

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

Katastr nemovitostí v právní úpravě a praxi ČR

Lucie Beníšková

© 2015 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra práva

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Lucie Beníšková

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Katastr nemovitostí v právní úpravě a praxi ČR

Název anglicky

Cadastre of Real Estate in the legal Regulations and Practice of the Czech Republic

Cíle 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 bude 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 s chybami spojenými s digitalizací katastrálních map. Závěrem budou představeny případné návrhy na změny a opatření.

Metodika

Práce je rozdělena na dvě části, teoretickou a praktickou. V teoretické části bude použita analýza dokumentů a jejich komparace. Základem pro zpracování pak odborná literatura a legislativa týkající se katastru nemovitostí, např. Zákon 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, Zákon 89/2012 Sb., občanský zákoník a další. Jako další zdroje budou využity jednací řády, výroční zprávy a informace získané od zaměstnanců zkoumaného katastrálního úřadu formou řízeného rozhovoru, případně dotazníkového šetření.

Závěr teoretické části představí změny v novém katastrálním zákoně oproti starému a změny v občanském zákoníku související s KN.

Praktická část bude věnována rozboru vkladového řízení postup, nejčastější chyby, opravy těchto chyb a formy podání. Závěrem pak budou formulovány návrhy na změny a případná opatření.

Doporučený rozsah práce

60-80 stran

Doporučené zdroje informací

BUMBA. České katastry od 11. do 21. století. První vydání. Praha 7: Grada Publishing, a.s., 2007
Další literatura a odborné články po konzultaci s vedoucí DP.
KLIMENT. Katastr nemovitostí pro každého. Zdíby: VÚGTK, 2007.
KUBA, Bohumil Ing., OLIVOVÁ Květa Ing.. Katastr nemovitostí České republiky. 8. vydání, Praha 2004:
Linde Praha a.s. Právníké a ekonomické nakladatelství.
TRAJER, TRAJEROVÁ. Katastr nemovitostí. 2.vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s. , 2010
Vyhláška č. 162/1991 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění vyhlášky
č. 460/2003 Sb., vyhlášky č. 345/2004 Sb., vyhlášky č. 44/2005 Sb., vyhlášky č. 457/2006 Sb.,
vyhlášky č. 50/2008 Sb. a vyhlášky č. 76/2009 Sb.
Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č.
89/1996 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 120/2000 Sb., zákona č. 220/2000 Sb., zákona č.
53/2004 Sb., zákona č. 342/2006 Sb., zákona č. 186/2006 Sb., zákona č. 269/2007 Sb., zákona č.
8/2009 Sb. a zákona č. 227/2009 Sb.
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.
Zákon 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
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.
Zákon 500/2004 Sb., správní řád
Zákon 89/2012 Sb., občanský zákoník

Předběžný termín obhajoby

2015/06 (červen)

Vedoucí práce

Mgr. Ivana Hájková

Elektronicky schváleno dne 15. 9. 2014

JUDr. Jana Borská

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2014

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 12. 03. 2015

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Katastr nemovitostí v právní úpravě a praxi ČR" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 31.3.2015

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Mgr. Ivaně Hájkové za odborné vedení diplomové práce.

Cadastre of Real Estate in Legal Regulations and Practice of the Czech Republic

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 nabyl 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.

Summary

This thesis deals with the real estate cadastre in the Czech Republic. The Land Registry's dataset properties including their list and description of their geometric and positional determination.

Readers familiar with the historical development, subject, content, concepts and laws that are written in the KN. As from this year, came into effect new cadastral law, this work may be missing a chapter devoted to comparing the old and new Cadastral law.

The practical part is devoted to the term deposit management, its requirements and deadlines that must be followed in the proceedings. The author focused on the mistakes that occur during entry procedures by the land registry and the plaintiffs. For this purpose was chosen KP Prague East.

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

Keywords: Cadastre of Real Estates, deposit, comment, notes, Czech Office for Surveying, Mapping and Cadastre, operate of cadastre, subject of cadastre, content of cadastre, deposits control

Obsah

1.	Úvod.....	6
2.	Cíl práce a metodika	8
2.1.	Cíl práce	8
2.2.	Metodika	8
3.	Český úřad zeměměřický a katastrální	9
3.1.	Organizační struktura ČÚZK.....	9
3.2.	Činnost ČÚZK	10
3.3.	Organizační schéma resort zeměměřictví a katastru.....	12
3.3.1.	Katastrální úřad.....	12
3.3.2.	Zeměměřický úřad	13
3.3.3.	Zeměměřické a katastrální inspektoráty	14
4.	Pojem katastr nemovitostí, jeho právní úprava a historie.....	16
4.1.	Pojem katastr nemovitostí a jeho právní úprava.....	16
4.2.	Historie katastru nemovitostí	17
5.	Předmět a obsah katastru nemovitostí	20
5.1.	Předmět evidence	20
5.2.	Obsah katastru.....	21
6.	Katastrální operát.....	22
7.	Zásady zápisu vlastnický či jiných práv k nemovitostem.....	24
8.	Druhy zápisů	26
8.1.	Vklad.....	26
8.2.	Záznam.....	27
8.3.	Poznámka.....	28
8.3.1.	Poznámka spornosti	30
9.	Lhůty pro zápis do katastru.....	31
9.1.	Lhůta pro opravu chyb v katastrálním operátu	32
10.	Nový versus starý katastrální zákon	33
10.1.	Opravy chyb.....	37
11.	Rozbor činnosti konkrétního subjektu	40
11.1.	Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha východ.....	40
12.	Vkladové řízení.....	44
13.	Nejčastější chyby při vkladu do KN	51
13.1.	Konkrétní příklady chyb na KP Praha východ	52
13.1.1.	Vyznačování plomb v zákonné lhůtě.....	52
13.1.2.	Obnova katastrálního operátu	53
13.1.3.	Protokol o vkladu.....	53
13.1.4.	Další časté chyby	54
14.	Řízení o opravě chyb	58
15.	Závěr	59

1. Úvod

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. Do katastru nemovitostí se nezařazují drobné stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní určené pro bydlení, občanské vybavení, vybavení pro výrobu a skladování nebo vybavení ke stavbě určené pro individuální rekreaci. Jako příklady, které nejsou zapisovány do KN mohou být uvedeny kůlny, prádelny přístřešky, stavby pro chov drobného zvířectva, zemědělské stavby, vrátnice, šatny, sauny, čekárny či stavby sportovních zařízení a další. Nemovitosti jsou evidovány podle katastrálních území. Tím se rozumí technická jednotka, která tvoří místopisně uzavřený a v KN společně evidovaný soubor nemovitostí. Parcely jsou označovány arabskými čísly v rámci jen jednoho katastrálního území. V České republice by neměla existovat dvě katastrální území se stejným názvem.

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.

Je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky, kde základní územní jednotkou je katastrální území a jeho operát mimo jiné tvoří: soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu a soubor popisných informací, který zahrnuje informace o katastrálních územích, parcelách, stavbách, bytech a nebytových prostorech, vlastnicích a jiných oprávněných, právních vztazích a právech a skutečnostech, stanovených zákonem.

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.

Katastry mají v českých zemích dlouhou tradici. Působí zde více či méně spolehlivě bezmála tisíce let, tím se může pochlubit jen málo zemí. Ve své dlouhé historii prošly

řadou změn, zaznamenaly spoustu tápání a omylů, ale stále se vyvíjely směrem ke spolehlivému multidisciplinárnímu nástroji, který obsahuje řadu informací, sloužících potřebám osobním, skupinovým i společenským. Současný katastr vznikl v roce 1993 a spojuje funkci pozemkových knih a bývalého pozemkového katastru. V letech 1997-2001 byl vytvořen a implementován informační systém katastru nemovitostí (ISKN), který napomáhá výkonu státní správy a zajištění uživatelských služeb. V roce 2012 byl ISKN propojen s jedním ze čtyř základních registrů státní správy, s registrem územních identifikací, adres a nemovitostí.

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. Baudyše 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. Český úřad zeměměřický a katastrální

Český úřad zeměměřický a katastrální je ústředním orgánem státní správy geodézie a kartografie (zeměměřictví) a katastru nemovitostí České republiky se sídlem v Praze. Byl zřízen 1. ledna 1993 zákonem České národní rady č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ze dne 7. května 1992. Úřad má vlastní kapitolu ve státním rozpočtu České republiky.¹

3.1. Organizační struktura ČÚZK

V čele úřadu je předseda, kterého jmenuje a odvolává vláda České republiky. Od roku 2001 je jím Ing. Karel Večeře. Předseda jmenuje a odvolává místopředsedu, ředitele sekcí, ředitele odborů, ředitele sekretariátu předsedy a vedoucího samostatného oddělení legislativy.

Základ organizační struktury na úrovni řízení tvoří:

- předseda
- místopředseda
- ředitelé sekcí, z nichž ředitel sekce zeměměřictví a katastru nemovitostí je současně místopředsedou
- ředitelé organizačních struktur

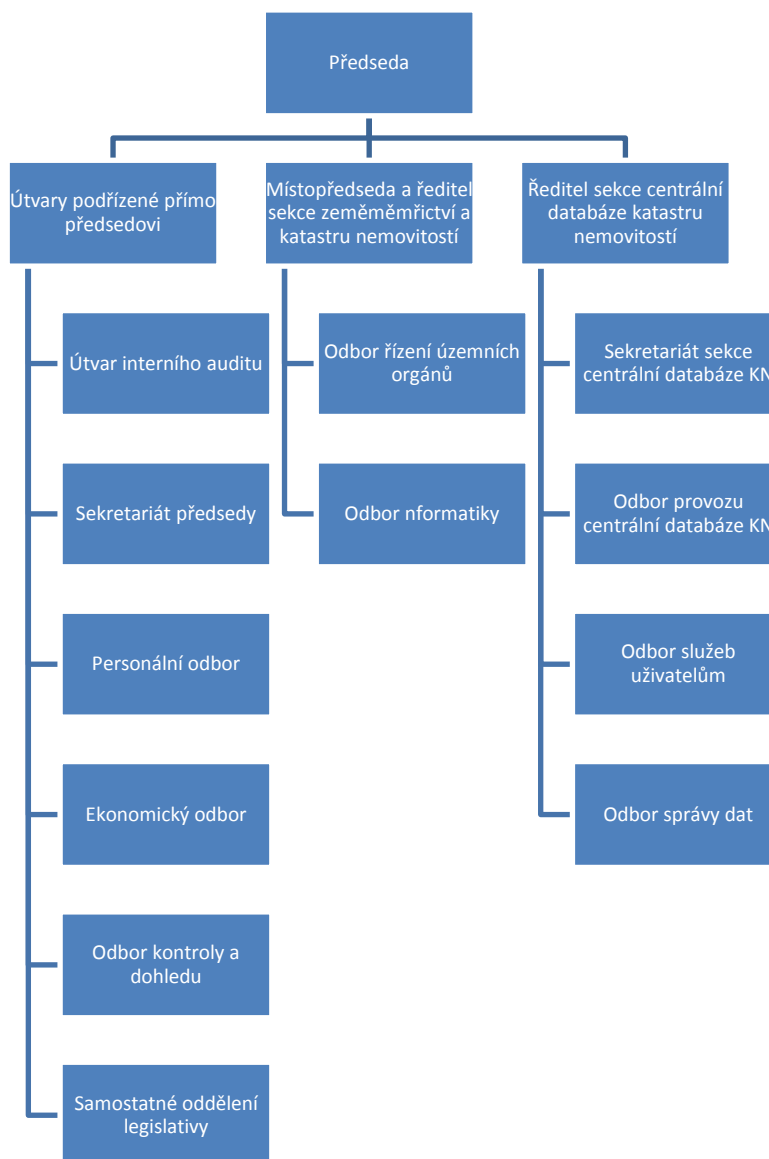
Vedení úřadu pak tvoří:

- předseda
- místopředseda
- ředitelé sekcí
- ředitelé odborů
- ředitelé sekretariátu předsedy
- vedoucí samostatného oddělení legislativy²

¹ Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. 2001 [cit. 2014-02-02]. Dostupné z: <http://www.vugtk.cz/odis/cd2001/cuzk/welcome.html>

² Zákon 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Obrázek 1: Organizační struktura ČÚZK



Zdroje: Vlastní zpracování dle údajů ČÚZK

3.2. Činnost ČÚZK

Činnost úřadu je upravována obecně závaznými právními předpisy, technickými předpisy, případně českými normami, vnitřními předpisy, jako je např. pracovní řád, spisový řád, skartační řád, řád spisovny, opatření předsedy, příkazy, směrnice a pokyny vedoucích zaměstnanců a další. Jednotlivé organizační útvary si vedou dokumentaci a evidence všech předpisů, které se týkají jejich činnosti.

ČÚZK zajišťuje tyto činnosti:

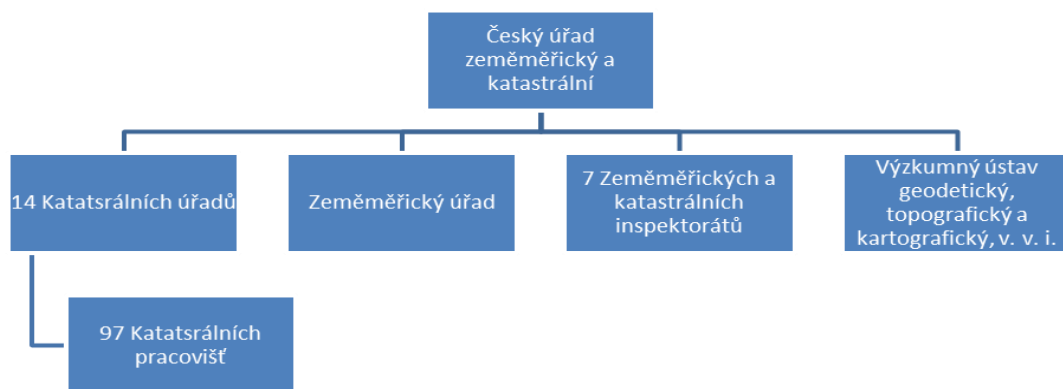
- správy katastru nemovitostí České republiky,
- budování a údržby podrobných bodových polí,
- tvorby, obnovy a vydávání základních a tematických státních mapových děl a jiných publikací,
- standardizace jmen nesídelních geografických objektů z území České republiky a jmen sídelních a nesídelních geografických objektů z území mimo Českou republiku,
- vytváření a vedení automatizovaného informačního systému zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky,
- dokumentace výsledků zeměměřických činností,
- koordinuje výzkum v zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky a systém vědeckotechnických informací pro tyto oblasti,
- zajišťuje a koordinuje mezinárodní spolupráci v zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky,
- řídí Zeměměřický úřad, inspektoráty a katastrální úřady, není-li v tomto zákoně stanoveno jinak,
- vykonává správu centrální databáze katastru nemovitostí České republiky, která je vedena v celostátním rozsahu počítačovými prostředky, obsahuje data o nemovitostech a poskytuje údaje katastru nemovitostí formou dálkového přístupu,
- rozhoduje v případě pochybností, zda jde o výkon zeměměřických činností,
- schvaluje standardizovaná jména geografických objektů a názvy katastrálních území,
- rozhoduje o odvoláních proti rozhodnutím Zeměměřického úřadu a inspektorátů,
- stanovuje správce základních a tematických státních mapových děl,
- uděluje a odnímá úřední oprávnění,
- organizuje a zajišťuje zkoušky odborné způsobilosti a srovnávací zkoušky odborné způsobilosti pro udělení úředního oprávnění,
- vede seznam fyzických osob, kterým udělil úřední oprávnění,
- vydává základní státní mapová díla a tematická státní mapová díla,

- vykonává správu základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí a informačního systému územní identifikace,
- plní další úkoly na úseku zeměměřictví podle zvláštního předpisu a provádí další činnosti potřebné pro rozvoj zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky.³

3.3. Organizační schéma resortu zeměměřictví a katastru

ČÚZK je tvořen 14 katastrálními úřady, pod které spadá 97 katastrálních pracovišť (KP) a dále jej tvoří 7 zeměměřických a katastrálních inspektorátů, Zeměměřický úřad a Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický v. v. i. Z důvodu úspor však bylo v prvním čtvrtletí roku 2013 zrušeno pět malých katastrálních pracovišť.

