zákona.

Praktická část je věnována vkladovému řízení, jeho náležitostem a lhůtám, které musí být v rámci řízení dodrženy. Dále se autorka zaměřila na chyby, ke kterým dochází při vkladovém řízení ze strany katastru nemovitostí a navrhovatelů. Pro tento účel bylo zvoleno KP Praha východ.

Klíčová slova: Katastr nemovitostí, vklad, záznam, poznámka, Český úřad zeměměřický a katastrální, katastrální operát, předmět katastru nemovitostí, obsah katastru nemovitostí, vkladové řízení

2. Cíl práce a metodika

2.1. Cíl práce

Tato práce bude sloužit k seznámení se se strukturou a činností ČÚZK, právní úpravou katastru nemovitostí, jeho obsahem a předmětem, změnami v novém katastrálním zákoně oproti starému a vysvětlením pojmů vklad, záznam, poznámka. Práce zahrnuje i historii KN. Část práce je věnována procesu vkladového řízení. Cílem praktické části bylo rozebrat vkladové řízení, jeho postup, lhůty pro zápis do KN a nejčastější chyby, se kterými se katastrální úřady setkávají. Může se jednat o chyby spojené s evidencí údajů v KN, s chybami, které vznikly na straně zaměstnanců KN nebo ze strany klientů a s chybami spojenými s digitalizací katastrálních map.

2.2. Metodika

Práce je rozdělena na dvě části, teoretickou a praktickou. V teoretické části byla použita analýza dokumentů a jejich komparace. Pro zpracování diplomové práce byla použita odborná literatura – České katastry od 11. do 21. století, Katastr nemovitostí od Mgr. Ing. Baudyš a Katastr nemovitostí od V. Trajera a P. Trajerové a právní legislativa týkající se katastru nemovitostí, např. zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a další. Jako další zdroje byly využity jednací řády, výroční zprávy a informace získané od zaměstnanců katastrálního úřadu.

Úvod práce seznamuje s činností a strukturou ČÚZK. Dále je pak práce orientována na KN, jeho historii, právní úpravu, zásady, podle kterých se zapisují vlastnická práva k nemovitostem, druhy zápisů do KN a lhůty pro zápis do KN. Závěr teoretické části je věnován změnám v novém katastrálním zákoně oproti starému a změnám v občanském zákoníku související s KN.

Praktická část je věnována rozboru vkladového řízení – postup, nejčastější chyby, opravy těchto chyb a formy podání. Pro praktickou část byly získávány údaje přímo od katastrálního pracoviště Praha východ.

3. Poznatky

Katastr nemovitostí (KN) je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis, popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem.

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

Katastr nemovitostí má v České republice dlouholetou tradici. Zahrnuje soubor údajů o nemovitostech po celé České republice. Pro zemi je velmi důležitý, jelikož se stará o ochranu nemovitostí, ale zároveň slouží i pro daňové a poplatkové účely. Současný katastr nemovitostí vznikl v roce 1993 a spojuje pozemkové knihy a bývalý pozemkový katastr dohromady. Na řadě změn, kterými katastr prošel, měl vliv technický pokrok.

Údaje z katastru nemovitostí jsou poskytovány pracovišti katastrálních úřadů. Katastrální úřady jsou orgány státní správy. Představují veřejný přístup k evidenci údajů o nemovitostech a věcných právech k nim. Tyto úřady jsou řízeny Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním (ČÚZK). ČÚZK je ústředním správním úřadem zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky.

Katastr vychází z řady právních legislativ, které se zabývají majetkovými poměry souvisejícími s katastrem nemovitostí. Dříve byla problematika katastru nemovitostí upravována zákony č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí a č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Od 1. ledna 2014 nabyl účinnosti nový zákon o katastru nemovitostí, který se zabývá větší částí problematiky týkající se KN. Některé z dalších dílčích otázek jsou řešeny novým občanským zákoníkem.

