

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Bakalářská práce

**Správní poplatky při vkladu vlastnického práva do
katastru nemovitostí**

Monika Topková

© 2017 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Monika Topková

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Správní poplatky při vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí

Název anglicky

Administrative charges for deposit property rights into the land register

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je komplexní zpracování problematiky správních poplatků při vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí z pohledu platné právní úpravy se zaměřením na charakteristiku poplatků, související problémy s aplikací poplatkové povinnosti v praxi. V závěru bakalářské práce bude zhodnocena současná situace v praxi.

Metodika

Při psaní bakalářské práce budou shromážděny a prostudovány teoretické podklady, bude využita metoda analýzy právních textů. Následně bude provedeno roztřídění teoretických poznatků dle předem stanovených kritérií. Bude provedeno shromáždění praktických poznatků získaných během praxe u konkrétního katastru nemovitostí. Dále bude proveden rozbor zkoumané problematiky v podmínkách konkrétního subjektu a představeny poznatky a případná doporučení a návrhy na opatření. V závěru bude využita metoda komparace a syntézy získaných teoretických a praktických poznatků s návrhem opatření k odstranění předem vydefinovaných nedostatků.

Doporučený rozsah práce

30-40 stran

Klíčová slova

katastr nemovitostí, historie, orgány, obsah katastru nemovitostí, vklad vlastnického práva, správní poplatky při vkladu vlastnického práva, způsob zápisu do katastru nemovitostí

Doporučené zdroje informací

Barešová, Baudyš, Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv, C.H.Beck, ISBN 978-80-7179-594-0
BAREŠOVÁ, E. – BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem :*

komentář. Praha: C.H. Beck, 1996. ISBN 80-7179-091-5.

BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti.* Praha: C.H. Beck, 2003. ISBN 80-7179-824-.

BAUDYŠ, P. *Katastr nemovitostí.* V Praze: C.H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-304-2.

KUBA, B. – OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky.* Praha: Linde, 2005. ISBN 80-7201-545-1.

Trajer, V., *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*, 2. vydání, nakladatelství ASPI, a.s., Praha 2005, ISBN 80-7357-117-X

Trajer, V. , Trajerová P. *Katastr nemovitostí 2. vydání*, Wolters Kluwer ČR, ISBN 978-80-7357-481-9

Zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Předběžný termín obhajoby

2016/17 LS – PEF

Vedoucí práce

Mgr. Ivana Hájková

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 14. 11. 2016

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 14. 11. 2016

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 11. 03. 2017

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Správní poplatky při vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 15. 3. 2017

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Mgr. Ivaně Hájkové za odborné vedení a konzultace během zpracování mé bakalářské práce. Poděkování patří také paní Soně Konopáskové a paní Ivaně Topkové za jejich pomoc při vyhledávání a zpracování informací a poskytování rad a podkladových materiálů.

Správní poplatky při vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí

Souhrn

Tato bakalářská práce se zaměřuje na katastr nemovitostí České republiky, jeho původ a historický vývoj. Důležitou součástí teoretické části práce je vymezení předmětu a obsahu katastru nemovitostí, druhy zápisů do katastru nemovitostí. Z části se práce také věnuje poskytování údajů z katastru nemovitostí a v neposlední řadě služeb ČÚZK pro poskytování údajů.

Praktickou část práce lze rozdělit na několik hlavních částí. První část se týká katastrálního úřadu v Rakovníku, hlavních informací o něm a jeho organizační struktury. Druhá část je zaměřena na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Grafy a tabulky se prolínají celou praktickou částí a poskytují informace o počtech vkladových řízení a porovnávají vklady vlastnického práva v Rakovníku a Slaném, týkají se posledních 3 let, tedy roků 2014, 2015 a 2016. Poslední částí praktické části jsou správní poplatky, jejich teoretické vysvětlení a aktuální sazby poplatků při vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Klíčová slova: katastr nemovitostí, vklad vlastnického práva, správní poplatky, historie katastru, katastrální úřad, předmět a obsah katastru nemovitostí, Český úřad zeměměřický a katastrální

Administrative charges for deposit property rights into the Land register

Summary

This Bachelor thesis is focused on cadastre of the Czech Republic, it's origin and historical development. Important part of the theoretical part is defining the subject and content of the cadastre, describing the categories of the registration into the cadastre. The Bachelor thesis is partly focused on providing data from the cadastre and last but not least are the services provided by Czech Geodetic and Cadastral Office.

The practical part can be divided into several main parts. The first one is about the Cadastral Office in Rakovník, the important information about it. The second part is focused on deposit property rights into the Land register. The graphs and tables are used in the whole practical part and provide information about the numbers of the deposit procedures. The graphs and tables also compare deposits of property rights in Rakovník and in Slaný. The comparison is in 2014, 2015 and 2016. The last part are administrative charges, theoretical definition and current fee rates for deposit property rights into the Land register.

Keywords: land register, deposit of property rights, administrative charges, cadastre, history of the cadastre, subject and content of the cadastre, Czech Geodetic and Cadastral Office

Obsah

1 Úvod.....	10
2 Cíl práce a metodika	12
2.1 Cíl práce	12
2.2 Metodika	12
3 Teoretická východiska	13
3.1 Katastr nemovitostí	13
3.1.1 Vymezení pojmů	14
3.1.2 Katastr nemovitostí České republiky	15
3.1.3 Předmět katastru nemovitostí.....	16
3.1.4 Obsah katastru nemovitostí.....	18
3.1.5 Katastrální operát	19
3.2 Historie katastru nemovitostí	21
3.2.1 První nedokonalé soupisy půdy	21
3.2.2 Vliv kolonizace pohraničí	22
3.2.3 Rustikální katastr	22
3.2.4 Tereziánský katastr	23
3.2.5 Josefský katastr	23
3.2.6 Tereziánsko-Josefský katastr	23
3.2.7 Stabilní katastr	24
3.2.8 Reambulovaný katastr.....	25
3.2.9 Evidovaný katastr	25
3.2.10 Pozemkový katastr	26
3.2.11 Jednotná evidence půdy	26
3.2.12 Evidence nemovitostí.....	27
3.2.13 Katastr nemovitostí	28
3.3 Zápis práv do katastru nemovitostí	29
3.3.1 Vklad.....	30
3.3.2 Záznam.....	32
3.3.3 Poznámka.....	33
3.4 Poskytování údajů z katastru nemovitostí.....	34
3.4.1 Osobní nahlížení do katastru a poskytování ústních informací	35
3.4.2 Výpis z katastru nemovitostí, snímek z katastrální mapy	35
3.4.3 Identifikace parcel.....	37
3.4.4 Poskytování údajů ze sbírky listin katastru.....	37
3.4.5 Reprografické kopie.....	38
3.4.6 Tiskové výstupy	39

3.4.7	Údaje katastru v elektronické podobě.....	39
3.5	Služby ČÚZK pro poskytování údajů	40
3.5.1	Nahlížení do katastru nemovitostí prostřednictvím internetu.....	40
3.5.2	Dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí	41
4	Vlastní práce	42
4.1	Katastrální úřad Rakovník.....	42
4.2	Vklad vlastnického práva	46
4.2.1	Postup vkladu vlastnického práva.....	46
4.2.2	Počty vkladů vlastnického práva	47
4.2.3	Porovnání vkladů vlastnického práva	48
4.3	Správní poplatky	55
4.3.1	Předmět poplatků	55
4.3.2	Poplatník	55
4.3.3	Vyměření a vybírání poplatků	56
4.3.4	Placení poplatků.....	56
4.3.5	Vrácení poplatků.....	57
4.3.6	Aktuální sazby	58
5	Závěr.....	60
6	Seznam použitých zdrojů	61

Seznam obrázků

Obrázek 1 -	Poloha katastrálního úřadu.....	42
Obrázek 2 -	Katastrální úřad Rakovník	43
Obrázek 3 -	Organizační struktura katastrálního úřadu	44

Seznam tabulek

Tabulka 1 -	Seznam katastrálních území	45
Tabulka 2 -	Počet vkladů vlastnického práva	47
Tabulka 3 -	Sazby poplatků při vkladu vlastnického práva.....	58

Seznam grafů

Graf 1 -	Porovnání počtu vkladů v roce 2014.....	48
Graf 2 -	Porovnání počtu vkladů v roce 2015.....	49
Graf 3 -	Porovnání počtu vkladů v roce 2016.....	50
Graf 4 -	Celkové srovnání počtu vkladů v krajích ČR	51
Graf 5 -	Počty vkladů v Rakovníku a Slaném v roce 2014.....	52
Graf 6 -	Procentuální vyjádření roku 2014	52
Graf 7 -	Počty vkladů v Rakovníku a Slaném v roce 2015.....	53
Graf 8 -	Procentuální vyjádření roku 2015	53
Graf 9 -	Počty vkladů v Rakovníku a Slaném v roce 2016.....	54
Graf 10 -	Procentuální vyjádření roku 2016	54

1 Úvod

Bakalářská práce týkající se katastrálních úřadů je úzce propojena s oborem veřejná správa a regionální rozvoj. Katastrální úřady jako úřady státní správy jsou možným budoucím uplatněním studentů tohoto oboru.

V České republice existuje 14 katastrálních úřadů, které spadají pod Český úřad zeměměřický a katastrální. Pro katastrální úřady pracuje 94 pracovišť, která se nacházejí ve větších městech. Katastrální úřad České republiky je soubor o nemovitostech v České republice, zahrnuje popis těchto nemovitostí, jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je také evidence vlastnických, jiných věcných práv a jiných zákonem stanovených práv k nemovitostem. Od roku 2014 postupovali katastrální úřady při zápisech práv k nemovitostem podle nové právní úpravy, která souvisela s novým občanským zákoníkem.

Současný katastrální úřad byl zřízen v roce 1993 zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí nahradil zákon č. 344/1992 Sb. a také zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Hlavním úkolem katastrálních úřadů je kromě evidence nemovitostí a půdy ČR také zápis vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem vkladem nebo záznamem, zápis poznámek a dále provádění zápisů jiných údajů.

Teoretická část práce se zabývá obecně katastrálními úřady, jejich historií, dále vymezením pojmů vklad, záznam a poznámka. Také pojednává o poskytování údajů z katastru nemovitostí a službách ČÚZK pro poskytování údajů.

Praktická část je zaměřena na katastrální úřad v Rakovníku, počet vkladů vlastnického práva a jejich porovnání dle statistik. V této části jsou také uvedeny správní poplatky při vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, jejich aktuální sazby.