Obrázek 2: Struktura resortu Zeměměřictví a katastru



Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů ČÚZK

3.3.1. Katastrální úřad

Katastrální úřad je správní úřad, který vykonává státní správu katastru nemovitostí, včetně zápisu práv k nemovitostem do katastru. Působnost KN je vymezena zákonem 359/1992 Sb., zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, kterým byly katastrální úřady zřízeny. Působnost můžeme rozdělit na věcnou a územní.

³ *Věcná působnost Českého úřadu zeměměřického a katastrálního* [online]. 2013 [cit. 2014-02-02]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/Urady/Cesky-urad-zememericky-a-katastralni/O-uradu/Pusobnost-CUZK/Vecna-pusobnost-Ceskeho-uradu-zememerickeho.aspx>

Věcná působnost:

- vykonávají státní správu katastru nemovitostí České republiky,
- vykonávají správu zhušťovacích bodů a podrobných polohových a výškových bodových polí,
- projednávají porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí České republiky podle zvláštního zákona,
- schvalují změny pomístního názvosloví a zabezpečují činnosti spojené se standardizací geografického názvosloví,
- schvalují změny hranic katastrálních území,
- vykonávají správu základních státních mapových děl stanovených Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním,
- plní další úkoly na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky, kterými je pověřil Český úřad zeměměřický a katastrální.

Územní působnost, informace o sídle katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště, úřední dny a hodiny nalezneme na webových stránkách jednotlivých katastrálních úřadů a pracovišť.⁴

3.3.2. Zeměměřický úřad

Působnost zeměměřického úřadu je vymezena v zákoně č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů. Jsou zde koncentrovány ostatní zeměměřické činnosti zajišťované ve veřejném zájmu.

Věcná působnost:

- vykonává správu geodetických základů České republiky,
- rozhoduje o umístění, přemístění či odstranění měřických značek základního bodového pole, včetně signalizačního a ochranného zařízení bodu bodového pole,

⁴ *Věcná a územní působnost katastrálních úřadů* [online]. 2013 [cit. 2014-02-02]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/O-resortu/Pusobnost-uradu/Vecna-a-uzemni-pusobnost-Katastralnich-uradu.aspx>

- vykonává správu základních státních mapových děl a tematických státních mapových děl stanovených Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním,
- vede databázové soubory bodů bodového pole evidovaných v technických jednotkách,
- vykonává správu základní báze geografických dat České republiky,
- vede Ústřední archiv zeměměřictví a katastru, který je specializovaným archivem,
- provádí zeměměřické činnosti na státních hranicích v dohodě se správcem dokumentárního díla státních hranic,
- projednává porušení pořádku na úseku zeměměřictví podle zvláštního zákona,
- plní další úkoly na úseku zeměměřictví, kterými ho pověří Český úřad zeměměřický a katastrální.

Územní platnost: Zeměměřický úřad má celostátní platnost.⁵

3.3.3. Zeměměřické a katastrální inspektoráty

Zeměměřické a katastrální inspektoráty byly zřízeny podle § 2, odst. 2, zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů. Jejich úkolem je kontrola katastrálních úřadů a dohled nad některými činnostmi komerční sféry.

Věcná působnost:

- kontrola výkonu státní správy katastru nemovitostí ČR katastrálními úřady,
- dohled na ověřování výsledků zeměměřických činností využívaných pro katastr nemovitostí ČR a státní mapové dílo,
- předkládání návrhů na opatření k odstranění nedostatků zjištěných při kontrole a dohledu podle písmen a) a b),
- rozhodování o odvoláních proti rozhodnutím katastrálních úřadů,
- předkládání návrhů na odejmutí úředního oprávnění podle zákona č. 200/1994 Sb.,

⁵ *Věcná a územní působnost Zeměměřického úřadu* [online]. 2013 [cit. 2014-02-02]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/Urady/Zememericcky-urad/O-uradu/Pusobnost-ZU/Vecna-a-uzemni-pusobnost-Zememerickeho-uradu-%281%29.aspx>

- projednávání porušení pořádku na úseku zeměměřictví podle zákona č. 200/1994 Sb.,
- plnění dalších úkolů, kterými je pověřil ČÚZK.

Územní působnost: Jak již bylo výše uvedeno, existuje 7 zeměměřických a katastrálních inspektorátů, ty jsou zřízeny jako jiné správní úřady pro zeměměřictví a KN České republiky.⁶

Tabulka 1: Věcná a územní působnost zeměměřických a katastrálních inspektorátů

Zeměměřický a katastrální inspektorát	Územní obvod
ZKI v Brně	Jihomoravský kraj, Zlínský kraj a Vysočina
ZKI v Českých Budějovicích	Jihočeský kraj
ZKI v Liberci	Liberecký, Ústecký kraj
ZKI v Opavě	Olomoucký, Moravskoslezský kraj
ZKI v Plzni	Plzeňský, Karlovarský kraj
ZKI v Pardubicích	Pardubický, Královehradecký kraj
ZKI v Praze	Hlavní město Praha, Středočeský kraj

Zdroj: vlastní zpracování dle ČÚZK

⁶ *Věcná a územní působnost zeměměřických a katastrálních inspektorátů* [online]. 2013 [cit. 2014-02-02]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/O-resortu/Pusobnost-uradu/Vecna-a-uzemni-pusobnost-Zememericky%C2%B4a-katastral.aspx>

4. Pojem katastr nemovitostí, jeho právní úprava a historie

4.1. Pojem katastr nemovitostí a jeho právní úprava

Pojem katastr pochází se středolatinšského *capitastrum*. Je složen ze dvou částí *caput* = hlava a *tastum* = listina. Obecně byl tímto slovem označován přehledný soustavný popis zvláštních vlastností, osob, věcí nebo práv, zejména pak soupis pozemků nebo i výtěžků z obchodů a živností pořizovaný k účelům daňovým. Podle výkladového slovníku českého jazyka znamená pojem katastr zakreslení a soupis pozemkového majetku. Katastr je často spojován i s rozlohou pozemků náležejících k obci. Dnes lze chápat KN jako veřejnoprávní zařízení, které shromažďuje, eviduje, třídí a aktualizuje údaje o jevech, které jsou jeho obsahem a poskytuje o nich informace. Katastry mají společnou charakteristiku. Každý z nich obsahuje data o všech svých předmětech a žádný nevynechává, podává data ze stejných hledisek pro všechny předměty, je přehledný, takže poskytuje správnou a jednoduchou orientaci, je neustále aktualizován, to znamená, že jej lze snadno a přesně udržovat v souladu se skutečností bez porušení charakteristik výše zmíněných.⁷

KN je upravován zákonem 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, který nahrazuje zákon 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Podle zákona 256/2013 Sb. § 1 odst. 1 je *katastr nemovitostí definován jako veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.*

Zákon 256/2013 Sb. § 1 odst. 2 a) *katastr je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké a statistické a pro tvorbu informačních systémů sloužících k výše zmíněným účelům a 256/2013 Sb. §1 odst. 2 b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).*

⁷ BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. První vydání. Praha 7: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 10. ISBN 978-80-247-2318-1.

4.2. Historie katastru nemovitostí

Vývoj českých katastrů prošel řadou změn. Tyto změny byly zapříčiněny jednak významnými osobami, ale i významnými historickými událostmi v historii české země. České katastry lze rozdělit do dvou základních vývojových etap:

- etapa katastrů pouze popisných s odhadovanými technickými údaji, bez mapové složky; období od 11. století do druhé poloviny 18. století
- etapa katastrů s exaktním mapovým podkladem; tento typ katastrů existuje od konce 18. století až dodnes.

Počátkem 14. století si šlechta začala zajišťovat práva na soukromý majetek prostřednictvím zápisu do zemských desek. Tyto desky, které si vedl zemský soud původně sloužily k zápisu o soudních sporech. První zmínka o zápisu v zemském formuláři pochází z roku 1278. Před rokem 1650 nechávala vrchnost zapisovat držebnosti poddaných do tzv. urbářů. Pozemky poddaných a svobodníků se nazývaly urbánními, rustikálními a později též kontribuentními. Vrchnostenské pozemky nebyly až do roku 1706 podrobeny daním. Roku 1650 se český sněm usnesl na tom, aby byly daně vyměřovány spravedlivějším způsobem. Dani měly podléhat opět jen pozemky poddaných. Vzniklý elaborát se stal prvním berním katastrem pro Čechy a je nazýván jako první rustikální katastr (první berní rula 1656-1684). Tento katastr byl v letech 1674-1684 doplněn a upraven. Je nazýván jako druhá berní rula, která platila až do r. 1748.

1. května 1749 vstupuje v platnost první tereziánský katastr rustikální. Téhož roku byly zavedeny nové příznávací listy pro statky dominikální, které měly vést k vyrovnání pozemkové daně, a to dle počtu a plochy půdy jednotlivých vrchností. Tento elaborát je označován jako Exaequatorium dominicale (panské vyrovnání) a tvořil základ pro tereziánský katastr dominikální. Rustikální katastr tereziánský společně s tereziánským katastrem dominikálním tvořily úplný katastr všech pozemků a statků jak rustikálních, tak dominikálních. Od roku 1757 pak platí druhý tereziánský katastr rustikální.

Na reformy, které provedla Marie Terezie v oblasti katastru, navazuje v r. 1785 Josef II. patentem o reformě daně pozemkové a vyměření půdy, že všechny úrodné pozemky dominikální i rustikální se uvnitř obce zaměří, zobrazí a určí jejich výměry a hrubý výnos podle úrodnosti. Patent přinesl dvě významné novinky, nahrazení soustavy stávajících usedlostí jiným, menším a častějším daňovým prvkem. Výsledný elaborát je znám pod názvem josefský katastr. Tento katastr byl jako první založen na přímém měření

skutečného stavu terénu. Josefský katastr nenašel u šlechty pochopení a po roční existenci byl zrušen a nahrazen tereziánským katastrem.

Tereziánský katastr platil jen krátkou dobu. Josefský katastr poukázal na všechny nesprávnosti ve výměrách tereziánského katastru. Roku 1792 byl založen nový katastr, nazývaný tereziánsko – josefský. Katastr převzal správné výměry z josefského katastru a ponechal šlechtě výhody z exaequatoria.

Tereziánsko-josefský katastr tvořil základ pro zemské desky a pro daňové předpisy až do roku 1860, kdy vstoupil v platnost operát stabilního katastru.

Stabilní katastr představoval nejdokonalejší evidenci pozemků nejen v Evropě, ale i na celém světě. K jeho zavedení došlo za vlády krále Františka Josefa I. Na základě zaměření všech pozemků, byly vytvořeny jednotné mapy pro celé obce. Výsledky mapování stabilního katastru se používaly ještě v roce 2008 na 70% území ČR.

Stabilní katastr se prolínal s veřejnými knihami. Evidenčním zákonem bylo nařízeno předávání informací mezi pozemkovými knihami a katastrem daně pozemkové. 16. prosince 1927 byl přijat zákon č. 177/1927 Sb. z. a. n., o pozemkovém katastru (Katastrální zákon). Tímto zákonem došlo k přeměně katastru daně pozemkové na pozemkový katastr. Pozemkový katastr se stal součástí právních jednání o nemovitostech a jeho původní daňové poslání se začalo přetvářet na účel právní a všeobecně hospodářský. Pozemkový katastr byl zákonem stanoven jako veřejný. Zákon č. 177/1927 Sb. z. a. n., o pozemkovém katastru byl zrušen zákonem č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii.

1. ledna 1951 vešel v platnost nový zákon 141/1950 Sb., občanský zákoník, který přinesl změny pro evidování nemovitostí v katastru a vedení pozemkových knih. Občanský zákoník stanovil, že stavba není součástí pozemku. Na základě usnesení vlády č. 192 z 25. ledna 1956 vznikla jednotná evidence půdy (JEP). Podle JEP mohla být půda užívána bez ohledu na vlastnická práva. V JEP nebylo možné prokázat vlastnická práva k nemovitostem.

Dne 1. dubna 1964 nabyl účinnosti zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Vytvoření evidence nemovitostí (EN) vedlo k znovu evidování vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Hlavním rysem EN byla její dvojkolejnost. Uživací vztahy byly evidovány důsledně a ve všech částech operátu, na rozdíl od právních vztahů, které byly vedeny s určitým omezením.

Od 1. 1. 1993 nabyla účinnost zcela nová právní úprava (zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění občanský zákoník a některé další zákony, zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech). Katastr nemovitostí České republiky (KN), zřízený novou právní úpravou, integruje do jediného instrumentu funkci bývalé pozemkové knihy i bývalého pozemkového katastru.⁸

Za několik posledních let došlo k nárůstu požadavků na činnost katastrálních úřadů, proto byla na žádost vlády ČR vypracována strategie rozvoje KN. Tato strategie obsahovala 19 etap v zodpovědnosti firmy APP a 5 etap v zodpovědnosti ČÚZK. V první etapě byly katastrální úřady vybaveny lokálními počítačovými sítěmi. V rámci druhé etapy mělo dojít k vybudování informačního systému katastru nemovitostí – ISKN. V souvislosti s vybudováním tohoto systému bylo však nutné vyřešit řadu problémů, např. neostatečnou bezpečnost, nesoulad struktury údajů katastru s národními standardy atd. Rozhodnutí o definitivním přechodu na nový systém bylo přijato v prosinci 2000. Od 3. září 2001 je v soustavném provozu, jen s nezbytnými technologickými přestávkami.⁹

⁸ *Historie pozemkových evidencí* [online]. 2013 [cit. 2014-02-02]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

⁹ Moderní katastr nemovitostí v srdci Evropy

5. Předmět a obsah katastru nemovitostí

5.1. Předmět evidence

Dle zákona 256/2013 Sb. § 3 odst. 1 se v katastru evidují

- *pozemky v podobě parcel,*
- *budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo stavby,*
- *budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,*
- *jednotky vymezené podle občanského zákoníku,*
- *jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,*
- *právo stavby,*
- *nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.*

Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné porosty, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy, nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky.