Zákon o katastru nemovitostí, respektive nový občanský zákoník zavádí do českého právního řádu řadu změn. Mezi ně patří například změna terminologie, kdy NOZ již nepoužívá pojem katastr nemovitostí, ale tzv. veřejný seznam. Dále pak došlo k posílení materiální publicity, která zvýšila ochranu nabyvatele jednajícího v důvěře v zápis v katastru nemovitostí. Novinkou v zákoně je také to, že vkladem se již nebudou zapisovat pouze práva vzniklá na základě smluv, ale i práva, která vznikla, změnila se či zanikla na základě zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním, která byla doposud zapisována do katastru nemovitostí záznamem.

Jak již bylo výše uvedeno i lhůty jsou upravovány jednotlivými zákony, např. správním řádem nebo katastrálním zákonem. To, aby byly lhůty dodrženy, je ovlivněno řadou faktorů. Z nich lze zmínit počet přijatých návrhů, jejich složitost či nutnost výzvy navrhovatele k doplnění či opravě údajů, které vedou k pozastavení řízení. Na KP Praha východ byla nejkratší doba zpracování opravy chyb v operátu KN v roce 2010 a to 63 dní. Na takto krátkou dobu zpracování měla zajisté vliv i hospodářská krize, která zasáhla naši republiku a která zároveň ovlivnila situaci na trhu s nemovitostmi. V loňském roce doba zpracování vzrostla na 76 dní a to z toho důvodu, že se na území okresu Praha východ rozmáhá masivní stavení rodinných domů. Ty jsou zkupovány hlavně mladými lidmi, kteří dávají přednost vlastnímu bydlení, ačkoliv na něj nemají dostatečné finanční prostředky. Kupující nezohledňují možnost ztráty práce a berou si hypotéku v plné výši kupní ceny nemovitosti. Tuto situaci je možné sledovat v rámci statistiky vkladového řízení, kdy většina jsou buď zástavní smlouvy k nemovitosti či exekuční příkazy.

Ke zkrácení lhůt by přispělo, kdyby listiny byly zpracovány odborníky (právníky či notáři). Zde se totiž předpokládá, že budou splňovat veškeré formální náležitosti. Ale jak již bylo výše zmíněno, ne vždy tomu tak je.

Praktická část byla věnována průběhu vkladového řízení a nejčastějším chybám ze strany katastru nemovitostí a navrhovatelů. Informace o chybách způsobených ze strany navrhovatelů byly získány od vedoucí právního oddělení KP Praha východ a vedoucího oddělení metodiky a kontroly Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj. Právní oddělení KP Praha východ se často setkává s v rámci vkladového řízení s následujícími chybami.

Chyby vkladového řízení vznikají zejména ze strany účastníků řízení, katastr nemovitostí se chyb dopouští minimálně. Chyby v KN se dělí na odstranitelné a neodstranitelné. Odstranění chyb je tak jako vkladové řízení v režimu správního řádu. U neodstranitelných chyb nelze ani po doplnění údajů vklad provést. U tohoto druhu chyb je nutné v souladu se správním řádem seznámit účastníky řízení s podklady pro rozhodnutí. Účastníkům řízení je zasláno obeslání s tím, že se v návrhu na vklad vyskytla chyba, tím jim je nabídnuta možnost vzít návrh zpět.

Aby k chybám nedocházelo, postačila by zvýšená pozornost při kontrole a zpracování údajů. Velkou měrou přispěje k odstranění chyb dokončení digitalizace map, která byla zahájena v roce 2010 a její ukončení se předpokládá v roce 2017. Tento proces sebou nese materiální a procesní výhody a patří k nejdůležitějším úkolům resortu. Možnost elektronického podání žádosti usnadní práci zaměstnancům úřadu. Podání pak budou uložena

do ISKN. Mapy slouží pro tvorbu dalších map, územních plánů a pro sledování rozvoje technické a dopravní infrastruktury.