Práce může být použita jako zdroj informací pro laickou veřejnost v oblasti katastrálních úřadů obecně, vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a správních poplatků. Také může sloužit jako předloha pro zpracování bakalářské práce na obdobné nebo stejné téma. Mezi přínosy práce určitě patří porovnání počtu vkladů vlastnického práva ve dvou středočeských městech, a to v Rakovníku a Slaném, s podobným počtem obyvatel. Interpretace těchto výstupů ukazuje vyšší počet vkladů vlastnického práva v Rakovníku oproti vkladům ve Slaném. V porovnání krajů ČR je vidět, že nejvyšší počet vkladů je ve Středočeském kraji a následuje hlavní město Praha. Rok 2015 má absolutně nejvyšší počet vkladů vlastnického práva za sledované roky 2014, 2015 a 2016.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem této bakalářské práce je teoretické vymezení problematiky týkající se katastrálních úřadů, sledování vývoje počtu vkladů vlastnického práva do katastru nemovitostí ve městě Rakovník, porovnání počtu vkladů vlastnického práva v jednotlivých krajích, seznámení se s aktuálními sazbami správních poplatků při vkladu vlastnického práva.

Dílními cíli této práce je obeznámení se s předmětem a obsahem katastru nemovitostí, historií katastru nemovitostí, vymezení pojmů týkajících se tohoto tématu. Dále také vysvětlení pojmů vklad, záznam a poznámka. Dalším cílem je také zjištění, jaké jsou možnosti poskytování údajů z katastru nemovitostí a služby ČÚZK pro poskytování údajů.

2.2 Metodika

Práce je rozdělena na část teoretickou a praktickou. V teoretické části byla použita analýza a studium dokumentů, literatury a zákonů. Další metodou byla literární rešerše. Mimo literaturu byly také použity oficiální webové stránky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK). Mezi použitou literaturu patří například České katastry od 11. do 21. století od Jana Bumby. Tato kniha sloužila především pro zpracování části historického vývoje katastru nemovitostí. Další literaturou byl Nový katastrální zákon od Petry Janků, Daniely Šustrové a Pavla Vrchy. Velmi významnými zdroji informací byly i knihy Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů (Kratochvílová, Lutovská), Katastr nemovitostí České republiky (Kuba, Olivová) a Katastr nemovitostí (Šustrová, Borovička, Holý) z roku 2016.

Praktickou část tvoří hlavně statistické údaje získané z webových stránek ČÚZK a informace získané přímo od Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Rakovník. Bylo nutné údaje roztrždit a vybrat jen důležitá data, která byla zpracována hlavně pomocí tabulek a grafů. Také byla využita analýza statistických údajů.

V závěru byla použita syntéza.

3 Teoretická východiska

3.1 Katastr nemovitostí

Slovo katastr pochází ze středolatinšského *capitastrum*, které se skládá ze dvou částí. První *caput* = hlava a *tastrum* = listina. Zjednodušením slova *capitastrum* vzniklo slovo katastr. Obecně lze tedy katastr chápat jako veřejnoprávní zařízení, které shromažďuje, třídí, eviduje a aktualizuje údaje o jevech, které jsou jeho obsahem a poskytuje o těchto jevech příčinné informace. Katastr umožňuje spolehlivou orientaci v jeho obsahu a dobrou kvalitu informací.

Základní charakteristiky, které mají všechny katastry společné. Všechny katastry jsou totiž:

- úplné, tzn. obsahují data o všech svých předmětech a žádný nevynechávají,
- stejnorodé, tj. podávají informace ze stejných hledisek pro všechny předměty,
- přehledné, takže poskytují snadnou a správnou orientaci,
- aktualizovatelné, tzn. lze je snadno a přesně udržovat v souladu se skutečným stavem.

Z pohledu veřejnosti jsou nejznámějšími a rozhodně nejvýznamnějšími ty katastry, které se zabývají evidováním nemovitostí, tedy pozemků a budov, a věcných práv k nim. Prvotní účel katastrů byl fiskální. Tuto původní fiskální funkci katastr v posledních sto letech opustil a rozšířil svou působnost i do oblasti všeobecně hospodářské a technické. „*Historickou posloupnost vývoje katastru jako podklad pro daňový systém tvoří:*

- *první úřední soupisy jako počátky berních evidencí,*
- *rustikální katastry,*
- *tereziánské katastry,*
- *josefský katastr,*
- *tereziánsko-josefský katastr,*
- *stabilní katastr (včetně reambulovaného katastru a katastru evidence daně pozemkové),*
- *pozemkový katastr,*
- *jednotná evidence půdy,*
- *evidence nemovitostí,*
- *katastr nemovitostí“ (Bumba, 2007).*

3.1.1 Vymezení pojmů

- a) Pozemkem se rozumí část zemského povrchu, která je od sousedních částí oddělená hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19 katastrálního zákona, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,
- b) parcelou je pak pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,
- c) pozemek evidovaný v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří je stavební parcela,
- d) pozemkovou parcelou je pozemek, který není stavební parcelou,
- e) geometrickým určením nemovitosti a katastrálního území se rozumí určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině,
- f) polohovým určením nemovitosti a katastrálního území je určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím,
- g) výměrou parcely rozumíme vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách (velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry), výměra parcely se eviduje s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku,
- h) technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí, se nazývá katastrální území,
- i) katastrální mapou je polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny pozemky, kterou jsou předmětem katastru, katastrální území a další prvky polohopisu (pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků),
- j) technickým podkladem pro vyhotovování listin, na základě kterých má dojít ke změnám v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací, chápeme geometrický plán,

- k) identifikaci parcel vysvětluje zákon jako porovnání zápisu a zákresu téže nemovitosti v katastrálním operátu se zápisem, popřípadě zákresem v jiných operátech nebo pravomocných rozhodnutích orgánů veřejné moci nebo v katastrálním operátu se stavem k určitému datu,
- l) budovou se myslí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,
- m) drobnou stavbou je stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m (za drobnou stavbu se nepovažuje stavba garáže, skladu hořlavin a výbušnin, stavba pro civilní ochranu, požární ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů a stavba vodního díla) (Janků, Šustrová, & Vrcha, 2014).

3.1.2 Katastr nemovitostí České republiky

S účinností od 1. 1. 1993 byl zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, zřízen katastr nemovitostí, jako soubor údajů o nemovitostech v České republice, který zahrnuje jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohopisné určení. Součástí katastru nemovitostí je také evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zákona č. 265/1992 Sb. a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona (Kratochvílová & Lutovská, 2000).

Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje výše uvedené údaje, každý do něj může nahlížet bez nutnosti prokazování právního zájmu. Katastr je zdrojem informací, který slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové účely, účely poplatků a jiných podobných 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, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k uvedeným účelům (Šustrová, Borovička, & Holý, 2016).

Podle občanského zákoníku patří mezi věcná práva:

- vlastnické právo,
- držba,
- věcná práva k věci cizí, tj. věcná břemena, která umožňují využívání užitné hodnoty věci patřící jinému subjektu a věcná práva jako prostředky zajištění závazků – zástavní právo, podzástavní právo, zadržovací právo (Kratochvílová & Lutovská, 2000).

3.1.3 Předmět katastru nemovitostí

Předmětem evidence jsou:

- Pozemky v podobě parcel – to znamená částí zemského povrchu, které jsou geometricky a polohově určené. Pozemky jsou nejčastěji evidovanou nemovitostí. Podle § 505 NOZ je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Součástí pozemku je prostor nad i pod povrchem stavby na pozemku, s výjimkou dočasných staveb. Dále je součástí pozemku i podzemní stavba (není-li samostatnou věcí) nebo rostlinstvo, které na něm vyrostlo. Budovy, které nejsou samostatnou nemovitostí, jsou v katastru nemovitostí vedeny jen jako údaj o pozemku.
- Budovy s číslem popisným nebo evidenčním
V katastru nemovitostí se evidují i budovy, jako samostatné nemovitosti. Podmínkou takové evidence je, aby budova nebyla součástí pozemku, a musí splňovat všechny požadavky pro pojem budova, jež stanovuje NKZ. Samostatnou věcí může být tedy nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Také se nesmí jednat o drobnou stavbu. Dočasná stavba je v katastru evidovaná jako samostatná nemovitost, pod podmínkou, že je spojena se zemí pevným základem, je prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a nejedná se o drobnou stavbu.

- Budovy bez čísla popisného nebo evidenčního
Pro budovy bez čísla popisného nebo evidenčního platí vše, co je uvedeno výše v bodu b). Jediným rozdílem je, že se budově nepřiděluje číslo popisné ani evidenční. Stavbou bez čísla popisného nemůže být budova, která slouží jako zemědělská usedlost, bytový dům, rodinný dům a nebo stavba pro rodinnou rekreaci.
- Jednotky vymezené podle občanského zákoníku
Jednotka zahrnuje prostorově vymezenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci. Jednotky podle NOZ mohou být využívány jako byt, ateliér, garáž, dílna, jiný nebytový prostor, rozestavěná jednotka, nebytový prostor, skupina bytů, skupina nebytových prostorů nebo skupina bytů a nebytových prostorů.
- Jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
V katastru nemovitostí jsou rozlišovány jednotky, které vznikly dle NOZ a BZ, a to v údajích o typu jednotky. Je proto nutné je rozlišovat. Podle BZ není součástí jednotky podíl na pozemku pod domem, proto je nutné, aby byl tento převáděný podíl uveden ve smlouvě. Dále musí smlouva o převodu vlastnictví jednotky obsahovat mimo jiné i stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu (Janků, Šustrová, & Vrcha, 2014).
- Právo stavby
Právo stavby je jedna (ne jediná) možnost, jak stavět na cizím pozemku. Smyslem tohoto práva je právní osamostatnění stavby od pozemku. Účelem může být rodinný dům, garáž, odkladiště, sklad, zemědělská stavba. Toto právo vzniká smlouvou, vydržením a nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci, pokud tak stanoví zákon. Právo stavby je dočasné, smlouvou může být zřízeno nejdéle na 99 let, vydržením vzniká na 40 let, není-li prodlouženo soudem. Ve všech těchto případech se do katastru nemovitostí zapisuje vkladem.
- Nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis (Šustrová, Borovička, & Holý, 2016).

3.1.4 Obsah katastru nemovitostí

Katastr obsahuje:

- Geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- Druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční včetně čísel těchto budov, údaje o budovách, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud jsou hlavní stavbou na pozemku, nejedná-li se o drobné stavby, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí a čísla jednotek,
- Cenové údaje, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- U evidovaných budov údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu,
- Údaje o právech včetně údajů o vlastnících a údaje o oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru,
- Upozornění týkající se nemovitosti, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru,
- 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 (Janků, Šustrová, & Vrcha, 2014).

„O fyzické osobě se do katastru zapisuje

- a) Jméno, popřípadě jména, a příjmení,*
- b) Rodné číslo, a nemá-li je, datum narození,*
- c) Adresa místa trvalého pobytu, a nemá-li ji, adresa bydliště.*

O právnické osobě se do katastru zapisuje

- a) Název nebo obchodní firma,*
- b) Identifikační číslo osoby nebo jiný obdobný identifikační údaj, je-li přidělen,*
- c) Sídlo.“ (Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, 2016)*

3.1.5 Katastrální operát

Veškerá dokumentace katastru nemovitostí (mapová i listinná) je uspořádána v katastrálních operátech, které jsou samostatně založené pro každé katastrální území.