K evidovaným nemovitostem se zapisují práva a jiné skutečnosti, o kterých to stanoví právní předpis. Nemovitosti jsou v katastru evidovány podle katastrálních území.

Nemovitosti zajišťující obranu a bezpečnost státu se v katastrálních mapách zobrazují. Práva k těmto nemovitostem se v katastru evidují podle údajů poskytnutých Ministerstvem obrany ČR, Ministerstvem vnitra pro objekty Ministerstva vnitra a organizačních složek státu ČR, které jsou součástí Policie ČR, nebo Hasičského záchranného sboru ČR, nebo Bezpečnostní informační službou ČR.¹⁰

¹⁰ Zákon 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

5.2. Obsah katastru

Katastr obsahuje podle 256/2013 Sb., § 4 odst. 1

- *geometrické a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,*
- *druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční včetně čísel těchto budov, údaje o budovách, kterým se popisné ani evidenční číslo nepřiděluje, pokud jsou hlavní stavbou na pozemku, nejedná-li se o drobné stavby, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí a čísla jednotek,*
- *cenové údaje, údaje pro daňové účely, údaje umožňující propojení s dalšími informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,*
- *údaje o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu*
- *údaje o právech včetně údajů o vlastnících a údaje o oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru,*
- *upozornění týkající se nemovitosti, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru,*
- *úplná znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,*
- *dohody spoluvlastníků o správě nemovitostí,*
- *údaje o bodech podrobných polohových bodových polí,*
- *místní a pomístní názvosloví.*

Do katastru se o fyzické osobě zapisuje jméno a příjmení, rodné číslo, nemá-li jej, tak pak se zapisuje datum narození a adresa trvalého bydliště, nemá-li ji, tak adresa bydliště.

O právnické osobě se zapisuje název či obchodní firma, identifikační číslo osoby nebo jiný podobný identifikační údaj, je-li přidělen a sídlo.¹¹

¹¹ Zákon 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

6. Katastrální operát

Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území. Katastrální operát je tvořen souborem geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu a její číselné vyjádření, dokumentaci výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu geodetických informací, včetně místního a pomístního názvosloví. Dále je tvořen sbírkou listin, která obsahuje rozhodnutí orgánů veřejné moci, smlouvy či listiny, na jejichž základě byl proveden zápis do katastru, úplné znění prohlášení vlastníka domu a dohody spoluvlastníků o správě nemovitostí. Součástí katastrálního operátu jsou i protokoly o vkladech, záznamech, poznámkách a dalších zápisech, opravách chyb, námitkách proti obnovenému katastrálnímu operátu a výsledcích revize katastru.¹²

Důvodem obnovy katastrálního operátu může být změna vyměření parcely nebo změna poplatníka daně z pozemku. Poplatníkem je vlastník pozemku, výjimku představují pronajaté pozemky, které jsou v katastru nemovitostí evidovány zjednodušeným způsobem. Zde je poplatníkem daně nájemce.

Změna výměry parcely či změna poplatníka daně z nemovitosti je okolností rozhodnou pro vyměření daně z nemovitosti. Vlastník nemovitosti je povinen za nemovitost u níž byla provedena obnova operátu podat úplné nebo dílčí daňové přiznání na rok následující po roce, v němž změny nastaly.

Obnova katastrálního operátu je prováděna novým mapováním, na základě pozemkových úprav nebo přepracováním. V souvislosti s digitalizací dochází v některých případech ke změně výměry parcel. Obdobně je tomu i u obnovy katastrálního operátu prostřednictvím výsledků pozemkových úprav.

Informaci o zahájení obnovy katastrálního operátu musí zveřejnit katastrální úřad, ale i obec, kde obnova katastrálního operátu probíhá. Při obnově katastrálního operátu prostřednictvím výsledku pozemkových úprav je zdrojem informací jednání, na které jsou pozváni všichni účastníci řízení. Po ukončení obnovy katastrálního operátu dochází k vyhlášení jeho platnosti. Na základě vyhlášky č. 357/2013 Sb. § 58 odst. 2 zašle katastrální úřad obci sdělení o vyhlášení platnosti obnoveného katastrálního operátu. Vlastníci nemovitostí nebo jiné oprávněné osoby mají možnost se seznámit s výsledky obnov a vyslovit své námitky.

¹² Zákon 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Obec, na jejímž území došlo k obnově, vyhlásí termín, místo a dobu vyložení obnoveného katastrálního operátu, a to nejméně 30 dní před jeho vyložení. Nová katastrální mapa s popisnými údaji o nemovitostech a evidovanými právy je veřejnosti přístupná po dobu nejméně 10 pracovních dnů. V případě, že nebyly podány námitky nebo o nich bylo pravomocně rozhodnuto, vyhlásí katastrální úřad platnost obnoveného operátu. O změnách výměr parcel či o odstranění zjednodušené evidence se vlastník dozví z operátu vyloženého k veřejnému nahlédnutí, prostřednictvím webové aplikace „Nahlížení do katastru nemovitostí“, výpisem z katastru nemovitostí, který může získat na CzechPOINTU nebo přímo na příslušném katastrálním pracovišti.¹³

¹³ *Obnova katastrálního operátu a povinnosti vlastníků nemovitostí podle zákona o dani z nemovitostí* [online]. 2013 [cit. 2014-02-03]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Obnova-katastralniho-operatu-a-povinnosti-vlastnik.aspx>

7. Zásady zápisu vlastnický či jiných práv k nemovitostem

Úkolem KN je evidence majetku a věcných práv k nemovitostem. Práva se zapisují vkladem, záznamem nebo poznámkou. Vkladem se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem či pacht. Naopak záznamem se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Poznámka má podle nového zákona jiný význam než měla dříve. Poznámkou se zapisují důležité informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávnění.

Zápis do KN může být proveden listinnou podobou nebo v elektronické podobě. Elektronický dokument musí být opatřen kvalifikovaným časovým razítkem. Jedná-li se o právo, které má být zapsáno na základě listiny do KN jen části pozemku evidovaného v KN, musí být k listině přiložen geometrický plán, který danou část pozemku vymezuje.

Dle zákona 256/2013 Sb. § 8, *při zápisu práv do KN musí být nemovitosti označeny údaji katastru, a to:*

- *pozemek parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti, jinak se má za to, že jde o pozemkovou parcelu,*
- *pozemek, který je evidován zjednodušeným způsobem, parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu, scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí, s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a s uvedením názvu původního katastrálního území, pokud byl pozemek dotčen změnou hranice katastrálního území,*
- *budova, která není součástí pozemku ani práva stavby, označením pozemku, na němž je postavena, číslem popisným nebo evidenčním a příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena,*
- *budova, která není součástí pozemku ani práva stavby a číslo popisné ani evidenční se jí nepřiděluje, je hlavní stavbou na pozemku a nejedná se o drobnou stavbu, označením pozemku, na němž je postavena, a způsobem využití,*

- *jednotka označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a jejím pojmenováním,*
- *rozestavěná jednotka označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a označením, že se jedná o rozestavěnou jednotku,*
- *právo stavby označením pozemku, ke kterému je zřízeno, nemovitost evidovaná v katastru podle jiného zákona označením pozemku, na kterém je postavena, a způsobem využití.*

Dojde-li katastrálnímu úřadu návrh nebo jiná listina určená pro zápis práv do KN, je u dotčených nemovitostí provedena změna. Každý má právo náhledu do doručených návrhů či listin.

Pořadí zápisů práv do KN se řídí, pokud nestanoví jinak, okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu.¹⁴

Podle §10 zákon 256/2013 Sb., *právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.*

¹⁴ Zákon 256/2013 Sb., katastrální zákon

8. Druhy zápisů

8.1. Vklad

Podle nového katastrálního zákona se veškerá věcná práva se zapisují vkladem, jako tomu bylo v době existence pozemkových knih. Touto změnou odpadne mnoho sporů o to, který ze zápisů se má pro daný případ použít. Nově se vkladem zapisují práva k nemovitostem ze smluv, ale i práva, která vznikla, zanikla nebo se změnila na základě rozhodnutí či příklepem licitátora na veřejné dražbě. Dále se pak vkladem zapisují práva vzniklá vydržením, přírůstkem nebo zpracováním. Každý tak bude muset absolvovat vkladové řízení (i v případě, kdy budou účinky deklaratorní), v jehož rámci budou listiny, podle kterých se budou provádět zápisy do katastru, podrobeny důkladnější kontrole, než je tomu doposud.¹⁵

Podle stávající platné právní úpravy se vkladem do KN zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence či neexistence těchto práv: vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, předkupní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správa svěřeneckého fondu, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka, pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku. Dále se vkladem zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám. Vklad lze provést na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení.

Účastníkem řízení o povolení vkladu je osoba, jejíž právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a osoba, jejíž právo zaniká, mění se nebo se omezuje. Návrh na vklad se podává prostřednictvím formuláře, který musí obsahovat:

- označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,
- označení účastníků vkladového řízení. U fyzických osob jméno, příjmení, adresu trvalého bydliště, u cizinců adresu bydliště v cizině, rodné číslo, není-li rodné číslo, tak datum narození. U právnických osob název, sídlo a identifikační číslo, pokud je přiděleno,

¹⁵ *Informace - Katastr nemovitostí v novém* [online]. 2013 [cit. 2014-02-06]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/katastr-nemovitosti-v-novem/>

- označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do KN nebo z něj vymazána,
- podpis navrhovatele.

Řízení je zahájeno tehdy, je-li příslušnému katastrálnímu úřadu doručeno rozhodnutí od soudu, soudního exekutora nebo potvrzení o právu, které má být do katastru zapsáno vkladem.

Přílohu návrhu na vklad musí být:

- listina, na základě níž má být zapsáno právo do KN,
- plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem,
- výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba,
- další listiny, pokud jejich potřeba vyplývá z jiného právního předpisu.

8.2. Záznam

Zápis záznamem slouží pro specifické případy, nedojde-li ke změně vlastníka (vlastníkem je v tomto případě stát, kraj nebo obec), ale pouze k zaevidování organizačních složek státu a státních organizací, které s majetkem hospodaří.¹⁶

Záznamem se do KN zapisuje příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, právo hospodařit s majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví státu, majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města, majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárního města, majetek ve vlastnictví územního správního celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití a majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření. Žádost o návrh na záznam může podat osoba, která má na jeho provedení zájem, orgán veřejné moci či územní samosprávný celek, který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo je osvědčil. Součástí podání návrhu na záznam musí být listina, která dokládá právo, jež má být do KN zapsáno.

¹⁶ *Od nového roku se mění pravidla zápisu na katastr* [online]. 2013 [cit. 2014-02-06]. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/clanky/od-noveho-roku-se-meni-pravidla-zapisu-na-katastr/>

Katastrální úřad zjišťuje, zda-li návrh na záznam podala oprávněná osoba, zda nejsou v listině chyby, ať už písemné či v počtech, které by bylo nutné opravit a v neposlední řadě, zda navazují na předchozí zápisy k KN. Je-li listina bez chyb, katastrální úřad provede záznam. V případě chyb sdělí tomu, kdo listinu předložil, z jakých důvodů nebyl zápis proveden a listinu mu vrátí zpět.

8.3. Poznámka

Poznámka má informativní charakter. Jejím úkolem je upozornit na právně významné skutečnosti, které jsou spojené s evidencí nemovitosti či jejím vlastníkem.¹⁷

Poznámka je zapisována do KN na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsaná. Je-li poznámka zapsána na podkladě rozhodnutí orgánu veřejné moci, nemusí být rozhodnutí opatřeno doložkou právní moci ani doložkou vykonatelnosti.

K nemovitosti se zapisuje poznámka o:

- *podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti,*
- *exekučním příkazu ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti,*
- *exekučním příkazu k postižení obchodního závodu,*
- *usnesení o pokračování vedení exekuce správou obchodního závodu,*
- *usnesení o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě,*
- *usnesení o pokračování výkonu rozhodnutí správou obchodního závodu,*
- *usnesení o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě,*
- *usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti a o nařízení výkonu rozhodnutí postižením obchodního závodu,*
- *usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti,*

¹⁷ *Od nového roku se mění pravidla zápisu na katastr* [online]. 2013 [cit. 2014-02-06]. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/clanky/od-noveho-roku-se-meni-pravidla-zapisu-na-katastr/>

- vyrozumění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka,
- usnesení o nařízení předběžného opatření,
- uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné,
- žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu,
- zahájení pozemkových úprav,
- rozhodnutí o schválení pozemkových úprav,
- jiném rozhodnutí než podle písmene m) nebo opatření obecné povahy, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru nebo se kterým je zákonem spojeno omezení,
- podané žalobě, kterou se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden vklad do katastru, pokud se na jeho základě nezapisuje poznámka spornosti zápisu,
- výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti,
- dovolání se neúčinnosti právního jednání,
- právu užívání nebo požívání, o němž se neprovádí zápis vkladem, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky,
- výhradě přednostního pořadí pro jiné právo,
- přednostním právem ke zřízení věcného práva pro jinou osobu,
- odkladu zrušení spoluvlastnictví a odkladu oddělení ze spoluvlastnictví,
- ujednání o tom, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu,
- stavby a vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku,
- výhradě souhlasu se zatížením práva stavby,
- zákazu zřídit zástavní právo k nemovitosti,
- závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh,
- závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého,
- stavbě, která není součástí pozemku.

K nemovitosti se dále zapisuje poznámka o zahájení výkonu zástavního práva, ujednání pořadí zástavních práv, uvolnění zástavního práva, svěřeneckém nástupnictví, zákazu nakládat s nemovitostí, dočasné povaze věcného práva na základě zajišťovacího převodu, předání údaje o nemovitosti do evidence Úřadu pro zastupování státu ve věcech majtkových ČR a omezení při hospodaření a nakládání s nemovitostí v souvislosti s poskytnutím podpory z veřejných prostředků.