Vývoj katastru nemovitostí není jednorázovou záležitostí, ale dlouholetý proces. Vývoj KN závisí třeba na změnách v legislativě či současných potřebách společnosti. Změny obsahu i způsob vedení katastru jsou vzhledem k velkému rozsahu informací otázkou několika desítek let. Důležitá je vysoká věrohodnost a spolehlivost údajů, ke které přispívá neustálé zdokonalování ISKN, dokončení digitalizace, školení zaměstnanců a systematické odstraňování chyb.

Seznam literatury

- 1) TRAJER, TRAJEROVÁ. *Katastr nemovitostí*. 2.vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s. , 2010
- 2) BUMBA. *České katastry od 11. do 21. století*. První vydání. Praha 7: Grada Publisging, a.s., 2007
- 3) KLIMENT. *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdiby: VÚGTK, 2007
- 4) KUBA, Bohumil Ing., OLIVOVÁ Květa Ing.. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. vydání, Praha 2004: Linde Praha a.s. – Právnické a ekonomické nakladatelství
- 5) *Katastrální zákon: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1.
- 6) Moderní katastr nemovitostí v srdci Evropy
- 7) Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky
- 8) Výroční zpráva 2013
- 9) Rozbor kontrolní činnosti
- 10) Zákon 89/2012 Sb., občanský zákoník
- 11) Zákon 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- 12) Zákon 500/2004 Sb., správní řád
- 13) Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění zákona č. 107/1994 Sb., zákona č. 200/1994 Sb., zákona č. 62/1997 Sb., zákona č. 132/2000 Sb., zákona č. 186/2001 Sb., zákona č. 175/2003 Sb., zákona č. 499/2004 Sb. a zákona č. 227/2009 Sb.
- 14) Zákon 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb., zákona č. 90/1996 Sb., zákona č. 27/2000 Sb., zákona č. 30/2000 Sb., zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 59/2005 Sb., zákona č. 186/2006 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 286/2009 Sb. a zákona č. 349/2011 Sb.
- 15) Vyhláška 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
- 16) Vyhláška 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí
- 17) ČÚZK - Úvod [online]. 2013 [cit. 2014-09-02]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/>

- 18) ČÚZK - KÚ pro Středočeský kraj [online]. 2013 [cit. 2014-09-02]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady/Katastralni-urad-pro-Stredocesky-kraj/Katastralni-urad-pro-Stredocesky-kraj.aspx>
- 19) ČÚZK - KÚ pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha východ [online]. 2013 [cit. 2014-09-02]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady/Katastralni-urad-pro-Stredocesky-kraj/Katastralni-pracoviste/KP-Praha-vychod/Katastralni-pracoviste-Praha-vychod.aspx>
- 20) Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. 2001 [cit. 2014-02-02]. Dostupné z: <http://www.vugtk.cz/odis/cd2001/cuzk/welcome.html>
- 21) ČÚZK - Zápisy do KN [online]. 2013 [cit. 2014-02-06]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx#poznamka>
- 22) *Historie pozemkových evidencí* [online]. 2013 [cit. 2014-02-02]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>
- 23) *Informace - Katastr nemovitostí v novém* [online]. 2013 [cit. 2014-02-06]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/katastr-nemovitosti-v-novem/>
- 24) *O službě | Hlídací pes Katastru* [online]. 2014 [cit. 2014-06-12]. Dostupné z: <http://hlidacipeskatastru.cz/o-sluzbe/>
- 25) *Také katastr nemovitostí se nevyhne chybám* [online]. 2004 [cit. 2014-09-08]. Dostupné z: <http://pravniradce.ihned.cz/c1-14947180-take-katastr-nemovitosti-se-nevyhne-chybam>
- 26) *Charakteristika okresu Praha - východ* [online]. 2014 [cit. 2014-09-09]. Dostupné z: http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_praha_vychod