Každý katastrální operát tvoří:

- Soubor geodetických informací

„Soubor geodetických informací představuje katastrální mapu, která je závazným státním mapovým dílem a obsahuje body bodového pole, polohopis a popis (katastrální mapa vyhotovená v sáhovém měřítku body bodového pole neobsahuje).“

Formy katastrální mapy:

- Digitální katastrální mapa
- Katastrální mapa digitalizovaná
- Katastrální mapa analogová (grafická)

- Soubor popisných informací

Je veden v počítačových sítích přímo na územně příslušných katastrálních pracovištích a v centrální databázi dat na Českém úřadu zeměměřickém a katastrálním v Praze. Ze souboru popisných informací se vytváří celá řada výstupů, jako například rejstřík vlastníků a jiných oprávněných, seznam parcel katastru, výpis z katastru nemovitostí, informace o parcelách katastru, seznam obcí apod.

- Souhrnné přehledy o půdním fondu

Přehled o půdním fondu je každý rok publikován podle údajů katastru nemovitostí se stavem k 31. 12. Součástí přehledu jsou informace o stavu a vývoji půdního fondu České republiky, úhrnné hodnoty druhů pozemků a rozčlenění orné a zemědělské půdy do výrobních podoblastí. Údaje jsou rozděleny podle okresů a krajů a dále bilancovány za celou Českou republiku.

- Dokumentace výsledků šetření a měření

Dokumentace obsahuje výsledky zeměměřických činností v katastru nemovitostí, které jsou spojeny zejména s obnovou operátu novým mapováním, přepracováním souboru geodetických informací, s obnovou na základě výsledků pozemkových úprav, dále také s detailním měřením změn při vyhotovování geometrických plánů, se zeměměřickými činnostmi v podrobném polohovém bodovém poli, při vytyčování hranic pozemků, a s výsledky projednávání místních a pomístních názvů.

- Sbírka listin

Sbírka listin se skládá z výkazů změn, vybraných protokolů o řízení vedených katastrálním úřadem, smluv, rozhodnutí a jiných listin, spisů a protokolů o výsledku revize katastru nemovitostí. Vedení sbírky má přesně stanovený režim, který deklaruje trvalou orientaci v této důležité části katastrálního operátu. Velkou část sbírky listin tvoří archiválie, které se uchovávají po dobu 60 let (Kuba & Olivová, 2004).

Obnova katastrálního operátu znamená vyhotovení nového souboru geodetických informací ve formě grafického počítačového souboru a nového souboru popisných informací katastru nemovitostí. Obnova se provádí novým mapováním, přepracováním souboru geodetických informací, na podkladě výsledků pozemkových úprav a zpravidla v rozsahu jednoho katastrálního území.

Obnova novým mapováním probíhá za přímé účasti zástupců obce a dalších orgánů včetně vlastníků nemovitostí. Je vytvořen nový katastrální operát na základě podrobného zjišťování skutečného stavu průběhu hranic územních správních jednotek, hranic katastrálních území, hranic pozemků, vnějšího obvodu staveb a jiných údajů katastru nemovitostí v terénu. Nový katastrální operát zcela nahrazuje dosavadní operát. Ale platí zde zásada, že existující právní vztahy k nemovitostem nesmí být obnovou měněny.

Obnova operátu přepracováním souboru geodetických informací je umožněna díky velkému rozvoji počítačové grafiky. Probíhá přepracování existující grafické katastrální mapy na digitální katastrální mapu. Během této obnovy není zjišťován průběh hranic pozemků v terénu za účasti jejich vlastníků, katastrální úřad pouze provede dílní revizi údajů, jde zejména o ověření zápisů v záznamu pro další řízení, revizi seznamu budov s čísly popisnými a čísly evidenčními, revizi podrobného polohového bodového pole a odstranění známých chyb v katastrálním operátu.

Obnova na podkladě výsledků pozemkových úprav je v současné době propojována s pracemi na komplexních pozemkových úpravách. Výsledkem těchto prací je nejen digitální katastrální mapa (soubor geodetických informací), ale i nový soubor popisných informací. Soubor popisných informací vzniká na základě rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv k pozemkům, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům. Pozemkové úpravy jsou úzce spojeny s katastrem nemovitostí.

Každou chybu, která se vyskytne v katastrálním operátu, je nutné opravit. Každý, jehož práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti se týkají katastru nemovitostí, může kdykoliv požadovat odstranění chyby. Katastrální úřad chybné údaje opraví na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného, popřípadě i bez návrhu. Opravou chyby nesmí být dotčeny právní vztahy k nemovitostem, pokud změna těchto vztahů není doložena listinou. Chybou v katastrálním operátu může být chyba vzniklá zřejmým omylem, chyba vzniklá na základě nesprávnosti v listině nebo chybné geometrické a polohové určení nemovitosti (Kuba & Olivová, 2004).

3.2 Historie katastru nemovitostí

Již v dávné minulosti byl kladen velký důraz na evidenci právních vztahů k nemovitostem. S katastrem nemovitostí bylo možné se setkat již v Egyptě. Jeho prvotní funkce zde byla fiskální a teprve později plnil také úlohu evidence právních vztahů k nemovitostem. Závažnost majetkoprávních vztahů, jejichž předmětem byla věcná práva k nemovitostem, si postupně vynutila zavedení systému evidence nemovitostí. Stát tak prostřednictvím svých orgánů začal vytvářet a zdokonalovat pravidla chování spojená s knihovní agendou (Janků, Šustrová, & Vrcha, 2014).

3.2.1 První nedokonalé soupisy půdy

První zmínky o jakémsi předchůdci katastru nemovitostí pochází z roku 1022. Velikost usedlosti se vyjadřovala v lánech (jeden lán je dnešních asi 18 hektarů), základem výpočtu daně byl přesný součet zhruba odhadnutých údajů. Nevyrovnané a nepřesné výsledky byly předmětem neustálých stížností. Vlastní název „katastr“ se začal používat až o asi 600 let později, přesto lze rok 1022 považovat za začátek cílevědomého vývoje katastru (Bumba, 2007).

3.2.2 Vliv kolonizace pohraničí

Za dob panování knížete Vladislava II. (rok 1140–1171) bylo v Čechách mnoho neobsazené půdy, hlavně v okrajových částech země. V polovině 12. století začal zvát kníže do země německé kolonisty (sedláky), kteří byli ochotni pracovat ve zcela nových podmínkách. Zhruba o sto let později, během vlády Přemysla II., probíhá v Čechách kolonizační vrchol. Kolonizace měla kromě hospodářských výsledků i závažné právní a národnostní následky a kladla velké nároky na organizační schopnosti.

Založení vsi při kolonizaci a s tím spojené úkony obstarával lokátor (původní profesí školený zeměměřič). Protože půdy ke kolonizaci byl dostatek, k přesné výměře lánů se moc nepřihlíželo. Lokátorovu činnost bychom dnes označili jako vytyčování hranic pozemků či obvodu zastavění než jejich zaměřováním. K tvorbě map pro daňové účely bylo v těchto dobách ještě daleko. Odměnou pro lokátora za jeho práci byl největší statek ve vsi, trvale osvobozený od všech poplatků a spojený s rychtářstvím, tzn. nižší soudní a policejní mocí nad celou obcí (Bumba, 2007).

3.2.3 Rustikální katastr

V roce 1654 vznikla První berní rula neboli První rustikální katastr. Kromě poddaných sedláků platili daň i ostatní obyčejní poplatníci jako např. faráři, měšťané, mlynáři apod. Veškerá půda byla rozdělena do dvou kategorií, a to půda orná a půda neobdělávaná. Jakost půdy měla tři třídy: dobrá, prostřední a špatná půda. První berní rula vymezila právní charakter půdy. Půda zapsaná v berní rule byla trvale nesvobodná a zdanitelná, z evidence nemohla být vyňata jinak, než koupí s patřičným daňovým odvodem ve prospěch státu. Proti těmto zápisům se brzy objevila řada stížností.

V roce 1683 První berní rulu vylepšil hrabě Kinský. V této reformě upravil základní berní jednotky – osedlosti – s přihlédnutím k výnosnosti. V roce 1684 provedl druhou berní reformu. Ta spočívala v započítávání pustých rolí jen poloviční výměrou. Takto upravená berní rula je známá pod názvem Druhá berní rula neboli Druhý rustikální katastr (Bumba, 2007).

3.2.4 Tereziánský katastr

V roce 1747 podepsala Marie Terezie I. výsledky třetí berní ruly. Tento operát byl na její počest nazván První tereziánský katastr rustikální. Tato evidence přinesla tři zásadní revoluční principy:

- pozemek zapsaný v předchozích rulách jako pozemek poplatný si tuto vlastnost podržel nastálo,
- operát přestal být státním tajemstvím, proti jeho obsahu mohly strany podávat do tří let námítky a připomínky,
- poprvé v historii obdrželi držitelé výtahy z nové ruly (tzv. zásada publicity).

Nový katastr dokončený roku 1755 se nazývá Druhý tereziánský katastr rustikální. Vycházel z výměry prvního tereziánského katastru (Bumba, 2007).

3.2.5 Josefský katastr

Josef II. chtěl od Dvorské kanceláře návrh na opravu katastru na základě vyměření půdy a naprosté rovnosti v jejím právním postavení, bez ohledu na to, komu patří. Ze strany šlechtických členů státní rady a dvorské komise se objevilo mnoho námitek a výhrad. Nejvyšší patent císaře Josefa II., ze dne 20. dubna 1785 o reformě pozemkové daně a vyměření půdy byl právním podkladem tohoto katastru. Tento patent například stanovil rovnost v právním postavení půdy, dále stanovil katastrální obce jako základ pro vyměřování daní, poprvé v naší historii zavedl katastrální mapování jako základ berní politiky a v neposlední řadě rozšířil veřejnost operátu předchozího tereziánského katastru (Bumba, 2007).

3.2.6 Tereziánsko-Josefský katastr

Po smrti Josefa II. vládl jeho bratr Leopold II. Ten se snažil vyhovět šlechtě a tak 30. června 1793 zrušil Josefský katastr a dne 1. srpna 1793 zavedl kombinovaný způsob katastru tereziánského a josefského, tzv. Tereziánsko-josefský katastr daně pozemkové. Tento katastr nezajistil žádné technické ani právní přínosy a platil až do roku 1846 (Bumba, 2007).

3.2.7 Stabilní katastr

Kořeny stabilního katastru sahají až do doby panování Marie Terezie. Přímo k založení stabilního katastru došlo ale až po dlouholetém zkoušení. Dne 21. srpna 1810 zřídil císař František I. samostatnou Dvorskou komisi pro úpravu daně pozemkové, které udělil velké pravomoci. Komise svůj úkol plnila velmi zodpovědně, hned zpočátku prověřila všechny informace z dosud prováděných měření, převzala osvědčené zásady josefského katastru.