8.3.1. Poznámka spornosti

V případě není-li stav zapsaný v katastru v souladu s právním stavem, osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, se domáhá odstranění nesouladu a prokáže-li, že své právo uplatnila u soudu. Poznámka spornosti je dále zapsána na základě oznámení soudu o podané žalobě či na základě doloženého návrhu žalobce, pokud žalobce podal žalobu o určení, že právní jednání na jehož základě došlo k zápisu práva do KN je neplatné. V případě, že není do dvou měsíců od doručení žádosti o zápis poznámky spornosti doloženo, že ve věci byla podána žaloba u soudu, katastrální úřad poznámku vymaže. Pokud soud vyhoví žalobě, o které je poznámka spornosti zapsána, katastrální úřad vymaže všechny zápisy, vůči nimž poznámka spornosti zápisu působí, což následně oznámí dotčeným osobám.¹⁸

Obranu nabízí ustanovení § 587 nového občanského zákoníku, který uvádí, že *kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno. Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámkou spornosti zápisu, nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu.*

¹⁸ 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>

9. Lhůty pro zápis do katastru

Podle zákona 500/2004 Sb., správní řád §39 odst. 1 stanoví *správní orgán účastníkovi přiměřenou lhůtu k provedení úkonu, pokud ji nestanoví zákon a je-li toho zapotřebí. Určením lhůty nesmí být ohrožen účel řízení ani porušena rovnost účastníků. Usnesení o určení lhůty se oznamuje pouze tomu, komu je určena, popřípadě i tomu, jehož se jinak přímo dotýká.* §39 odst. 2 *lhůtu určenou správním orgánem může na žádost účastníka správní orgán za podmínek stanovených v odstavci 1 usnesením přiměřeně prodloužit.*

Dle zákon 500/2004 Sb., správní řád §71 musí správní orgán vydat rozhodnutí bez zbytečného odkladu. Rozhodnutím se podle stávající platné právní úpravy rozumí předání stejnopisu písemného vyhotovení rozhodnutí k doručení, popřípadě jiný úkon k jeho doručení, provádí-li je správní orgán sám; na písemnosti nebo poštovní zásilce se tato skutečnost vyznačí slovy: "Vypraveno dne:", ústní vyhlášení, pokud má účinky oznámení (§ 72 odst. 1), vyvěšení veřejné vyhlášky, je-li doručováno podle § 25, nebo poznamenání usnesení do spisu v případě, že se pouze poznamenává do spisu.

Nelze-li vydat rozhodnutí bezodkladně, je správní orgán povinen vydat rozhodnutí nejpozději do 30 dnů od zahájení řízení, k nimž se připočítává doba až 30 dnů, jestliže je zapotřebí nařídit ústní jednání nebo místní šetření, je-li třeba někoho předvolat, někoho nechat předvést nebo doručovat veřejnou vyhláškou osobám, jimž se prokazatelně nedaří doručovat, nebo jde-li o zvláště složitý případ, nutná k provedení dožádání podle 500/2004 Sb., § 13 odst. 3, ke zpracování znaleckého posudku nebo k doručení písemnosti do ciziny.¹⁹

Katastrální úřad provede vklad na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu bez zbytečného odkladu od povolení vkladu. Záznam je proveden do 30 dnů od doručení rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo jiné listiny potvrzující nebo osvědčující práva. Do 30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení provede katastrální úřad zápis poznámky. Poznámka je vymazána do 30 dnů od doručení listiny, na základě které důvody pro její vyznačení pominuly. Jiné údaje jsou do KN zapsány do 30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení zápisu v katastru.

¹⁹ Zákon 500/2004 Sb., správní řád

9.1. Lhůta pro opravu chyb v katastrálním operátu

Na základě písemného návrhu vlastníka či jiného oprávněného nebo i bez návrhu opraví katastrální úřad chybné údaje, které vznikly omylem při vedení a obnově katastru, nebo nepřesností při drobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny odchylky stanovené prováděcím právním předpisem.

Opravu na základě návrhu podle 256/2013 Sb. § 36 odst. 1 provede katastrální úřad do 30 dnů, ve zvláště odůvodněných případech do 60 dnů, ode dne doručení návrhu.

Tabulka 2: Statistika řízení o opravě chyby v operátu KN – KP Praha východ

Rok	2010	2011	2012	2013
Průměrná doba řízení ve dnech	63	73	68	76

Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů ČÚZK

Katastrální úřad oznámí vlastníkovi a jinému oprávněnému, že provedl opravu, nebo že opravu neprovedl, protože se nejedná o chybu. Účastníci jsou poučeni o možnosti postupu podle 256/2013 Sb. § 36 odst. 4. Vyjádří-li vlastník nebo jiný oprávněný do 30 dnů od doručení oznámení svůj nesouhlas s provedenou opravou či s tím, že se nejedná o chybu, vydá katastrální úřad rozhodnutí ve věci.

Povinností vlastníků či jiných oprávněných je na výzvu katastrálního úřadu ve stanovené lhůtě, ne však kratší než 30 dnů, vyznačit trvalým způsobem a na vlastní náklady hranice svých pozemků. Do 30 dnů ode dne, kdy jim je doručena výzva od katastrálního úřadu musí doplnit chybějící údaje a odstranit chyb v jimi vyhotovených listinách. V případě změny údajů týkajících se nemovitosti, má její vlastník povinnost tyto změny ohlásit do 30 dnů katastru a předložit listinu, která tuto změnu dokládá. Ve stanovené lhůtě, ne však kratší než 30 dnů, musí na výzvu katastrálního úřadu doložit listiny nutné pro zápis do katastru.²⁰

²⁰ Zákon 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

10. Nový versus starý katastrální zákon

Dne 1. ledna 2014 nabyl účinnosti nový občanský zákoník (NOZ) a také nový katastrální zákon. Občanský zákoník sebou přináší řadu změn, které se promítnou i do oblasti nemovitostí a katastru nemovitostí. NOZ již neobsahuje termín katastr nemovitostí, ale jen obecný termín veřejný seznam. Do tohoto seznamu se budou provádět zápisy.

Důležité změny:

- nově se v KN evidují i cenové údaje a údaje pro daňové účely,
- u evidovaných budov se eviduje, zda-li jde o dočasnou stavbu,
- do sbírky listin se ukládají úplná znění prohlášení o rozdělení domu na jednotky a dohody spoluvlastníků o správě nemovitostí,
- je poskytována služba sledování změn v KN zajišťující informování vlastníků a jiných oprávněných o postupu zápisů elektronickými prostředky.²¹

Mezi hlavní změnu patří to, že stavba je součástí pozemku. To znamená, budeme-li chtít stavět na pozemku, který nám nepatří, stane se stavba součástí pozemku. Pro zachování práva svobodně nakládat se stavbou, pokud nevlastníme, vznikl institut práva stavby. Jde o věcné právo k věci cizí, které umožňuje stavebníkovi mít na pozemku stavbu a užívat ji, jako by byla jeho majetkem, ačkoliv je majetkem vlastníka pozemku.²² Další změnou je vznik nových věcných práv, která se doposud do KN nezapisovala.

Nový občanský zákoník zavádí řadu zásad, na kterých byla původně založena pozemková evidence. Do těchto zásad lze zařadit zaprvé zásadu materiální, která reprezentuje základní cíl KN. Na základě této zásady je nově chráněna dobrá víra v pravdivost a úplnost zápisů právních vztahů v katastru. Od okamžiku, kdy bude zapsáno právo k nemovitosti se má za to, že všichni vědí, kdo je vlastníkem, případně jaká práva jsou s nemovitostí spojena a zároveň budou v dobré víře, že evidovaný stav odpovídá skutečnosti. Zásada materiální publicity je v nové úpravě výslovně zakotvena, a to zejména v ust. § 980 odst. 2 OZ: „*Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem*“. Oproti původnímu znění, které

²¹ NKZ_Zakon_DrBaresova_5.prosince 2013 [online]. 2013 [cit. 2014-06-12]. Dostupné z: http://www.cuzk.cz/O-resortu/Nemoforum/Akce-Nemofora/Seminare/Seminar-Novy-katastralni-zakon/NKZ_Zakon_DrBaresova_5-12-2013.aspx

²² Nový občanský zákoník: Velký přehled změn [online]. 2014 [cit. 2014-06-10]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/novy-obcansky-zakonik-velky-prehled-zmen/>

zní: „Kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti“, je nová definice zásady dostačující. V případě, není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Možnost obrany, není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, po uplatnění práva u soudu se zapíše do KN poznámka spornosti.

S výše zmíněnou zásadou materiální publicity souvisí zásada intabulace. I tu čekaly v nové úpravě velké změny. *Nově se všechna věcná práva budou do katastru zapisovat výlučně vkladem, jako tomu bylo i v minulosti u pozemkových knih. Uvedenou změnou odpadnou mnohé spory o to, který způsob zápisu (vklad či záznam) se má na daný případ použít, tzn., vkladem se budou nově zapisovat nejen práva k nemovitostem ze smluv, ale i práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, na základě rozhodnutí, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním. Každý bude muset absolvovat vkladové řízení (i v případě, kdy budou účinky deklaratorní), v jehož rámci budou listiny, podle kterých se budou provádět zápisy do katastru, podrobeny důkladnější kontrole, než je tomu doposud.* V současné době je věnována velká pozornost elektronizaci katastru, je nutné proto postavit na stejnou úroveň dokumenty v listinné podobě i elektronické podobě, které budou moci být předkládány ve vkladovém řízení.

Druhou zásadou, která se mění, je zásada priority. Ta byla doposud uplatňována jen formálně. Dle NOZ platí, že pro pořadí je rozhodující doba podání návrhu na zápis práva a práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí. Nový katastrální zákon dále dobu podání specifikuje a právní účinky vkladu přiznává již k okamžiku, kdy byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu.

Nový katastrální zákon reaguje na změny provedené v NOZ. Do KN se nově zapisuje 15 věcných práv, která dosud neexistovala a která právě zavádí OZ. Dále se nově bude zapisovat 19 nových poznámek a nově budou evidovány i cenové údaje, které budou sloužit orgánům veřejné moci a realitnímu trhu.²³

²³ *Katastr nemovitostí v novém* [online]. 2013 [cit. 2014-06-10]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/katastr-nemovitosti-v-novem-92356.html>

Katastr nemovitostí zůstane nadále veřejný. Jedině tak zůstane zaručeno, že každý se bude moci informovat o stavu zápisu.

Již po 2,5 měsících platnosti nového katastrálního zákona ČÚZK začal usilovat o jeho novelizaci. Největší administrativní nárůst způsobily tzv. beznávrhové vklady (*tj. pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do KN zapisuje vkladem*), které velmi komplikují úřední postup. Pro letošní rok se počítá s přibližně 300 tisíci beznávrhovými vklady, přičemž se průměrně obesílají tři účastníci řízení. To má za následek, že výdaje na poštovné vzrostou o více než 50 milionů korun. Největším problémem jsou exekuce, kdy dlužník nepřebírá úřední korespondenci a ta mu musí být doručována náhradním způsobem. Dalším problémem, který je spojený s beznávrhovými vklady je, že navrhovatel nespecifikuje, o jaký zápis jde a ke kterým nemovitostem navrhuje na základě předkládané listiny provést. Úředníci katastru musí zkoumat, co všechno se zástavním právem zajišťuje.

Nepříjemnou změnou, která se od nového roku dotkla mnoha lidí, je prodloužení lhůt. Důvodem je nové ustanovení katastrálního zákona, kdy úředníci nesmí provést zápis dříve než 20 dnů po odeslání vyrozumění, že majiteli nemovitosti byla doručena vkladová listina. Na počátku roku 2014 díky této 20-ti denní lhůtě se průměrná doba zápisu změny pohybovala na zákonem stanovené lhůtě 30 dnů.

Zavedení dvacetidenní lhůty má přispět k ochraně vlastníků nemovitostí před možnými podvody a s předstihem je informovat, že v katastru dochází ke změně. Jedná se o reakci na dříve vyskytlé případy, kdy podvodníci pomocí zfalšované listiny zařídili převod práv a cizí nemovitost chtěli prodat.

Pomoci předejít těmto případům by také mohla nová služba, která je poskytována od letošního roku. Tato služba nese výstižný název „Hlídací pes“. Služba upozorňuje na veškeré změny evidovaných údajů u nemovitostí, k nimž má uživatel služby evidováno vlastnické či jiné věcné právo. A to buď přes datovou schránku, formou SMS nebo e-mailem. Majitele méně než 20 nemovitostí vyjde služba jednorázově na 200 korun a může ji využívat trvale. Údaje o nemovitostech jsou každý pracovní den zkontrolovány Hlídacím psem, který prověří, zda k nemovitosti nebyla připojena tzv. plomba nebo nedošlo ke změně v listu vlastnictví.²⁴

²⁴ O službě | Hlídací pes Katastru [online]. 2014 [cit. 2014-06-12]. Dostupné z: <http://hlidacipeskatastru.cz/o-sluzbe/>

Ústřední katastrální úřad chce ze zákona vypustit povinnost obesílat všechny účastníky řízení a dvacetidenní lhůtu zkrátit na deset dnů.²⁵

²⁵ *Odborníci: Nový katastrální zákon je příliš složitý a pro stát dražší. Je potřeba ho změnit.* [online]. 2014 [cit. 2014-06-12]. Dostupné z: <http://byznys.ihned.cz/c1-61876390-odbornici-novy-katastralni-zakon-je-prilis-slozity-a-pro-stat-drazsi-je-treba-ho-zmenit>

10.1. Opravy chyb

Opravou chyb v katastrálním operátu se ve starém katastrálním zákonu zabýval § 8 oprava chyb v katastrálním operátu. V novém katastrálním zákonu se opravě chyb v katastrálním operátu věnuje § 36.

§ 36 nového katastrálního zákona o opravě v katastrálním operátu je téměř doslova převzatý z § 8 starého katastrálního zákona, který nejčastěji řešil případy týkající se změny údajů o věcných právech zapsaných v KN. Toto právní ustanovení se v praxi osvědčilo, proto nebylo nutné jej podstatně měnit. Jediná změna, která v ustanovení nastala je vypuštění textu § 8 odst. 2 starého katastrálního zákona – *„Katastrální úřad opraví chybné údaje katastru, které vznikly nesprávnostmi v listinách, podle nichž byly zapsány, na základě opravy listiny provedené tím, kdo listinu vyhotovil nebo kdo je oprávněn opravu listiny provést.“* Tento odstavec nebyl do nového katastrálního zákona zařazen na základě úvahy, že pokud by došlo k opravě listiny, na jejímž základě byl v minulosti proveden zápis údaje do KN, a takto opravená listina je doručena KÚ, nemůže se jednat o opravu původně provedeného zápisu, ale jde o nový zápis. Při tomto novém zápisu musí být posouzeno, zda je možné na základě opravené listiny jej provést a to zejména s ohledem na změny, ke kterým mohlo dojít v době, která uplynula od původního zápisu.