Země byla rozdělena na katastrální obce, zobrazené pozemky (parcely) byly označeny parcelním číslem. Parcely byly rozděleny na pozemkové a stavební a byly číslovány ve dvou samostatných číselných řadách. Katastr rozlišoval pozemky podrobené dani a pozemky od daně osvobozené. Mezi pozemky, které dani podléhaly, patřili např. zahrady, vinice, louky, pastviny, lesy (půda plodná) a tzv. parifikáty (zastavěné plochy domů a jiných budov včetně dvorů, stavební místa, plochy lomů, soukromé cesty, kanály apod.) K pozemkům osvobozeným od daně patřila neplodná půda, rybníky bez užitku, náměstí, návsi, veřejné cesty, kostely, hřbitovy, veřejné vzdělávací ústavy atd.

Před podáním konečného znění návrhu komise provedla důkladný průzkum při praktickém mapování. Císař František tento návrh schválil počátkem roku 1817. Stabilní katastr byl nejslavnější ze všech českých katastrů a působil po nejdelší dobu.

První fází vyměřovacích prací bylo budování katastrální triangulace. „*Pro správné umístění každého pozemku je třeba mít dostatečně hustou síť přesně umístitelných bodů ve čtvercích čtvercové mapy, nejlépe bodů daných pravoúhlými souřadnicemi, které jsou rovnoběžné s obrazy poledníků a hlavních kružnic.*“ Při katastrální triangulaci bylo v Čechách určeno 2 623 trigonometrických bodů, na Moravě a ve Slezsku to bylo 1 069 bodů. Tento krok však sloužil jen jako podklad pro správné umístění obrazů všech pozemků. Pro daňové účely se zatím nezískalo nic.

Předmětem měření byly katastrální obce, a proto bylo nutné označit a popsat jejich hranice. Podle zásady uvedené v občanském zákoníku z roku 1811 věci na pozemku jednoho vlastníka (obytné, hospodářské budovy atd.) náležely tomu samému vlastníkovi podle tzv. superficiální zásady. Již v roce 1806 byl v celém Rakousku zaveden dolnorakouský sáh – jednotná míra, která byla používána i pro potřeby katastru.

Dalším krokem byly kancelářské práce, kdy se do mapy dorýsovali hranice, vypočetly se výměry parcel apod.

V této době bylo v Čechách a na Moravě 12 691 katastrálních obcí, které obsahovali 15 359 518 parcel na ploše 79 328 km². Stabilní katastr vstoupil v platnost a nabyl právní účinnost v roce 1860 v Čechách a již v roce 1851 na Moravě a ve Slezsku (Bumba, 2007).

3.2.8 Reambulovaný katastr

Zákon č. 88/1869 říšského zákoníku o revizi katastru daně pozemkové nařídil reambulaci katastru a jeho pravidelné revize. Od té doby se stabilnímu katastru říká také reambulovaný katastr. Reambulací se měl do map stabilního katastru doplnit skutečný stav jednorázovým dílčím zaměřováním jen v místech změn. Reambulace trvala více než 10 let, měla dva hlavní úkoly. Prvním úkolem bylo doplnění původní mapy změnami vzniklými po původním měření a druhý úkol spočíval ve zjednáání nápravy v závadách ocenění pozemků. Práce byly ale kvůli časové tísní prováděny ve velkém spěchu.

Hlavní zásady byly upraveny tak, že dani podléhaly pozemky zemědělsky a lesnický využívané, nebo takové, které byly schopny zemědělského zpracování. Zastavěné plochy a nádvoří nově dani nepodléhali. Dalšími pracemi při reambulaci byla stabilizace dosud nestabilizovaných trigonometrických bodů, oprava nebo doplnění místopisu všech trigonometrických bodů a kontrola výměr parcel odhadem pro odhalení případných hrubých chyb a omylů (Bumba, 2007).

3.2.9 Evidovaný katastr

Tři roky po ukončení reambulace byl vydán zákon č. 83/1883 říšského zákoníku, který zkvalitnil obsah katastru a od účinnosti tohoto zákona se katastr nazývá Evidovaným katastrem. Zákon stanovil tyto povinnosti:

- udržet katastrální operát v souladu se skutečným a právním stavem,
- změna jakékoli skutečnosti vedené v katastru musí být oznámena vlastníky nemovitostí,
- katastr musí být v souladu s obsahem veřejných knih,
- údaje katastru jsou aktualizovány pravidelně.

Tyto povinnosti (dnes v modernější podobě) jsou současnými základními pravidly pro vedení katastru nemovitostí.

Držitelé nemovitostí si za poplatek (5 krejcarů) mohli pořídit opis jejich pozemnostních archů. Povinnost hlásit změny měli i soudy, poplatkové a jiné úřady, jejichž činností ke změnám došlo. Zjištěné změny byly zapisovány do výkazů změn. Do katastru mohl nahlížet každý (Bumba, 2007).

3.2.10 Pozemkový katastr

Po vzniku Československé republiky (rok 1918) získal katastr kromě funkce fiskální i funkci všeobecně hospodářskou a technickou. Do té doby platný evidovaný katastr byl přijat bez jakékoliv změny. Území Československé republiky tvořilo několik částí. První částí byly Čechy a Morava, kde platily bývalé rakouské zákony, druhou část tvořilo Slovensko a Podkarpatská Rus, kde platily bývalé uherské zákony, a poslední částí byla část Horního Slezska, kde platily bývalé pruské zákony. Proto bylo nutné vydat jednotný předpis a tím se stal zákon č. 177/1927 Sbírkou zákonů a nařízení státu československého.

Pozemkový katastr se skládal z podstatných, pomocných a vedlejších součástí. „*Podstatnými součástmi byl měřický operát (katastrální mapa a příruční katastrální mapa), písemný operát (rejstřík parcel, parcelní protokol, pozemnostní archy, seznam pozemnostních archů, rejstřík držitelů, záznam změn), sbírka listin a úhrnné výkazy.*“

Poprvé v historii byl rozšířen účel katastru. Kromě fiskální funkce sloužil katastr i pro účely statistické, kartografické, hospodářské, vědecké, pro ochranu památek, případně i pro účely státní správy. Zákon také definoval pojem pozemek a parcela. V roce 1927 byly vedení katastru pověřeny katastrální měřické úřady (Bumba, 2007).

3.2.11 Jednotná evidence půdy

Podle usnesení vlády č. 192 ze dne 25. ledna 1956 byla vytvořena Jednotná evidence půdy. Jednotná evidence půdy zaznamenávala pouze uživatelské vztahy k pozemkům. Výrazným nedostatkem byla nízká technická úroveň a odpovědnost personálu. Operát JEP tvořili 3 části:

- písemná část,
- měřická část,
- úhrnné výkazy a sbírka listin.

Písemnou část tvořil soupis parcel podle obcí, evidenční listy, seznam evidenčních listů, seznam domů, rejstřík uživatelů, výkaz změn. Měřickou část (mapový operát) tvořila pozemková mapa jako základní mapa JEP, pracovní mapa sloužící jako pomůcka při práci v terénu a evidenční mapa (otisk pozemkové mapy). Úhrnnými výkazy byly především výkazy úhrnných hodnot druhů pozemků podle obcí, okresů a krajů. Do sbírky listin byly zařazeny všechny došlé listinné podklady, náčrty a plány (Bumba, 2007).

3.2.12 Evidence nemovitostí

Nový občanský zákoník z roku 1964 přinesl řadu změn, některé z nich se týkaly i evidence nemovitostí. Například došlo k opětovnému evidování vlastnických a jiných majetkových práv k nemovitostem, byla povinnost zasílat příslušná usnesení okresních soudů na střediska geodézie. Evidence nemovitostí měla stejnou strukturu jako Jednotná evidence půdy. Písemný operát byl rozšířen o listy vlastnictví. Právní vztahy se tak evidovali na základě ověřených kopií nebo originálů listin předkládaných k zápisu na listech vlastnictví. Právní vztahy byly vyznačovány na základě právních aktů nebo právních listin. Jejich okruh a obsah byl přesně definován i s popisem možných příloh.

Mezi hlavní principy této evidence patřily:

- zásada legality,
- zásada speciality,
- zásada jednotnosti (na celém území státu),
- zásada univerzálnosti,
- zásada veřejnosti,
- zásada závaznosti údajů,
- zásada oficiality,
- zásada bezplatnosti zápisů.

Operát EN byl veřejný pro každého, kdo projevil oprávněný zájem. Oprávněný zájem ale nebyl nikde definován, proto byl za oprávněného považován uživatel či vlastník nemovitosti, pracovník soudu, zájemce o nemovitost apod.

Evidence nemovitostí začala využívat počítače, a to hlavně pro měřické práce a převádění údajů z děroštitkových nebo jiných medií do počítače. Prvním používaným programem v Geodetickém ústavu v Praze byl automatický koordinátograf Coragraph od švýcarské firmy (Bumba, 2007).

3.2.13 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí obsahuje nejenom technickou evidenci nemovitého majetku ale i evidenci vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Od veřejných knih byla převzata většina zásad. „*Katastr nemovitostí vznikl pro potřebu obnovy pořádku a práva a současně pro potřebu ekonomiky.*“ Jeho vznik byl nutný pro zahájení rozsáhlé privatizace nemovitého majetku. Zásady intabulace (vkládání), volnosti, legality, priority, speciality, materiální publicity, formální publicity a oficiality převzal katastr nemovitostí od pozemkové knihy.

Zásada intabulace znamená, že právní důsledky ze všech smluvních převodů nemovitostí vznikají, mění se nebo zanikají dnem, kdy byl proveden vklad práva nebo výmaz práva z katastru nemovitostí.

Zásada volnosti zaručuje, že se zápisy neprovádějí na základě úřední povinnosti ale na základě návrhu na vklad, který doručí účastníci řízení sami.

Zásada legality umožňuje provádět do katastru jen ty zápisy, které jsou v souladu se zákonnými podmínkami.

Zásada priority zajišťuje přísné dodržování časového pořadí zápisů podle doby doručení na katastrální úřad.

Zásada speciality zabezpečuje jednoznačnost, určitost a nespornost každého zápisu provedeného v katastru nemovitostí.

Zásada materiální publicity znamená, že každý je přesvědčený o tom, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu.

Zásada formální publicity poskytuje obecný přístup ke katastru nemovitostí. Za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu může každý nahlížet do katastru nemovitostí.

Zásada oficiality se týká skutečností, které jsou do katastru zapisovány. Nabyvatel práva má ze zákona povinnost ohlásit změnu katastru nemovitostí do 30 dnů ode dne vzniku práva a musí také doložit listinu, která změnu dokládá. Stejnou povinnost mají i státní a jiné orgány a organizace, které listiny vyhotovují (Bumba, 2007).

3.3 Zápisy práv do katastru nemovitostí

Zápisy, které se týkají práv, se do katastru provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou podle § 6 katastrálního zákona.

„Katastr má svá přísná pravidla. Základními principy pozemkové evidence jsou:

- *zásada materiální publicity (zásada dobré víry),*
- *zásada intabulační (zásada vkladová),*
- *zásada priority (zásada pořadí),*
- *zásada dispoziční (zásada volnosti),*
- *zásada legality (zásada zákonnosti),*
- *zásada formální publicity (zásada veřejnosti).“*

Jednotlivé zásady jsou vzájemně propojené, navazují na sebe a doplňují se.

Všechny zápisy práv (vklad, záznam i poznámka) se do katastru provádějí pouze na základě písemností, jak v listinné, tak v elektronické podobě. V listinné podobě je vždy nutno předložit originál nebo úředně ověřenou kopii. Tyto listiny, podle kterých se provádějí zápisy do katastru nemovitostí, se ukládají do sbírky listin a veřejnost má možnost si pořídit ověřené kopie. Listina v elektronické podobě musí být opatřena časovým razítkem. Za kvalifikované časové razítko se pokládá datová zpráva, kterou vydal kvalifikovaný poskytovatel certifikačních služeb. Dále musí být listina doručena katastrálnímu úřadu v elektronické podobě opatřena také zaručeným elektronickým podpisem nebo zaručenou elektronickou značkou. Ustanovení § 65 katastrální vyhlášky uvádí formáty a technické parametry písemnosti v elektronické podobě:

- jsou ve formátu Portable Document Format (PDF) nebo Portable Document Format for the Long-term Archiving (PDF/A),
- uznávaný elektronický podpis je vložen do dokumentu,
- k elektronickému podpisu je připojen certifikát, na kterém je tento podpis založen (Šustrová, Borovička, & Holý, 2016).

3.3.1 Vklad

„Vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht.“ V OZ jsou uvedena věcná práva, která se do katastru zapisují, jejich výčet nelze rozšířit, a to ani dohodou stran. Vkladem jdou do katastru zapsat také v zákoně vyjmenovaná práva ze závazků, pokud si je strany sjednaly s věcně právními účinky, tzn. práva ujednaná jako věcná. Nájem a pacht i po zápisu do katastru nemovitostí zůstává závazkem. *„Vklad lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení.“*

Katastrální zákon explicitně uvádí, kdo je účastníkem řízení. Účastník řízení o povolení vkladu je ten, jehož právo vzniká, mění se, rozšiřuje se, mění se, a nebo omezuje. Jednoduše lze říci, že účastníkem řízení je ten, kdo právo pozbývá a ten, kdo právo nabývá. Navrhovatelem je potom ten, kdo je na návrhu na vklad podepsán.

Návrh na zahájení vkladového řízení se podává na stanoveném formulář. Vzor formuláře v listinné podobě je uvedený v příloze č. 359/2013 Sb. Tento formulář lze také vyplnit v elektronické podobě na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Prostřednictvím návrhu na vklad účastníci řízení sdělují katastrálnímu úřadu, co požadují, tedy co má být do katastru zapsáno, nebo naopak z něj vymazáno. Katastrální úřad je tímto návrhem účastníků vázán.

Náležitosti upravuje § 14 katastrálního zákona, návrh musí obsahovat:

- označení katastrálního úřadu,
- označení účastníků řízení,
- označení nemovitosti a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána,
- podpis navrhovatele.

Účastníci řízení jsou v návrhu označeni jménem a příjmením, adresou místa trvalého pobytu, rodným číslem (popřípadě datum narození), v případě právnických osob je to název, sídlo a identifikační číslo (pokud je přiděleno).

Za přijetí každého návrhu na vklad se platí správní poplatek 1 000 Kč podle položky č. 120 přílohy k zákonu o správních poplatcích. V případě, že účastník řízení, který návrh podal, nezaplatí poplatek ani na výzvu katastrálního úřadu, katastrální úřad po marném uplynutí lhůty pro zaplacení poplatku řízení zastaví.

Vkladové řízení je také zahájeno, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se zapisuje do katastru vkladem. Doručením rozhodnutí nebo potvrzení je řízení zahájeno bez návrhu a také bez poplatku. Ale jen pokud návrh na vklad nepodají sami účastníci řízení. Jedná se například o projednání pozůstalosti, zrušení a vypořádání společného jmění manželů, dražbu apod.

Listiny, které jsou přílohami návrhu na vklad:

- listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru nemovitostí (tzv. vkladová listina),
- plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele, je-li účastník řízení zmocněncem zastoupen,
- výpis z obchodního rejstříku nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, pokud je účastníkem vkladového řízení právnická osoba a tento výpis není možno získat bezplatně dálkovým přístupem,
- další listiny, pokud nutnost jejich doložení stanovuje jiný právní předpis.

Práva zapisovaná vkladem:

1. Vlastnické právo,
2. Právo stavby,
3. Věcná břemena,
4. Zástavní právo,
5. Budoucí zástavní právo,
6. Podzástavní právo,
7. Předkupní právo,
8. Budoucí výměnek,
9. Přídavné spoluvlastnictví,
10. Správa svěřeneckého fondu,
11. Výhrada vlastnického práva,
12. Výhrada práva zpětné koupě,
13. Výhrada práva zpětného prodeje,
14. Výhrada práva lepšího kupce,
15. Zákaz zcizení nebo zatížení,
16. Ujednání o koupi na zkoušku,
17. Nájem a pacht,

18. Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku,

19. Bytové spoluvlastnictví,

Vkladem do katastru nemovitostí se zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto výše uvedených práv (Šustrová, Borovička, & Holý, 2016).

3.3.2 Záznam

Od 1. ledna 2014 se záznamem do katastru nemovitostí zapisují práva odvozená od práva vlastnického a jsou vyhrazena pro specifické subjekty. Záznam nemá vliv na vznik, změnu ani zánik vlastnického práva k nemovité věci.

Záznamem lze zapsat – v případě vlastnictví České republiky:

- příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu (např. ministerstva, Nejvyšší kontrolní úřad, Ústavní soud, soudy a další),
- právo hospodařit s majetkem státu (Česká pošta, s. p., Lesy České republiky, s. p., Povodí Vltavy, státní podnik aj.),
- správu nemovitostí ve vlastnictví státu (bývalý Pozemkový fond České republiky).

V případě vlastnictví územně samosprávného celku:

- majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem,
- majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo částem statutárních měst,
- majetek ve vlastnictví územně samosprávného celku předaný organizačním složkám do správy,
- majetek ve vlastnictví územně samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.

O zápis záznamem může požádat ten, kdo má na jeho provedení právní zájem, orgán veřejné moci nebo územní samosprávný celek, na základě písemného podání. Právní zájem na provedení záznamu mají: vlastník, orgán veřejné moci a územní samosprávný celek. Zároveň takovou osobou může být i zcela odlišný subjekt, např. osoba oprávněná z věcného práva (práva stavby nebo věcného břemene), nebo budoucí vlastník nemovitosti, nájemce či pachtýř apod.

K provedení záznamu nestačí podat samotný návrh. Je nutné, aby byl návrh doložen listinou, která dokládá právo, které má být zapsáno. Zároveň by z listiny mělo být patrné, které nemovitosti se zápis týká. Návrh si vyhotoví ten, kdo ho předkládá katastrálnímu úřadu samostatně a měl by obsahovat označení úřadu, kterému je návrh určen, označení toho, kdo návrh předkládá, označení nemovitostí, jichž se zápis týká, a uvedení skutečností, které odůvodňují navrhovaný zápis. Návrh na záznam může být doručen v listinné nebo elektronické podobě. Za záznam se neplatí žádný správní poplatek, neexistuje žádný opravný prostředek proti provedení či neprovedení záznamu (Šustrová, Borovička, & Holý, 2016).

3.3.3 Poznámka

Poznámkou se rozumí takový zápis do katastru, kterým se zapisují důležité informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.

Dělení poznámek:

- poznámky k osobě – zapisuje se například poznámka o vyrozumění o nařízení exekuce, rozhodnutí o prohlášení konkursu, vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku aj.,
- poznámky k nemovitosti – například poznámka o exekučním příkazu ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti, o nařízení předběžného opatření, o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné, o zahájení pozemkových úprav atd.,
- poznámky spornosti – je důležitá v případě, kdy je namítán rozpor skutečného stavu se stavem zápisů v katastru nebo je-li popírán zápis (či výmaz) provedený v katastru. Pokud soud vyhová žalobě, o které je poznámka spornosti napsána, katastrální úřad vymaže všechny zápisy, vůči nimž poznámka spornosti působí. Existuje poznámka spornosti podle § 985 občanského zákoníku (poznámka rozepře) a poznámka spornosti podle § 986 občanského zákoníku (poznámka spornosti zápisu).

Smyslem poznámky je upozornit na skutečnosti, které jsou z hlediska práva významné a vztahují se k osobám, k nemovitostem nebo právům zapsaným do katastru. Pokud je poznámka v katastru zapsaná, nikdo se nemůže vymlouvat na neznalost tohoto zápisu, protože měl možnost seznámit se s poznámkou a jejím obsahem. „*Poznámky informují o skutečnostech, které se týkají smluvní volnosti, nebo obsahují informace, které narušují dobrou víru v to, že zápisy v katastru jsou úplné a pravdivé.*“

Poznámku zapisuje katastrální úřad na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, státního zástupce, policejního orgánu, soudního exekutora, insolvenčního správce aj. Proti provedení nebo neprovedení poznámky není přípustný žádný řádný ani mimořádný opravný prostředek. Návrh na zápis poznámky existuje v listinné nebo elektronické podobě. Katastrální úřad musí zjistit, jestli je návrh na zápis poznámkou podán oprávněnou osobou, zda je předložená listina bez chyb a zda navazuje na dosavadní stav zápisů (Šustrová, Borovička, & Holý, 2016).

3.4 Poskytování údajů z katastru nemovitostí

Protože je katastr nemovitostí veřejný seznam, má každý právo do něj nahlížet, pořizovat si z něho opisy pro svou potřebu, výpisy nebo náčrty. Na požádání vystaví katastrální úřad výpis, opis nebo kopii z katastrálního operátu ale i identifikaci parcel. Nejběžnějšími výstupy z katastru jsou výpis z KN a kopie katastrální mapy. O poskytnutí jakýchkoli výstupů lze požádat ústně při osobní návštěvě nebo písemně. Žádat může kdokoli, prokazovat svoji totožnost musí žadatel pouze v případě, že tak stanoví zákon. O poskytnutí údajů se žádá u toho katastrálního úřadu, v jehož územní působnosti se nacházejí nemovitosti. ČÚZK poskytuje prostřednictvím svých internetových stránek nahlížení do katastru, dálkový přístup k údajům katastru, údaje katastru v elektronické podobě a službu sledování změn.