Na základě rozdílů mezi právní úpravou platnou do 31.12.2013 a současnou je nutné zhodnotit změny ve významu zápisů do KN a rozhodování o provádění těchto zápisů. Vzhledem ke změnám, které v novém katastrálním zákoně nastaly, by mělo dojít k přehodnocení toho, kdy je možné údaje změnit dle § 36 a kdy je zásah do údajů zapsaných v KN opravou chyby nepřipustný.

I přestože ve starém katastrálním zákoně existoval § 5 odst. 7, který říkal že *„Právní vztahy nemohou být dotčeny revizí údajů KN, opravou ani obnovou chyb v katastrálním operátu, pokud jejich změna není doložena listinou“*, tak ke změnám v údajích o věcných právech k nemovitostem docházelo prostřednictvím § 8 o opravě chyb v katastrálním operátu. Změny v osobě zapsaného vlastníka se prováděly pod záminkou, že v řízení o opravě chyby se neřeší, kdo je vlastníkem, ale kdo bude jako vlastník nemovitosti v KN evidován. Podobně tomu bylo i u zápisu jiných práv, kdy se do již zapsaného stavu zasahovalo prostřednictvím řízení o opravě chyby s tím, že tato oprava se nedotýká skutečného právního stavu, ale jen evidenčního. Přičemž evidenční stav nemá vliv na skutečný právní stav. Proto byly změny evidenčního stavu opravou chyby dovoleny, i když

v praxi to mělo vážné následky. Takovým následkem je, že lidé přes výslovné ustanovení zákona, podle kterého záznam práv v KN neměl žádný význam, přisuzovali značnou důležitost tomu, kdo je v KN zapsán jako vlastník. Ten, kdo nemohl dokázat vlastnictví výpisem z KN, nebyl za vlastníka považován. Spory vedené v řízení o opravě chyby v zápisu právních vztahů byly jen pouhým předstupněm následných rozepří o vlastnická či jiná věcná práva.

Stávající občanský zákoník přiznává velký právní význam zapsanému stavu v KN, proto není možné v praxi zasahovat do těchto zápisů opravou chyby. Je nutné si uvědomit, že o věcných právech se rozhoduje v rámci vkladového řízení, jehož výsledkem je povolení vkladu, *proti kterému jsou vyloučeny veškeré opravné prostředky, a provedením povoleného vkladu, proti kterému je přípustný jediný opravný prostředek, a to určovací žaloba podaná k soudu.* Při respektování výše uvedených ustanovení lze povolený a provedený vklad v KN měnit jen na základě rozhodnutí soudu o opravném prostředku proti povolenému a provedenému vkladu, kterým je určovací žaloba podaná k soudu. Stejného efektu lze dosáhnout i pouhou opravou chyby, v tomto případě by byl smysl celého vkladového řízení znevěrohodněn.

Pro úplnost je vhodné zmínit i knihovní zákon, který vycházel ze zásady materiální publicity. Opravou chyby v zápisu o právních vztazích se zabýval § 104 „*V pozemkové knize nesmí být nic vyškrábáno a, co bylo zapsáno, ani jinak učiněno nečitelným. Udělá-li se chyb při zapisování a zpozoruje-li se ještě mezi zapisováním, buď opravena, aniž se vyžádá příkaz knihovního soudu. Chyba zpozorovaná teprve po skončeném zápisu může být opravena jen na příkaz knihovního soudu; tento vyslechne účastníky, mohla-li by chyba mít nějaký právní následek.*“ Knihovní příkaz měl stejný význam, jaký má dnes rozhodnutí o povolení vkladu.

Závěrem tedy lze říci, že v budoucnu by nemělo být dovoleno zasahovat do již provedených zápisů věcných práv opravou chyby. Pokud by došlo k opravě chyby dle § 36, tak jen v případě, že provedený vklad by byl v rozporu s rozhodnutím o povolení vkladu, na jehož základě byl vklad proveden, a to pouze pokud na takto chybně provedený vklad nebylo dosud navázáno žádné další právní jednání. Ve všech ostatních případech by mělo nápravě chybně povoleného a provedeného vkladu předcházet nové povolení vkladu

nebo rozhodnutí soudu o opravném prostředku proti povolenému a provedenému vkladu, kterým je rozhodnutí soudu vydané na základě určovací žaloby.²⁶

²⁶ *Katastrální zákon: komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1.

11. Rozbor činnosti konkrétního subjektu

11.1. Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha východ

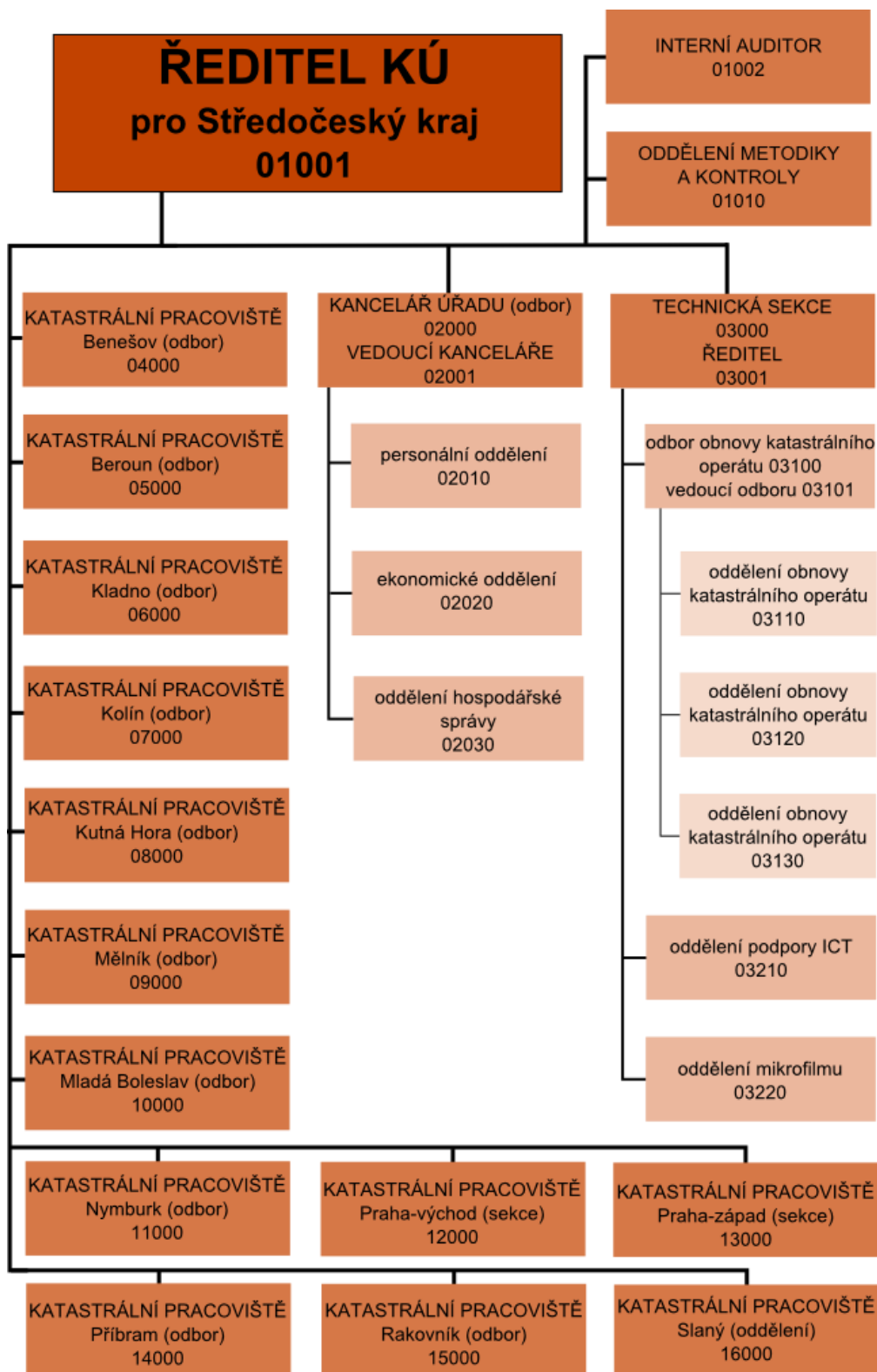
Orgány státní správy zeměměřictví a katastru nemovitostí, které jsou řízeny ČÚZK, zajišťují státní správu v oblasti evidence nemovitostí a věcných práv k nim, kterou představuje katastr nemovitostí České republiky. V České republice se nachází 14 katastrálních úřadů, v jejichž čele stojí ředitelé. Správa katastru nemovitostí je vykonávána katastrálními úřady prostřednictvím jednotlivých katastrálních pracovišť. Ve Středočeském kraji vykonává státní správu na úseku katastru a zeměměřictví Katastrální úřad pro Středočeský kraj, pod který spadá 13 katastrálních pracovišť. Ředitelem Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj je Ing. Josef Jandl.

Obrázek 3: Český úřad zeměměřický a katastrální



Zdroj: *Jak správně podat návrh na vklad do katastru* [online]. 2014 [cit. 2014-09-22]. Dostupné z: <http://www.home-institute.cz/jak-spravne-podat-navrh-na-vklad-do-katastru/>

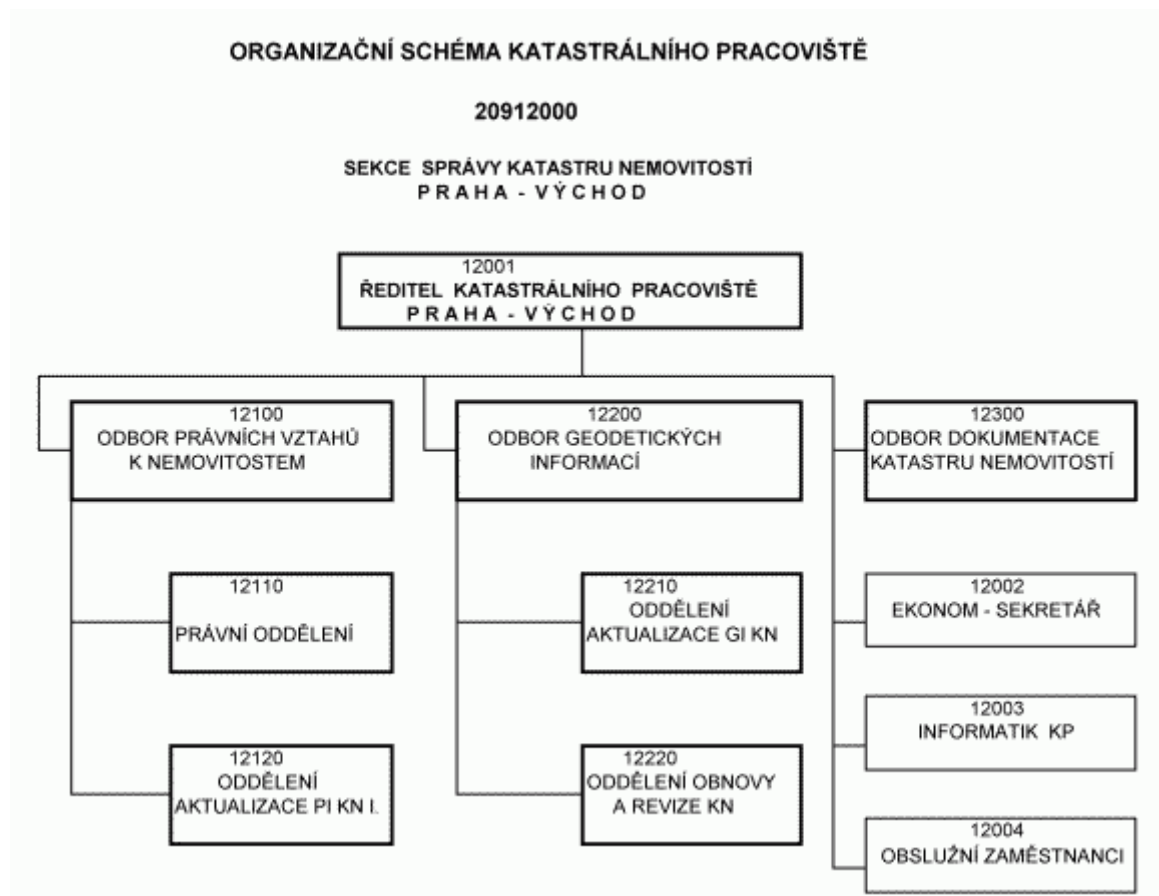
Obrázek 4: Katastrální úřad pro Středočeský kraj



Zdroj: ČÚZK - Organizační struktura [online]. 2014 [cit. 2014-07-31]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady/Katastralni-urad-pro-Stredocesky-kraj/O-uradu/Organizacni-struktura.aspx>

Pro praktickou část jsem zvolila KP Praha východ, které vykonává správu na úseku katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj. V čele KP Praha východ je ředitelka Ing. Jana Hautkeová. Sídlo KP Praha východ se nachází v Praze 8 – Kobylisy, Pod sídlištěm 1800/9. Na této adrese pak sídlí i Katastrální úřad pro Středočeský kraj, KP Praha západ, Zeměměřický úřad a ČÚZK.

Obrázek 5: Organizační struktura KP Praha východ



Zdroj: ČÚZK - *Organizační struktura* [online]. 2013 [cit. 2014-06-23]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady/Katastralni-urad-pro-Stredocesky-kraj/Katastralni-pracoviste/KP-Praha-vychod/O-uradu/Organizacni-struktura.aspx>

Katastrální pracoviště Praha východ se sídlem v Praze, vykonává působnost pro územní obvody obcí: Babice, Bašť, Borek, Bořanovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brázdim, Březí, Čelákovice, Černé Voděrady, Čestlice, Dobročovice, Dobřejšovice, Doubek, Dřevčice, Dřísy, Herink, Hlavenec, Horoušany, Hovorčovice, Hrusice, Husinec, Jenštejn, Jevany, Jirny, Kaliště, Kamenice, Káraný, Klecany, Klíčany, Klokočná, Konětopy, Kostelec u Křížků, Kostelní Hlavno, Křenek, Křenice, Křížkový Újezdec, Kunice, Květnice, Lázně Toušeň, Lhota, Líbeznice, Louňovice, Máslovice, Měšice, Mirošovice, Mnichovice, Modletice, Mochov, Mratín, Mukařov, Nehvizdy, Nová Ves, Nový Vestec, Nupaky, Odolena Voda, Ondřejov, Panenské Břežany, Pětihosty, Petříkov, Podolanka, Polerady, Popovičky, Předboj, Přezletice, Radějovice, Radonice, Říčany, Sedlec, Senohraby, Sibřina, Sluhy, Sluštice, Strančice, Struhařov, Sudovo Hlavno, Sulice, Svěmyslice, Světice, Svojetice, Šestajovice, Škvorec, Štíhllice, Tehov, Tehovec, Úvaly, Veleň, Veliká Ves, Velké Popovice, Větrušice, Vodochody, Všestary, Vyšehořovice, Vyžlovka, Zápy, Záryby, Zdiby, Zeleneč, Zlatá, Zlonín, Zvánovice.

Následující kapitoly budou věnovány vkladovému řízení, všeobecnému vysvětlení opravy chyb v údajích katastru nemovitostí, budou rozebrány konkrétní případy dle jednotlivých bodů a popsání dalších oprav.

12. Vkladové řízení

Jak již bylo v předchozí kapitole uvedeno, pro praktickou část bylo zvoleno KP Praha východ. Činnost katastrálních úřadů probíhá v přesně stanovených krocích a je řízena příslušnými zákony (Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, Zákon č. 359/1992Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech v platném znění), vyhláškami (vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu), ale také správním řádem, ve kterém najdeme například jednotlivé lhůty nebo definici účastníků řízení.

V rámci katastrálního úřadu lze rozlišit tři typy zápisů, vklad, záznam a poznámka. Tyto druhy zápisu se od sebe odlišují tím, co se jimi do katastru nemovitostí zapisuje. Podle NOZ prošel jak vklad, tak záznam řadou změn. Návrh na vklad je oprávněn podat ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, ale i ten, jehož právo zaniká, mění se nebo omezuje. Předmětem návrhu na vklad může být vlastnické právo, zástavní právo, věcné břemeno či předkupní právo.

Návrh na zahájení vkladového řízení je písemná žádost o to, aby KÚ (KP) provedl zápis vzniku, zániku, promlčení a uznání existence nebo neexistence práv uvedených v zákoně 256/2013 Sb. §11 odst. 1. Aby mohlo být vkladové řízení zahájeno, je nutné na podatelně katastrálního úřadu odevzdat řádně vyplněný formulář. Spolu s návrhem na zahájení vkladového řízení se přikládají tyto přílohy: listina, na základě níž má být zapsáno právo do KN (např. zástavní smlouva k nemovitosti, kupní smlouva, darovací smlouva, smlouva o vzniku věcného břemene, nedílnou součástí této listiny je geometrický plán, potvrzení o zániku zástavního práva či usnesení), ke všem těmto zmíněným listinám je nutné doložit listinu o pravosti podpisu. Dále je možné přiložit plnou moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem, výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba a další listiny, pokud jejich potřeba vyplývá z jiného právního předpisu. Vkladové řízení může být též zahájeno na základě exekučního příkazu, tzn. obdrží-li KP od soudu či soudního exekutora rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které je zapisováno do KN vkladem.

Návrh na zahájení řízení je nutné podat na KP, na jehož území se nemovitost nachází. Návrh nemusí být podán jen osobně na podatelně KP, ale je možné jej zaslat například poštou nebo elektronicky. Buď prostřednictvím e-mailu či datové schránky se zaručeným

elektronickým podpisem, na adresu konkrétního katastrálního úřadu. Při zakládání se k tištěné podobě přikládá listina o ověření elektronického podpisu.

KP kontroluje, zda byl zaplacen správní poplatek ve výši 1 000 Kč. V případě osobního podání se tento poplatek hradí hotově přímo na pokladně KÚ nebo kolkovými známkami. Návrh na vklad je také možné zaplatit bankovním převodem, kdy se jako doklad o zaplacení přikládá výpis z bankovního účtu. Každý podaný návrh je označen písmenem „V“ a číslem, které obsahuje pořadové číslo, rok a čísla katastrálního pracoviště. Dále se na návrhu vyznačí den, měsíc, rok, hodina a minuta doručení v souladu s podacím razítkem.

Katastrální pracoviště musí o návrhu na vklad rozhodnout do 30 respektive do 60 dnů (§ 71 správního řádu). Jsou-li podmínky pro vklad splněny, KP jej povolí, nejdříve však po uplynutí 20 denní lhůty ode dne odeslání informace, že byla vyznačena v KN plomba (ta je odstraněna po nabytí právní moci rozhodnutí o zastavení vkladového řízení. Byl-li návrh na vklad zamítnut, odstraní katastrální pracoviště plombu po marném uplynutí lhůty pro podání žaloby nebo po doručení pravomocného rozhodnutí soudu, kterým byla žaloba zamítnuta nebo po vyznačení změny v KN). Nejsou-li však podmínky splněny, KP návrh na vklad zamítne. Písemné rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad je rozesláno všem účastníkům řízení. Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad obsahuje výrokovou část, odůvodnění a poučení účastníků. Výroková část musí obsahovat to, že se návrh na vklad příslušného věcného práva do KN zamítá a označení účastníků. V odůvodnění se uvádí důvody zamítnutí, podklady pro vydání rozhodnutí o zamítnutí a úvahy, kterými se KÚ řídil při hodnocení a výkladu právních předpisů.

Nalezl-li však KP pochybení, řízení přerušuje a vyzývá účastníky k jejich nápravě. Účastníci řízení mají 30 denní lhůtu na jejich odstranění.

Důvodem k přerušování řízení může být dle § 64 odst. 1 správního řádu výzva k odstranění nedostatků, výzva k zaplacení správního poplatku, který je spojen s přijetím návrhu na zahájení o povolení vkladu do KN, z důvodu předběžné otázky nebo do doby, kdy je nezpůsobilému účastníkovi ustanoven opatrovník.

Správní orgán může podle § 66 odst. 1 správ. řádu řízení zastavit. A to z důvodu:

- žadatel vzal svou žádost zpět,
- podaná žádost byla právně nepřípustná,

- žadatel v zákonem stanovené lhůtě neodstranil chyby, které brání pokračování řízení,
- ve stanovené lhůtě nebyl zaplacen správní poplatek, jehož placení je povinné,
- žadatel zemřel nebo zanikl, pokud v řízení nepokračují právní nástupci nebo není-li více žadatelů, anebo zanikla-li věc či právo, kterého se řízení týká,
- žádost se stala bezpředmětnou, jiné důvody, které stanoví zákon.²⁷

Zákon stanovuje povinné lhůty například pro rozhodnutí KP, odstranění chyb či vyřízení návrhu na vklad. V důsledku zvýšeného bezpečnostního opatření, které přinesl nový katastrální zákon, se předpokládá prodloužení lhůt až dvojnásobně.

Katastrální pracoviště si v rámci rozboru kontrolní činnosti vedou statistické údaje o rozptylu lhůt vkladové agendy. Tato sestava obsahuje nejenom řízení ukončená, ale také řízení přerušená. Pro kontrolu byla vybírána řízení s nejkratší a nejdelší dobou trvání.

Tabulka 3: Kontrola rozptylu lhůt vkladové agendy

	1 . pololetí 2012	2. pololetí 2012	1. pololetí 2013	2. pololetí 2013
Celkový počet řízení	13 824	6 069	13 348	5 516
Průměrná doba vyřízení ve dnech	27	20	19	13

Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů z Rozboru kontroly činnosti

Krátká doba řízení může být způsobena zpětvzetím návrhu navrhovatele, blízcím se stopstavem při obnově katastrálního operátu a zastavení řízení pro bezprostřednost. Naopak prodloužení délky trvání řízení mohou zapříčinit především výzvy k doplnění podání, usnesení o prodloužení lhůty pro doplnění podání, čekání na právní moc vydaného rozhodnutí, přerušení řízení zamítnutím návrhu a problémy při doručování písemností účastníkům řízení.

Při takto dlouhé době trvání řízení se může objevit podezření na korupční jednání. To se však při kontrole rozptylu lhůt za poslední čtyři roky uvedené v následující tabulce neprojevovalo u žádného ze zkoumaných případů.

²⁷ Zákon 500/2004 Sb., správní řád

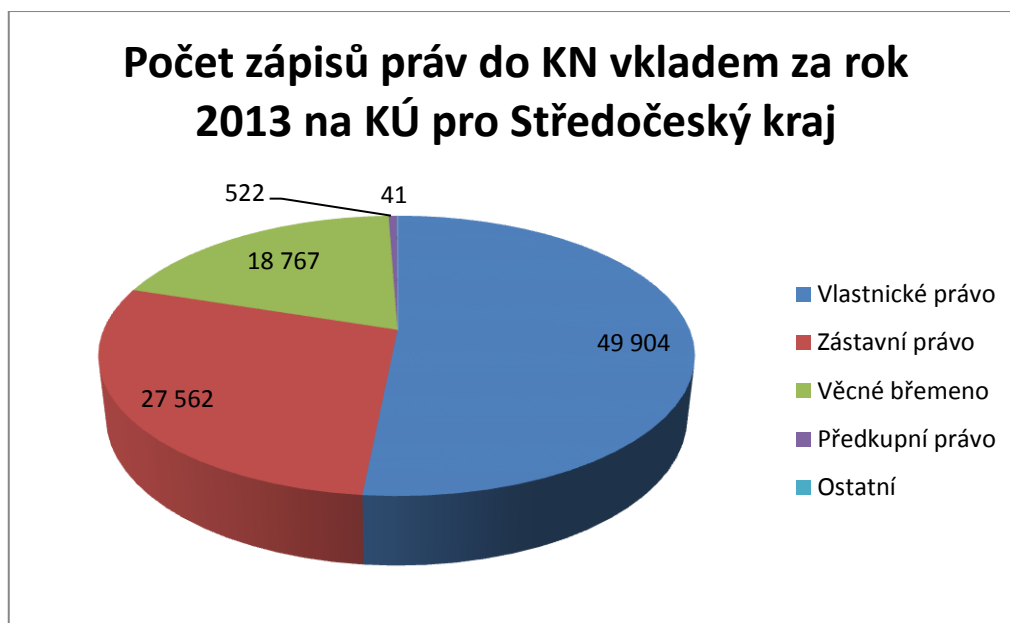
Tabulka 4: Statistické údaje řízení o návrzích na povolení vkladu do katastru

Rok	2010	2011	2012	2013
Průměrná doba řízení ve dnech	34	37	30	27
Předpokládaná doba vyřízení v měsících	0,75	1,14	0,88	1,81

Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj

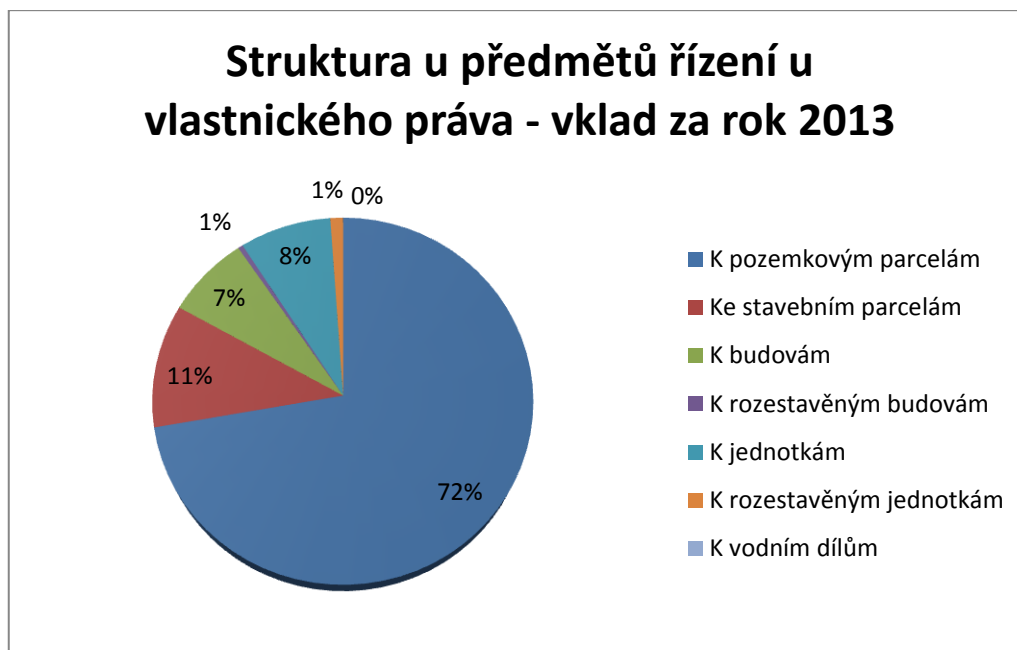
Katastrální pracoviště posuzuje smlouvy a jiné dokumenty, rozhoduje o povolení vkladu a na základě tohoto rozhodnutí provádí zápis práv do KN. V roce 2013 proběhlo na KÚ pro Středočeský kraj 96 796 řízení, z toho 91 718 bylo ukončeno provedením vkladu do katastru.

Graf 1: Počet zápisů práv do KN vkladem za rok 2013 na KÚ pro Středočeský kraj



Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů ze Souhrnného přehledu o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky

Graf 2: Struktura u předmětů řízení vlastnického práva - vklad za rok 2013



Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů ze Souhrnného přehledu o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky

Dále právní oddělení KP zkoumá náležitosti smluvních dokumentů a prověřuje údaje o účastnících řízení. U právnických osob (PO) se tím rozumí název PO, identifikační číslo, adresa sídla, spoluvlastnický podíl a podpisy účastníků. U fyzických osob se uvádí jméno a příjmení, rodné číslo a adresa trvalého bydliště. Údaje FO se kontrolují podle Registru obyvatel, který spravuje MVČR.

Za účastníka řízení jsou považováni účastníci právního úkonu, na jejichž podkladě má být zapsáno právo do katastru. Návrh na vklad mohou podat všichni účastníci řízení, někteří účastníci nebo dokonce každý sám.