Obecně je lhůta pro poskytnutí údajů 30 dní od podání žádosti, pokud se jedná o rozsáhlý případ, může být lhůta prodloužena o dalších 30 dnů. Za poskytnutí údajů z katastru se platí správní poplatek stanovený v zákoně o správních poplatcích nebo jde o úplatu stanovenou v příloze vyhlášky o poskytování údajů. Bezúplatně se poskytují údaje z katastru jen, pokud tak stanoví právní předpis (Šustrová, Borovička, & Holý, 2016).

3.4.1 Osobní nahlížení do katastru a poskytování ústních informací

Za přítomnosti zaměstnance katastrálního úřadu má každý právo na to, aby si pro svou potřebu pořídil bezplatně opis, výpis nebo náčrt a také má právo získat potřebné ústní informace. Veřejnost katastru lze omezit jen z důvodů, které by byly uvedeny ve zvláštním zákoně. V současné době žádný takový zákon neexistuje.

Nahlížení do katastru a poskytování informací je možné pouze ve stanovených úředních dnech. Úřední dny jsou na území ČR sjednoceny a je to pondělí a středa (od 8 do 17 hodin). Písemná podání, předávaná osobně nebo prostřednictvím pošty, přijímají podatelny katastrálních úřadů po celou pracovní dobu ve všech pracovních dnech (Kuba & Olivová, 2004).

3.4.2 Výpis z katastru nemovitostí, snímek z katastrální mapy

Výpisem z katastru nemovitostí se rozumí:

- úplný nebo částečný výčet parcel, budov nebo jednotek vlastníka nebo jiného oprávněného z jiného práva,
- výčet údajů o domě s byty a nebytovými prostory bez uvedení podrobnějších údajů týkajících se jednotek a společných částí domu a pozemků, které mají vlastníci jednotek ve spoluvlastnictví,
- kopie katastrální mapy nebo jiného mapového podkladu, jenž zobrazuje parcely.

Výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví) je rozdělen na záhlaví a části označené A, B, B1, C, D, E a F.

„Záhlaví výpisu z katastru nemovitostí obsahuje:

- a) okres výpisu z katastru nemovitostí (kód a název),*
- b) obec (kód a název),*
- c) katastrální území (kód a název),*
- d) číslo listu vlastnictví,*
- e) nadpis „Výpis z katastru nemovitostí“,*
- f) u listu vlastnictví pro dům s vymezenými jednotkami nadpis „Vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory“,*
- g) u listu vlastnictví pro jednotku nadpis „Vlastnictví bytu a nebytového prostoru“,*
- h) informaci, zda pozemky v daném katastrálním území jsou vedeny v jedné nebo dvou číselných řadách.“ (Kuba & Olivová, 2004).*

Část A se věnuje subjektům, které mají vlastnický nebo obdobný právní vztah k nemovitosti evidované na listu vlastnictví. Obsahuje údaje o vlastníkovi nebo spoluvlastnících, údaje o jiných oprávněných z dalších práv, spoluvlastnický podíl, aj.

Část B zahrnuje údaje o nemovitostech, které jsou předmětem práv označených v části A. Dále se dělí na oddíly: pozemky, stavby, práva stavby, pozemky ve zjednodušené evidenci (Šustrová, Borovička, & Holý, 2016).

V části B1 jsou uvedena jiná věcná práva k nemovitostem, údaje o listinách, které byly podkladem k zápisu práva v části B1, odkaz na řízení, ve kterém je právo do katastru zapsáno u nově zapisovaných údajů (Kuba & Olivová, 2004).

Část C slouží pro zápis věcných práv k věci cizí (včetně věcných práv, která zatěžují nemovitosti uvedené v části B. Také jsou zde evidovány poznámky, které se k těmto právům bezprostředně vážou).

Část D je vymezena pro evidování údajů, kterými jsou například omezení převodu nemovitostí podle § 58 zák. č. 40/1964 Sb., ve znění účinném do 31. prosince 1991 a další omezení, poznámky, které se vážou k osobě uvedené v části A nebo k nemovitostem uvedeným v části B, plomby, upozornění (§ 21 katastrální vyhlášky).

Část E obsahuje údaje o listinách, které byly použity jako podklad pro zápis vzniku nebo změny vlastnického nebo jiného práva uvedeného v části A. Dále také zahrnuje údaje o oprávněných osobách, ke kterým se dané listinou vážou a v neposlední řadě také odkaz na řízení, ve kterém je zapsána změna údajů.

Část F se zaměřuje na parcely zemědělských pozemků uvedených v části B a obsahuje jejich parcelní číslo, kód BPEJ a výměru.

V závěru každého výpisu z katastru jsou uvedeny informace o řízení, kterými jsou jakkoli dotčeny právní vztahy k nemovitostem, další upozornění, číslo jednací, název katastrálního úřadu, datum a čas, kdy byl výpis vyhotoven, jméno, příjmení a podpis vyhotovitele výpisu a razítko katastrálního úřadu.

Snímek z katastrální mapy je vlastně kopie katastrální mapy, což je obraz katastrální mapy nebo její části, pořízený ručně, reprograficky nebo výstupem z grafických počítačových souborů (Kuba & Olivová, 2004).

Za vydání výpisu nebo opisu se platí správní poplatek 100 Kč za každých (i započatých) 20 měrných jednotek. Měrnými jednotkami jsou například parcela, budova, byt, atd. Správní poplatek za vydání kopie katastrální mapy je 50 Kč za každou (i započatou) stranu formátu A4 (Janků, Šustrová, & Vrcha, 2014).

3.4.3 Identifikace parcel

Identifikace parcel je také veřejnou listinou a prokazuje stav v katastru k okamžiku, který je na ní uveden. Obsahem identifikace je porovnání totožnosti parcely (nebo skupiny souvisejících parcel) posledního dochovaného stavu nebo stavu katastrálního operátu k určitému datu s parcelou vedenou v katastru.

U identifikace parcel je správní poplatek ve výši 100 Kč za každých (opět i jen započatých) 20 parcel v každém katastrálním území (Janků, Šustrová, & Vrcha, 2014).

3.4.4 Poskytování údajů ze sbírky listin katastru

„Katastrální úřad vyhotoví na žádost:

- *ověřenou nebo prostou kopii písemnosti v listinné podobě,*
- *ověřený nebo prostý výstup vzniklý převedením písemnosti v elektronické podobě do listinné podoby, pokud tato písemnost byla v době doručení katastrálnímu úřadu opatřena platným uznávaným elektronickým podpisem nebo platnou uznávanou elektronickou značkou.“*

Údaje vedené ve sbírce listin lze poskytnout pouze osobě, která prokáže svou totožnost. Ověřená kopie musí být označena slovem „Kopie“ a musí být opatřena ověřovací doložkou, která obsahuje text: „Kopie doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru“. Součástí ověřovací doložky je také údaj o počtu stran kopie, údaj o tom, zda je to kopie úplná nebo jen částečná, dále číslo řízení o poskytnutí údajů z katastru, datum, otisk razítka katastrálního úřadu, který kopii vyhotovil, a jeho podpis. Ověřená kopie je označena kolkem nebo doložkou o úhradě správního poplatku jiným způsobem, nebo je od správního poplatku osvobozena.

Pokud má kopie více listů, každý musí být označený otiskem úředního razítka a podpisem oprávněného zaměstnance, a nebo musí být listy pevně spojeny. V tom případě jsou opatřeny otiskem úředního razítka na přelepce ve spoji. Ověřovací doložka, kolek a doložka o úhradě správního poplatku jsou uvedeny na poslední straně.

Katastrální úřad nijak neodpovídá za obsah listiny a neověří listinu, která je nečitelná. Vydání ověřené kopie ze sbírky listin podléhá správnímu poplatku ve výši 50 Kč za každou (i započatou) stranu formátu A4. Za prostou kopii se platí poplatek 20 Kč za každou i započatou stranu formátu A4 (Šustrová, Borovička, & Holý, 2016).

3.4.5 Reprografické kopie

Podle § 9 vyhlášky o poskytování údajů katastrální úřad vyhotoví na žádost reprografické kopie těch částí katastrálního operátu, které nejsou vedeny v elektronické podobě. Nelze poskytnou údaje ze sbírky listin katastru. Reprografické kopie může poskytnout katastrální úřad, u kterého je daný dokument uložen.

Kopie dokumentu musí být označena slovem „Kopie“, dalšími údaji, které musí být na dokumentu uvedeny jsou číslo řízení, den vyhotovení, jméno a příjmení zaměstnance, který kopii vyhotovil a také musí být označen řádkovým razítkem katastrálního úřadu.

Správní poplatky pro kopie a jejich rastrové obrazy jsou v různých výších. Například cena za kopii mapového listu katastrální mapy vedené na plastové fólii je 250 Kč za mapový list, za kopii části katastrální mapy je poplatek 50 Kč (formát A4) (Šustrová, Borovička, & Holý, 2016).

3.4.6 Tiskové výstupy

Podle § 10 vyhlášky o poskytování údajů vyhotoví katastrální úřad tiskové výstupy údajů z částí katastrálního operátu, které jsou vedeny v elektronické podobě, a to na žádost. Takovéto výstupy poskytne jakýkoliv katastrální úřad na území České republiky. Jedná se například o informace o nemovitostech (pozemcích, stavbách, jednotkách nebo právech stavby), informace o průběhu řízení, soupisy nemovitostí v rámci katastrálních území, přehled vlastnictví a další.

Tiskový výstup lze vyhotovit i zpětně ke kterémukoliv datu, bude obsahovat takové údaje, které byly k danému dni platné.

Opět musí být i na tomto tiskovém výstupu uvedeno číslo řízení, den vyhotovení, jméno a příjmení odpovědného pracovníka katastrálního úřadu, jeho podpis a bude opatřen razítkem katastrálního úřadu, který vydal tiskový výstup.

Cena za stranu, i jen započatou, (formát A4) je 50 Kč (Šustrová, Borovička, & Holý, 2016).

3.4.7 Údaje katastru v elektronické podobě

Údaje poskytnuté na technickém nosiči dat (CD, DVD, flash disk) nebo prostřednictvím internetu mají jen informativní charakter. Poskytují se podle § 15 vyhlášky o poskytování údajů.

Cena za soubor s údaji SPI (soubor popisných informací) s počtem měrných jednotek do 10 000 činí 0, 80 Kč. Více o poplatcích je uvedeno v příloze č. 6 k vyhlášce o poskytování údajů. Počet měrných jednotek je dán jako součet parcel katastru nemovitostí, počtu parcel zjednodušených evidencí a počtu listů vlastnictví (Janků, Šustrová, & Vrcha, 2014).

Žádost o poskytnutí údajů z katastru v elektronické podobě se podává na formuláři. Pokud chce žadatel poskytnout informace o dosažených cenách nemovitostí, musí prokázat svou totožnost (Šustrová, Borovička, & Holý, 2016).

3.5 Služby ČÚZK pro poskytování údajů

Katastr nemovitostí je veřejný seznam. Každý má právo do něj nahlížet a pořizovat si z něho opisy, výpisy nebo náčrty a získávat údaje ze sbírky listin, ale jen pro svou potřebu.

Vybrané údaje o nemovitostech lze získat přes webovou aplikaci Nahlížení do katastru nemovitostí. Prostřednictvím této aplikace lze zobrazit i katastrální mapu nebo zjednodušenou podobu listů vlastnictví.

Pro využívání aplikace Dálkový přístup do katastru nemovitostí je nutné si založit zákaznický účet. Založení účtu je bezplatné, platí se až odebrané výstupy.

K dispozici je také Služba sledování změn, která automaticky informuje vlastníky a jiné oprávněné o změnách týkajících se jejich nemovitostí. Tato služba už je však zpoplatněná a je nutná registrace.

Registrovaní uživatelé mohou využít i službu zaplombování nemovitosti podle § 16 odst. 1 katastrálního zákona. Webové mapové služby umožňují on-line přístup ke grafickým datům katastru nemovitostí.

Existují i internetové stránky pro prohlížení archiválií jako aplikace Ústředního archivu zeměměřictví a katastru (Šustrová, Borovička, & Holý, 2016).

3.5.1 Nahlížení do katastru nemovitostí prostřednictvím internetu

Webová aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí je volně přístupná na internetových stránkách <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/> a to všem uživatelům internetu. Nevyžaduje registraci a je bezplatná. Je možné nahlížet na vybrané údaje o pozemcích, stavbách, jednotkách, právu stavby, včetně údajů o právech. Dále zprostředkovává vyhledávání vybraných informací o některých typech řízení vedených katastrálními úřady, umožňuje zobrazovat katastrální mapu, některé údaje z listů vlastnictví a jiné. Další funkcí této aplikace je možnost zakoupit elektronickou podobu listu vlastnictví nebo kopii katastrální mapy opatřenou elektronickou značkou, nebo informace o nemovitostech (Šustrová, Borovička, & Holý, 2016).

3.5.2 Dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí

Pro získání dálkového přístupu je třeba podat žádost o založení zákaznického účtu, založení účtu je bezplatné. Dálkový přístup může za úplatu a za splnění podmínek stanovených vyhláškou o poskytování údajů získat každý. Výstupy získané prostřednictvím tohoto účtu mají stejný obsah a uspořádání jako výstupy vyhotovené katastrálním úřadem z jeho informačního systému. Výstupy mohou být ve formátu PDF nebo HTML, uživatel si formát zvolí sám.

Lze získat výpis z katastru nemovitostí, přehled vlastnictví a jiných věcných práv, výpis evidovaných práv na osobu, informace o průběhu řízení, cenové údaje, informace o nemovitostech, výstupy ze sbírky listin a další sestavy (Soupis parcel, Seznam obcí, Seznam katastrálních území, statistické údaje o k. ú., atd.).

Dále lze prostřednictvím dálkového přístupu využívat Službu sledování změn. Tato služba je umožněna osobám, které mají zapsáno věcné právo k dotčeným nemovitostem, nebo dalším účastníkům daného řízení. Jedná se o zpoplatněnou službu a je nutné se zaregistrovat. Žádost o zřízení služby může podat vlastník, zástavní nebo podzástavní věřitel, oprávněný z věcného břemene, oprávněný z předkupního práva ujednaného jako věcné právo nebo oprávněný z práva zpětné koupě, oprávněný z práva lepšího kupce, nájemce nebo pachtýř. Komunikace se zúčastněnými probíhá prostřednictvím datové schránky nebo krátkou textovou zprávou. Uvedené osoby jsou informovány o vyznačení plomby, provedení vkladu, provedení záznamu nebo zápisu poznámky (Šustrová, Borovička, & Holý, 2016).

4 Vlastní práce

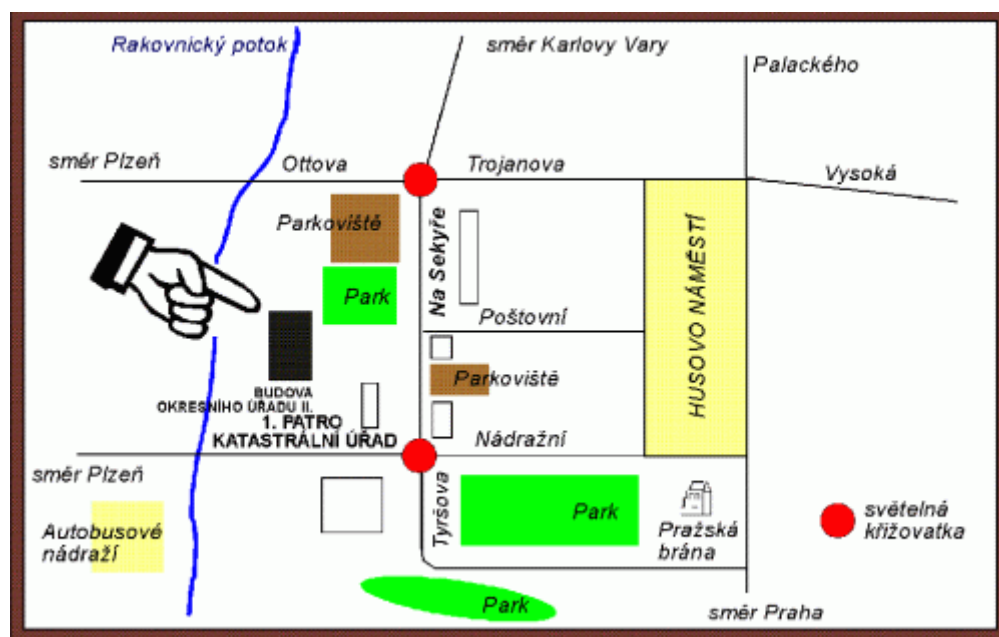
Tato část bakalářské práce se zabývá katastrálním úřadem v Rakovníku, hlavními informacemi o něm, jeho organizační strukturou a seznamem katastrálních území. Dále je také zaměřena na vklad vlastnického práva, porovnání vkladů v jednotlivých krajích České republiky, srovnání města Rakovník a Slaný v počtech vkladů. V poslední části je uvedeno, co jsou to vlastně správní poplatky a aktuální sazby poplatků při vkladu práva do katastru nemovitostí.

4.1 Katastrální úřad Rakovník

Jedním z katastrálních úřadů České republiky je katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník. Působnost katastrálního úřadu je vymezena zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, kterými byly katastrální úřady zřízeny.

Rakovník je královské město ležící ve Středočeském kraji s počtem obyvatel 16 081. Katastrální výměra města je 1 850 ha. Katastrální úřad se nachází v ulici Na Sekyře 2123. Ředitelem úřadu je Ing. Marcel Franěk. Úřední hodiny jsou v pondělí a středu od 8:00 do 17:00. Podatelna je otevřena každý všední den (ČÚZK, Český úřad zeměměřický a katastrální, 2013).

Obrázek 1 - Poloha katastrálního úřadu



Zdroj: ČÚZK

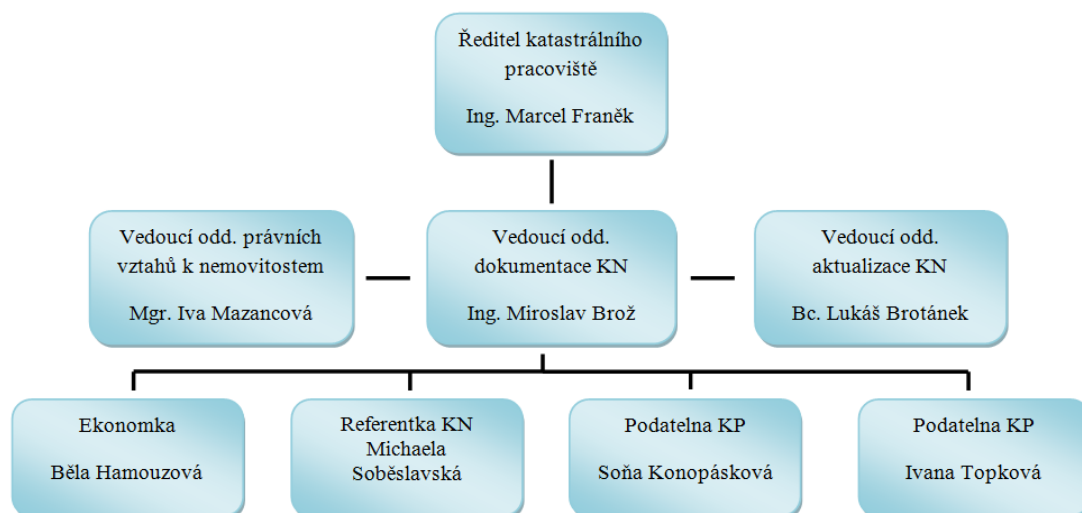
Obrázek 2 - Katastrální úřad Rakovník



Zdroj: ČÚZK

Ředitelem katastrálního pracoviště v Rakovníku je Ing. Marcel Franěk. Pod vedením ředitele pracují vedoucí oddělení právních vztahů, dokumentace KN a aktualizace KN. Dalšími pracovníky katastrálního úřadu v Rakovníku jsou ekonomka, referentka KN a 2 pracovníci na podatelně katastrálního pracoviště.