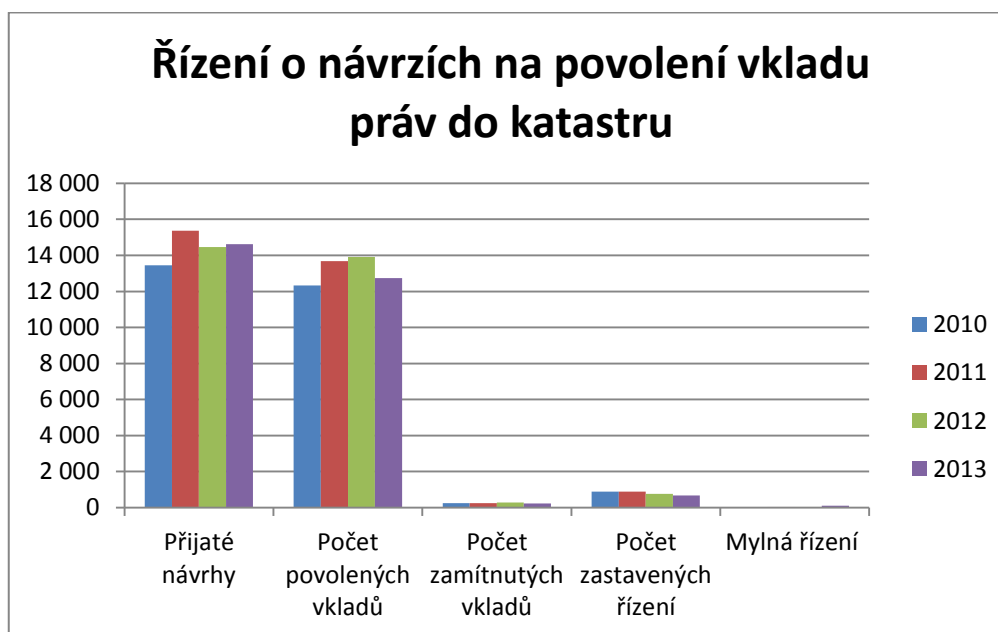
V následující tabulce jsou uvedeny údaje o počtu přijatých návrhů, povolených vkladů, zamítnutých vkladů, zastavených řízení a mylných řízení, které si vede ČÚZK. Počet přijatých návrhů se v roce 2011 oproti roku 2010 navýšil. Jedním z důvodů, proč došlo k navýšení přijatých návrhů na vklad o necelé dva tisíce bylo od 1. ledna 2012 zvýšení správního poplatku na 1 000 Kč. Důsledkem bylo prodloužení průměrné doby řízení na 37 dní. V roce 2012 došlo ke snížení počtu vkladů a v následujícím roce se počet přijatých návrhů opět navýšil. Toto navýšení bylo způsobeno obavami ze změn, které s sebou přinese NOZ. Mezi tyto změny je možné zařadit například menší ochranu skutečného vlastníka, právo stavby, došlo i k úpravě sousedských vztahů, spoluvlastnictví či ke změnám v oblasti nájmu.

Tabulka 5: Porovnání řízení o návrzích na povolení vkladu práv do katastru za poslední 4 roky na KP Praha východ

Rok	Přijaté návrhy	Počet povolených vkladů	Počet zamítnutých vkladů	Počet zastavených řízení	Mylná řízení
2010	13 448	12 335	247	888	21
2011	15 375	13 673	248	890	31
2012	14 456	13 909	289	756	32
2013	14 629	12 729	228	670	100

Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj
Údaje z tabulky jsou použita v následujícím grafu.

Graf 3: Řízení o návrzích na povolení vkladu práv do katastru na KP Praha východ



Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj

Příčinou velkého množství přijatých vkladů na KP Praha východ je jednak výměra samotného okresu, ale i vysoký počet katastrálních území a velké kvantum obcí, které se zde nachází. Výměra okresu Praha východ činí 754, 91 km² a počet obcí je 110 z toho 8 obcí má statut města. Dalším z důvodů tak velkého množství přijatých návrhů na vklad je

bezprostřední blízkost vůči hlavnímu městu. Obyvatelé Prahy východ představují pro Prahu zdroj pracovní síly. To má za následek nižší podíl ekonomicky neaktivního obyvatelstva a relativní ekonomickou stabilitu.

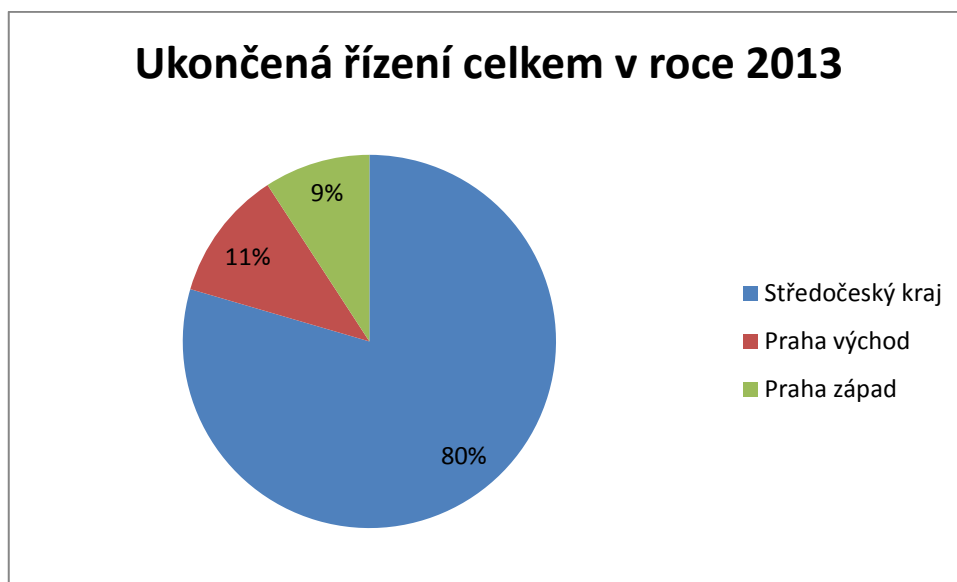
Zároveň okres doplňuje pražský průmysl, stavebnictví, služby a zemědělské oblasti zásobují Prahu potravinami.

V posledních letech dochází na jeho území k masivní výstavbě jak rodinných, tak bytových domů. Tyto domy či byty jsou kupovány zejména pražským ekonomicky silným obyvatelstvem, které vyhledává kvalitní klidné bydlení s dobrou dostupností do zaměstnání či do škol. Tento proces je nazýván suburbanizací a vede k nárůstu počtu obyvatel.

V roce 2013 bylo v okrese dokončeno 1352 bytů (25,5 % dokončených bytů kraje) a zahájeno 805 bytů (21 % zahájených bytů kraje). Okres Praha-východ patří spolu s okresem Praha-západ k územím s nejvyšší intenzitou bytové výstavby.²⁸

V následujícím grafu jsou znázorněny procentuální hodnoty ukončených řízení za rok 2013 na KP Praha východ, KP Praha západ ve vztahu k celému Středočeskému kraji. Z grafu vyplývá, že KP Praha východ a KP Praha západ tvoří 1/5 všech ukončených řízení v celém Středočeském kraji. Ostatní katastrální pracoviště nepřekročila v roce 2013 hranici 10 tisíc ukončených řízení.

Graf 4: Ukončená řízení celkem v roce 2013



Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj

²⁸ *Charakteristika okresu Praha - východ* [online]. 2014 [cit. 2014-09-09]. Dostupné z: http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_praha_vychod

13. Nejčastější chyby při vkladu do KN

Jednou z nejčastějších chyb při vkladu do KN je neúplnost smluv. Při uzavírání smlouvy je nutné nemovitost důkladně popsat, a to zejména podle popisných údajů v KN, jako je parcelní číslo, název katastrálního území, zda jde o stavební či pozemkovou parcelu atd. Velkým problémem podle starého občanského zákoníku bylo, že lidé opomenuli uvést, že pod budovou je pozemek. Tím pádem přešla na nového majitele jen budova a pozemek zůstal původnímu majiteli. Tomu však stávající OZ má předejít. Dalším problémem je neznalost lidí, která se projevuje právě v nevhodně sepsaných smlouvách. Lidé nechtějí zbytečně utrácet za služby právníků a smlouvy si sepisují sami. To má za následek, že chybí některé z údajů, což výrazně ovlivňuje délku zpracování návrhu na vklad. Nejčastější chyby se vyskytují v osobních údajích či názvu katastrálního území. Převážná část těchto chyb by se dala odstranit pouhou kontrolou či konzultací s advokátem. Bohužel ani smlouva sepsaná právníkem nemusí obsahovat veškeré náležitosti. Chyby se však nevyskytují jen ze strany navrhovatelů, ale i ze strany katastru nemovitostí. Mezi nejčastější chyby ze strany zaměstnanců katastrálních pracovišť. Lze uvést například nesplnění ustanovení čl. 7 odst. 11 dodatek č. 1 Jednacího řádu z roku 2006, chybu při plombování. Tato chyba je častokrát zapříčiněna opomenutím pracovníka KP plombu vyznačit, jde tedy o chybu způsobenou tzv. lidským faktorem. Další chybou ze strany KP je tzv. procesní chyba, tedy chyba v obesílání (jsou obesláni špatní účastníci nebo je dopis odeslán na špatnou adresu). Například informace o zaplombování se odesílá na adresu trvalého pobytu či do datové schránky v případě PO, jde o tzv. zaručené adresy, u kterých nehrozí zneužití.

V následující tabulce jsou uvedeny chyby, které byly zjištěny při kontrole na KP Praha východ na základě statistické sestavy „V – Nezaplombováno v termínu“. 1. pololetí se bere od 31.1. daného roku do 31.7. téhož roku, 2. pololetí je pak od 31.7. daného roku do 31.1 následujícího roku.

Tabulka 6: Statistická sestava "V - Nezaplombováno v termínu"

	1. pololetí 2012	2. pololetí 2012	1. pololetí 2013	2. pololetí 2013
Nezaplombována v termínu dle statistické sestavy	6	10	4	7
Chyby KP při plombování	2	3	2	3
Další zjištěné chyby	0	1	2	3

Zdroj: Zpracováno dle údajů z Rozboru kontrolní činnosti

Další z příčin jsou chybně posouzená podání a nevyužití událostí při vyznačování průběhu řízení v protokolu vedeném ISKN nebo včasné nezaplombování v zákonem stanovené lhůtě, i v tomto případě zde hraje roli lidský faktor. Další chybou, která může vzniknout ze strany KP je nesprávné posouzení řízení o zápisu do KN (př. KN rozhodl, že řízení bude vedeno jako záznam, poté bylo označeno za mylné a převedeno do řízení „V“). Mezi chyby lze zařadit například i neočíslované podklady ve spisech, nevyznačení data doručení a data uplynutí lhůty, uvedení roku skartace na spise ačkoliv řízení nebylo ukončeno, neověření adresy účastníků řízení, oznámení o provedené opravě bylo účastníkům odesláno až po zákonem stanovené lhůtě nebo chybné vyznačení operace v ISKN. Při obnově katastrálního operátu může dojít ke zjištění, že zde existuje parcela bez listiny LV (list vlastnictví) – E (v tomto oddílu se nachází údaje o listinách, které byly podkladem k zápisu vzniku nebo změny práva označeného v části A).

KP se průběžně zabývají odstraňováním chyb. Problémem zůstávají opětovné chyby vyskytující se při správě a vedení KN. Některé údaje považované za chyby chybami nejsou, jiné nelze opravit.

13.1. Konkrétní příklady chyb na KP Praha východ

13.1.1. Vyznačování plomb v zákonné lhůtě

Dne 13. června 2013 přijalo KP Praha návrh na vklad do KN. Plomba neboli poznámka v katastru nemovitostí, že došlo ke změně právních poměrů, byla vyznačena 20. června 2013. Katastrální pracoviště má povinnost dle § 16 odst. 1 katastrálního zákona informovat vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného nejpozději den poté, co došlo ke změně. Příklad se zabývá opožděným zaplombováním nemovitostí, nacházejících se v různých působnostech katastrálních úřadů, KÚ pro Středočeský kraj a KÚ pro hlavní město Prahu.

Dne 20. června 2013 odeslalo KP Praha východ prostřednictvím elektronické pošty kopii návrhu na vklad s předmětnou listinou na KP Praha. Ještě týž den KP Praha východ provedlo zaplombování nemovitostí. Důvodem nedodržení zákonem stanovené lhůty pro zaplombování byl chybný úřední postup KP Praha.

13.1.2. Obnova katastrálního operátu

V katastrálním území Odolena Voda byla provedena obnova katastrálního operátu přepracováním na KMD. Při kontrole na KP Praha východ bylo zjištěno, že existovalo 1 neukončené řízení OR založené na základě podané námítky, u kterého bylo v části LV – D (v části D jsou uvedena omezení převodu nemovitostí podle § 58 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. prosince 1991, a další omezení podle dřívějších právních předpisů; poznámky, které se váží k osobě uvedené v části A nebo k nemovitosti uvedené v části B s výjimkou poznámek podle písmena d); plomby a upozornění, včetně označení protokolu a pořadového čísla, pod kterým byl zápis v dané věci proveden, a údaje o listinách, které byly podkladem pro zápis) informace o probíhajícím řízení a za částí LV – F (v části F jsou uvedeny údaje pro daňové účely k pozemkům uvedeným v části B) nebylo vyznačeno upozornění.

13.1.3. Protokol o vkladu

Tento příklad se zabývá pochybením ze strany KP Praha východ. Dne 19. července 2012 byl na KP Praha východ podán návrh na vklad. Přílohou návrhu byla kupní smlouva ze dne 16. července 2012. Součástí kupní smlouvy nebyl geometrický plán, který byl potvrzen a ke smlouvě dodán až o pět dní později, tj. po podání návrhu na vklad. V tomto případě neměl být návrh na vklad povolen, jelikož geometrický plán nebyl ke dni podání návrhu na vklad potvrzen a nemohl být tak součástí listiny. Úřední osobě, která měla tento případ na starost, byla udělena ústní výtka.

13.1.4. Další časté chyby

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 (dle §36 odst. 3 *Nestanoví-li zákon jinak, musí být účastníkům před vydáním rozhodnutí ve věci dána možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí; to se netýká žadatele, pokud se jeho žádosti v plném rozsahu vyhovuje, a účastníka, který se práva vyjádřit se k podkladům rozhodnutí vzdal.*) 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. Pokud účastníci vezmou dle §45 odst. 4 správního řádu (*Žadatel může zúžit předmět své žádosti nebo vzít žádost zpět; toto právo nelze uplatnit v době od vydání rozhodnutí správního orgánu prvního stupně do zahájení odvolacího řízení.*) návrh na vklad zpět, dojde k zastavení řízení. Pokud ne, řízení je zamítnuto. V případě zastavení řízení je zde 15 denní lhůta pro možnost odvolání k zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu. Naopak u zamítnutí běží 30 denní lhůta pro podání žaloby dle 5. části občanského soudního řádu.

Příkladem neodstranitelné chyby může být podání návrhu na vklad v roce 2014, kdy jeho součástí byla kupní smlouva z roku 2002 na pozemek č. 547 (zastavěná plocha a nádvoří se zemědělskou stavbou) o určité výměře. Problémem není stáří smlouvy, ale to, že v roce 2014 KÚ z úřední povinnosti k parcele č. 547 sloučil stavební parcelu č. 564 téhož majitele. Tato povinnost vychází z vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) – když jsou 2 pozemky téhož vlastníka a jeden z nich má menší výměru a jsou stejného druhu, tak musí být sloučeny. Problémem tedy je, že účastníci řízení převádí ke dni podání pozemek, který nebyl celý pod č. parcely 547 uveden v kupní smlouvě z roku 2012. Výsledek tohoto řízení byl, že účastníci byli seznámeni s neodstranitelnou chybou, jelikož nereagovali, řízení bylo zamítnuto. Nyní běží 30 denní lhůta pro podání žaloby.

Za neodstranitelnou chybu mohou být považovány chyby ve smlouvě. KP posuzuje podání ke dni podání návrhu, poté se již do smlouvy nedá zasahovat. Vše, co je ve smlouvě

špatně je považována za chybu neodstranitelnou. Jde však pouze o podmínky, které zkoumá katastr nemovitostí.

Jako příklad odstranitelné chyby může být smlouva s obcí. Obec při nakládání s majetkem potřebuje souhlas zastupitelstva, které podepisuje starosta. Nedostatkem v tomto případě je absence dokladu o tom, že dotyčný je opravdu starostou obce. Zde byla poslána obci výzva k odstranění nedostatků návrhu na vklad a s odesláním této výzvy zároveň došlo dle § 64 správního řádu k přerušení řízení, čímž došlo k zastavení lhůty. Dalším důvodem k přerušení řízení může být dělení pozemků, kdy se k tomu musí vyjádřit stavební úřad. Toto vyjádření velmi často chybí při podání návrhu na vklad a je nutné účastníky řízení vyzvat k dodání souhlasu stavebního úřadu o dělení pozemku.

Důvodem k přerušení řízení může být i to, že řízení předchází jiné řízení. Příkladem je, že u soudu běží žaloba, než bude tato žaloba vyřízena, řízení je přerušeno. V tomto příkladu nejde o chybu.

Za chybu ze strany KN je možné považovat včasné nezaplombování. Tato chyba je odstraněna neformální cestou. S tím je spojena i povinnost dle § 16 odst. 1 katastrálního zákona (*O vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou, katastrální úřad informuje, nejpozději den poté, co ke změně došlo, vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného zasláním informace na adresu podle § 14 odst. 1 písm. b) nebo prostřednictvím datové schránky; pokud o to požádá, katastrální úřad informuje vlastníka také elektronicky na e-mailovou adresu nebo zprávou na mobilní telefon. Účastníky vkladového řízení, kteří mají zřízenou službu sledování změn v katastru, informuje prostřednictvím této služby.*) Právní poměry jsou dotčeny změnou, což představuje plombu. KÚ vyrozumí toho, jehož právo zaniká nebo se omezuje, tzn. prodávajícího, zástavce, když se jedná o zřízení zástavního práva. V případě je-li plomba vyznačena pozdě, je nutné účastníky vyrozumět znovu. Například je-li převáděno pět pozemků a dojde k chybě, tzn. jsou zaplombovány jen čtyři, je nutné doplombovat zbývající a obeznámit s tím účastníky řízení. S tím jsou však spojené určité důsledky, od okamžiku odeslání informace o zaplombování běží dle § 18 odst. 1 katastrálního zákona (*Jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace podle § 16 odst. 1. V opačném případě, nebo i tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, návrh zamítne.*) 20 denní lhůta, kdy nesmí katastr nemovitostí povolit návrh na vklad. Tento druh chyby je nepříjemný jak pro účastníka řízení, tak pro

katastr nemovitostí. Vzhledem k množství přijatých návrhů na vklad na KP Praha východ této chybě nelze předejít.

Velkým pomocníkem, který napomáhá k eliminaci této chyby je elektronické vyplnění návrhu na vklad. Pro elektronické vytvoření návrhu na vklad je možné využít interaktivní aplikaci, která vyplňování značně zjednodušuje, jelikož nabízí navrhovateli výběr z možností. Je potřeba znát pouze název katastrálního území a číslo listu vlastnictví, případně čísla pozemků (čísla popisná u budov). Při vyplňování této aplikace je nutné uvést jaké nemovitosti se vklad či výmaz týká, komu a jaké právo má být zapsáno či vymazáno z KN a na základě jakých listin právo vzniká či zaniká. Aplikace je dostupná na adrese <http://nv.cuzk.cz>. Výstupem aplikace je formulář návrhu na vklad s čárovým kódem, kdy po jeho načtení na podatelně příslušného KP dojde k zaplombování těch nemovitostí, které jsou v něm uvedeny. Tento systém vyplňování je propojen s informačním systémem katastru nemovitostí, což je velkým přínosem.

Mezi další chyby lze uvést chyby v operátu, v souboru geografických informací (SGI) nebo v souboru popisných informací (SPI).

Příklad chyby v SGI - nepřesnost při podrobném měření - KP Praha východ obdržel dopis s žádostí o zapsání plotu do KN, přičemž KP zapisuje pouze vlastnické hranice, avšak při hlubším zkoumání byla zjištěna chyba. V roce 1926 došlo v obci Káraný k prodeji části pozemku. Chyba byla zapříčiněna v roce 1964, kdy došlo k chybnému překreslení z pozemkové knihy do evidence nemovitostí. KP musí tuto chybu opravit. V tomto případě je nutné zaslat vlastníkům všech pozemků oznámení o opravě chyby (oznámení obsahuje např. co bude opraveno – výměra pozemku, chybné zobrazení vlastnické hranice,...) a oznámit jim, že chybu KP opraví. Vlastníci pozemků mají 30 dnů na vyjádření, zda-li s opravou souhlasí či nikoliv. V případě nesouhlasu některého z vlastníků je zahájeno správní řízení. Účastníci řízení mají 10-15 dnů na seznámení se s podklady pro rozhodnutí. Následně je KP vydáno rozhodnutí ve věci. Účastníci řízení mají možnost se do 15 dnů odvolat k zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu.

Chyba v SPI – chyba vzniklá zřejmým omylem při vedení a obnově katastru - jde o řízení o opravě chyby, které KP může zahájit na základě písemného návrhu vlastníka nebo jiného oprávněného (zástavní věřitel, oprávněný z věcného břemene, ...) nebo opravu provede i bez návrhu. Opravu chyby je možné provést i v případě, že napíše na KN někdo, kdo není vlastníkem. Zde nejde o návrh vlastníka, ale o podnět k opravě z úřední

povinnosti. Příkladem této chyby může být obec Husinec, která má dvě části – Řež a Husinec. KP na základě ohlášení účastníka zapsal stavbu do části obce Řež, ačkoliv ve vyjádření stavebního úřadu byla uvedena část Husinec. KP vydal oznámení o opravě chyby, že v SPI byla změněna část obce Řež za Husinec.

Jako poslední druh chyby je možné uvést chybu ze strany účastníků, která se velmi často vyskytovala na počátku loňského roku a byla zapříčiněna NOZ. Navrhovatel podal návrh na vklad, ke kterému přidal doklad o dělení pozemku. Návrh na vklad je návrhem na vznik či změnu věcného práva, při dělení pozemku k tomu nedochází. Na základě doporučení od oddělení metodiky a kontroly bylo založeno řízení Z a návrh na vklad byl označen za neúčinný, jelikož přílohou není vkladová listina (§ 15odst 2. katastrálního zákona - *Není-li k návrhu přiložena vkladová listina, k podanému návrhu se nepřihlíží. O tom, že se k návrhu nepřihlíží, vyrozumí katastrální úřad navrhovatele.*). Účastníkům řízení byl zaslán dopis s tím, že se k návrhu nepřihlíží a že zápis změny druhu pozemku bude proveden v protokolu Z.

Existují řízení podaná jako záznamové, ale jelikož se jedná o zápis či výmaz věcného práva, jsou tato řízení převedena na řízení vkladová. Hlavním důvodem této chyby je změna v OZ – stavba je součástí pozemku. Příklad – manžel vlastní pozemek, na kterém s manželkou v roce 2013 postavili dům. Jelikož je rozdílný vlastník pozemku a stavby, je nutné podat návrh na vklad a k tomu přiložit prohlášení, že stavba, kterou nabyly v roce 2013, je jejich vlastnictvím. Dříve stačilo jen ohlášení.

Dva výše zmíněné příklady jsou nejčastějším důvodem změny záznamové listiny na vkladovou a naopak.

Dalším příkladem chyby je výmaz oprávnění z věcného břemene, když oprávněný zemřel. Příklad: Věcné břemeno užívání domu – v případě, že paní X zemře, je nutné zažádat o výmaz z KN. Dříve stačilo, aby vlastník napsal žádost o výmaz věcného břemene užívání, z důvodu že paní X zemřela. Dnes je nutné podat návrh na vklad a k němu přiložit prohlášení vlastníka, že oprávněný zemřel, toto prohlášení musí mít ověřený podpis a úmrtní list.

14. Řízení o opravě chyb

Jak již bylo výše zmíněno, opravou chyb se zabývá zákon 256/2013 § 36 a také vyhláška 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí § 44 a § 45. Podle vyhlášky 357/2013 Sb. § 44 odst. 1 vede katastrální úřad protokol, do kterého průběžně zaznamenává činnosti při opravě chyby v katastrálním operátu. Řízení o opravě chyb má několik fází. V první tzv. neformální fázi, jde o podání žádosti o opravu chyby. Druhá fáze je pak samotné správní řízení, ve kterém dojde ke konečnému rozhodnutí ve věci.

Na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného, a nebo i bez návrhu opraví katastrální úřad chybné údaje v katastru. Existuje-li předpoklad, že v KN je veden chybný údaj, který vznikl nesprávností v rozhodnutí či na základě listiny, katastrální úřad tuto skutečnost oznámí dotčené osobě. Zároveň je dotčená osoba poučena, že chyba bude opravena na základě opravné listiny. Tato listina obsahuje údaje o chybných datech, následně jsou uvedena správná data, kontaktní údaje navrhovatele a nakonec přílohy. Tímto způsobem lze opravit chyby vzniklé v psaní, počítání a jiné zřejmé nesprávnosti v listině, nikoliv její věcný obsah.

Jedná-li se o chybu v geometrickém měření nebo polohového určení hranic pozemku, musí být jako příloha přiložen výsledek zeměměřické činnosti a listina, ve které dotčení vlastníci sousedních pozemků prohlašují, že při výkonu zeměměřických činností provedených za jejich přítomnosti bylo nesporně zjištěno, že současný průběh hranice pozemku v terénu není vlastníky zpochybňován a nebyl jimi změněn. Pokud chyba vznikla při vytvoření katastrální mapy či na základě chyby v geometrickém plánu, který byl vyhotoven KÚ, tak tuto chybu opraví KÚ z úřední povinnosti. V případě, že byl geometrický plán vyhotoven jinou osobou, vyzve katastrální úřad dotčeného vlastníka k zajištění změny geometrického plánu, tj. k vyhotovení nového geometrického plánu. Opravu chyby nelze řešit prostřednictvím sporů o tom, komu nemovitost patří, zda-li má některá z osob k nemovitosti věcné právo či nikoliv, nebo jestli probíhá v terénu hranice mezi pozemky dvou různých vlastníků (tzv. sporná hranice). V takovém to případě je pak nutné tyto spory řešit pomocí občanskoprávního řízení.

Za chyby nejsou považovány jiné nepřesnosti v údajích katastru, například údaje o bodu podrobného bodového pole, místní název nebo pomístní jméno, kód kvality podrobného bodu.

15. Závěr

Cílem diplomové práce bylo srozumitelnou formou vysvětlit činnost katastrálního úřadu. Práce byla především zaměřena na změny v novém katastrálním zákoně, průběhu vkladového řízení, chyb, kterých se dopouštějí jak katastrální pracoviště, tak i samotní navrhovatelé a lhůty týkající se řízení.

Katastr nemovitostí má v České republice dlouholetou tradici. Zahrnuje soubor údajů o nemovitostech po celé České republice. Pro stát 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 historický vývoj a technický pokrok.

Teoretická část diplomové práce se zabývá stručným vývojem katastru nemovitostí od jeho počátků až do současnosti, jeho předmětem a obsahem, právy zapisovanými do KN, formou zápisu práv – vklad, záznam poznámka, lhůtami, které jsou stanovené zákonem a je nutné je dodržovat a porovnáním nového a starého katastrálního zákona a občanského zákoníku.

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 OZ 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 výstavba rodinných domů. Ty jsou zkupovány hlavně mladými lidmi, kteří dávají přednost vlastnímu bydlení, ačkoliv na něj nemají dostatečné finanční prostředky. Kupující nezohledňují možnost ztráty zaměstnání 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. Rozboru kontrolní činnosti. V praktické části byly také využity poznatky získané během praxe.

Příčinou vzniklých chyb je ve většině případů tzv. lidský faktor, ať už ze strany zaměstnance KP, který je vystaven časovému tlaku či ze strany navrhovatele, který se například snaží ušetřit za služby právníka. Příčinou chyb může být také nepozornost. 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://pravniciradce.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

Seznam tabulek

Tabulka 1: Věcná a územní působnost zeměměřických a katastrálních inspektorátů.....	15
Tabulka 2: Statistika řízení o opravě chyby v operátu KN – KP Praha východ.....	32
Tabulka 3: Kontrola rozptylu lhůt vkladové agendy	46
Tabulka 4: Statistické údaje řízení o návrzích na povolení vkladu do katastru.....	47
Tabulka 5: Porovnání řízení o návrzích na povolení vkladu práv do katastru za poslední 4 roky na KP Praha východ	49
Tabulka 6: Statistická sestava "V - Nezaplombováno v termínu"	52

Seznam grafů

Graf 1: Počet zápisů práv do KN vkladem za rok 2013 na KÚ pro Středočeský kraj.....	47
Graf 2: Struktura u předmětů řízení vlastnického práva - vklad za rok 2013.....	48
Graf 3: Řízení o návrzích na povolení vkladu práv do katastru na KP Praha východ.....	49
Graf 4: Ukončená řízení celkem v roce 2013	50

Seznam obrázků

Obrázek 1: Organizační struktura ČÚZK	10
Obrázek 2: Struktura resortu Zeměměřictví a katastru	12
Obrázek 3: Český úřad zeměměřický a katastrální.....	40
Obrázek 4: Katastrální úřad pro Středočeský kraj	41
Obrázek 5: Organizační struktura KP Praha východ.....	42

Seznam příloh

Návrh na vklad do katastru nemovitostí podle § 4 zákona č. 256/2013 Sb.

Návrh na opravu chyby v katastrálním operátu

Seznam použitých zkratk

ČÚZK ... Český úřad zeměměřický a katastrální

KN ... katastr nemovitostí

KÚ ... katastrální úřad

KP ... katastrální pracoviště

ISKN ... informační systém katastru nemovitostí

NOZ ... nový občanský zákoník

EN ... evidence nemovitostí

JEP ... jednotná evidence půdy

KMD ... katastrální mapa digitalizovaná

LV ... list vlastnictví