Obrázek 3 - Organizační struktura katastrálního úřadu



Zdroj: vlastní zpracování dle ČÚZK

Tabulka 1 - Seznam katastrálních území

Bdín	Lhota pod Džbánem	Ryšín
Bedlno	Lhota u Rakovníka	Řeřichy
Branov	Lišany u Rakovníka	Řevničov
Břežany u Rakovníka	Lodenice	Senec u Rakovníka
Bukov u Hořoviček	Lubná u Rakovníka	Senomaty
Čistá u Rakovníka	Lužná u Rakovníka	Skryje nad Berounekou
Děkov	Malinová	Skřivaň
Drahouš	Městečko u Křivoklátu	Skupá
Hokov	Milíčov	Slabce
Hořesedly	Milostín	Smilovice
Hořovičky	Milý	Soseň
Hostokryje	Modřejovice	Srbeč
Hracholusky nad Berounekou	Mšec	Strachovice
Hřebečnický	Mšecké Žehrovice	Svinařov
Hředle	Mutějovice	Svojetín
Hvozd	Nesuchyně	Sýkořice
Chlum u Rakovníka	Nezabudice	Šanov u Rakovníka
Chotěšov u Rakovníka	Nouzov u Senomat	Šípy
Chrášťany u Rakovníka	Nová ves u Rakovníka	Švihov u Rakovníka
Janov	Nové Strašecí	Tlestky
Jesenice u Rakovníka	Novosedly u Rakovníka	Třeboc
Kalivody	Nový dům	Třtice u Nového Strašecí
Kalubice	Olešná u Rakovníka	Týřovice nad Berounekou
Karlova ves	Oráčov	Tytry
Klečetné	Otěvěky	Újezd nad Zbečnem
Kněževes u Rakovníka	Panoší Újezd	Újezdec u Rakovníka
Kolešov	Pavlíkov	Václavy
Kolešovice	Petrovice u Rakovníka	Veclov u Svojetína
Kosobody	Podbořánky	Velká Buková
Kostelík	Pochvalov	Velká Chmelištná
Kounov u Rakovníka	Přerubence	Vlkov u Rakovníka
Kozojedy	Příčina	Vrbice u Hořoviček
Krakov	Přílepy	Všesulov
Krakovec u Rakovníka	Pšovlky	Všetaty u Rakovníka
Kroučová	Pustověty	Zavidov
Krty	Račice nad Berounekou	Zbečno
Krupá	Rakovník	Zderaz u Kolešovic
Krušovice	Rousínov u Rakovníka	Zdeslav u Rakovníka
Křekovice	Roztoky u Křivoklátu	Žďár u Rakovníka
Křivoklát	Ruda u Nového Strašecí	
Lašovice	Rynholec	

Zdroj: vlastní zpracování dle ČÚZK

4.2 Vklad vlastnického práva

Vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence či neexistence vlastnického práva a jiných práv, jako například práva stavby, zástavního práva, věcného břemene, předkupního práva atd., se do katastru nemovitostí zapisuje vkladem (ČÚZK, 2016).

4.2.1 Postup vkladu vlastnického práva

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí se podává na stanoveném formuláři. Formulář obsahuje náležitosti uvedené v § 14 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění. Vklad vlastnického práva je proveden na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení.

Náležitosti návrhu na vklad:

- Označení katastrálního úřadu – příslušný katastrální úřad je ten, v jehož obvodu se nachází nemovitost, které se týká smlouva, dohoda nebo jiná listina.
- Označení účastníků řízení – účastníkem řízení o vkladu vlastnického práva je osoba, jejíž právo vzniká, mění se, zaniká, rozšiřuje nebo omezuje. Fyzické osoby jsou označovány jménem, popřípadě jmény, příjmením a adresou místa trvalého pobytu (u cizinců adresou bydliště v cizině), rodným číslem, pokud není přiděleno, datem narození. Navrhovatelé jsou označováni též číslem elektronicky čitelného identifikačního dokladu, pokud se jim vydává. Právnícké osoby jsou označeny názvem, sídlem a identifikačním číslem, pokud je přiděleno. Účastníkem řízení nejsou advokáti nebo jiné osoby, které jednájí v zastoupení účastníka.
- Označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána nebo z katastru nemovitostí vymazána.
- Podpis navrhovatele.

Přílohy návrhu na vklad:

- 1 x listina na základě které má být vlastnické právo zapsáno.
- Je-li třeba předmět zápisu zakreslit do katastrální mapy, je neoddělitelnou součástí listiny geometrický plán.

- Plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem. Pokud se vklad provádí na základě veřejné listiny a zmocněncem je osoba, která veřejnou listinu sepsala, není nutné podpis zmocnitele úředně ověřovat.
- Úředně ověřený překlad listiny, pokud listina, na základě které má být zapsáno vlastnické právo do katastru nemovitostí, není sepsána v českém jazyce.
- Postup katastrální úřadů, listiny, které jsou přílohami návrhů na vklad a další podklady pro řízení jsou podrobně stanoveny v ustanoveních § 11–18 katastrálního zákona a § 26 a § 66–70 vyhlášky č. 357/2013 Sb.

Vkladové řízení je zahájeno, pokud katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se zapisuje do katastru nemovitostí vkladem (ČÚZK, 2016).

4.2.2 Počty vkladů vlastnického práva

Tabulka 2 - Počet vkladů vlastnického práva

	2014	2015	2016
Česká republika	421 357	484 299	490 082
Středočeský kraj	62 483	73 471	73 789
Rakovník	2 922	3 564	3 696

Zdroj: vlastní zpracování

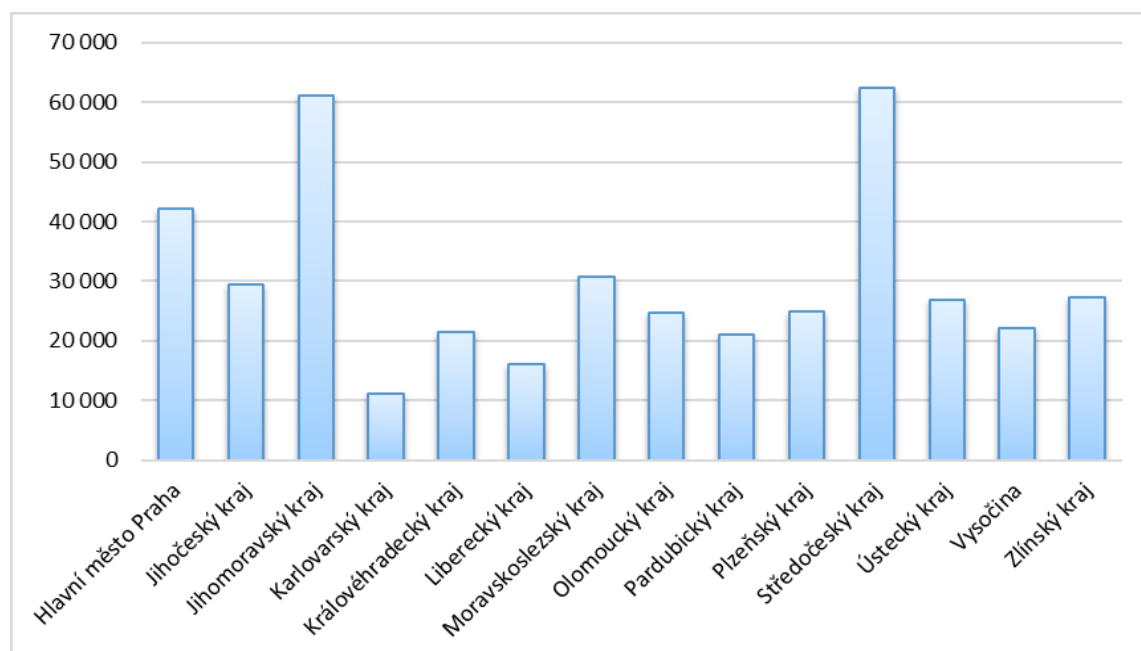
V roce 2014 bylo v České republice provedeno více než 421 000 vkladů vlastnického práva, z toho skoro 62 500 vkladů ve Středočeském kraji. Katastrální úřad Rakovník provedl skoro 3 000 vkladů, tj. zhruba 4,7 % všech vkladů vlastnického práva Středočeského kraje. V roce 2015 zaznamenala Česká republika, Středočeský kraj i město Rakovník nárůst počtu vkladů. Tento rok tvořily vklady provedené ve Středočeském kraji 15,17 % vkladů České republiky. Za rok 2016 byly použity dostupné údaje za období 1. 1. - 21. 12. 2016. V roce 2016 počet vkladů vlastnického práva opět vzrostl. Už ale ne tak razantně jako v roce 2015.

4.2.3 Porovnání vkladů vlastnického práva

Porovnání vkladů vlastnického práva bude nejprve provedeno v jednotlivých krajích České republiky za roky 2014, 2015 a 2016. Dále bude provedeno srovnání dvou středočeských měst s podobným počtem obyvatel, a to města Rakovník a Slaný. Opět v letech 2014, 2015 a 2016.

Od roku 2014 platí nová právní úprava, mění se systém podávání návrhů na vklad a tím dochází ke změnám v počtu podaných návrhů na vklad.

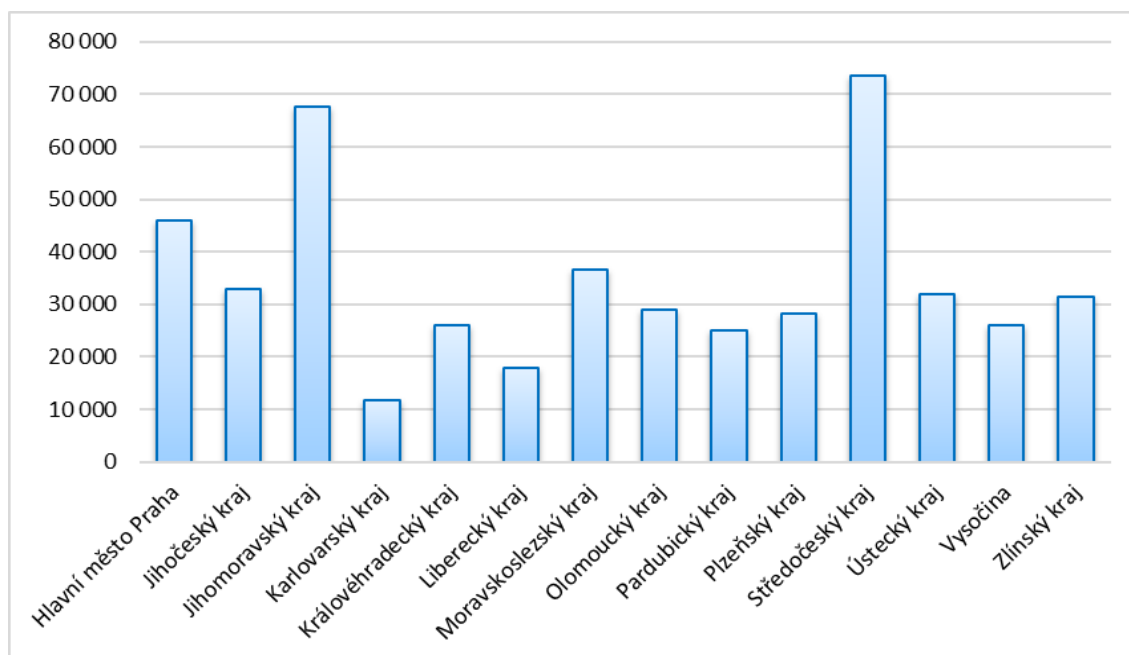
Graf 1 - Porovnání počtu vkladů v roce 2014



Zdroj: vlastní zpracování dle statistik ČÚZK

Z grafu vyplývá, že v roce 2014 proběhlo nejvíce vkladů vlastnického práva do katastru nemovitostí ve Středočeském kraji. Druhý nejvyšší počet vkladů realizoval Jihomoravský kraj a poté následuje hlavní město Praha. Nejvyšší počet vkladů se pohybuje kolem 60 000 vkladů, oproti tomu nejnižší počet je zhruba ve výši 10 000 vkladů v Karlovarském kraji.

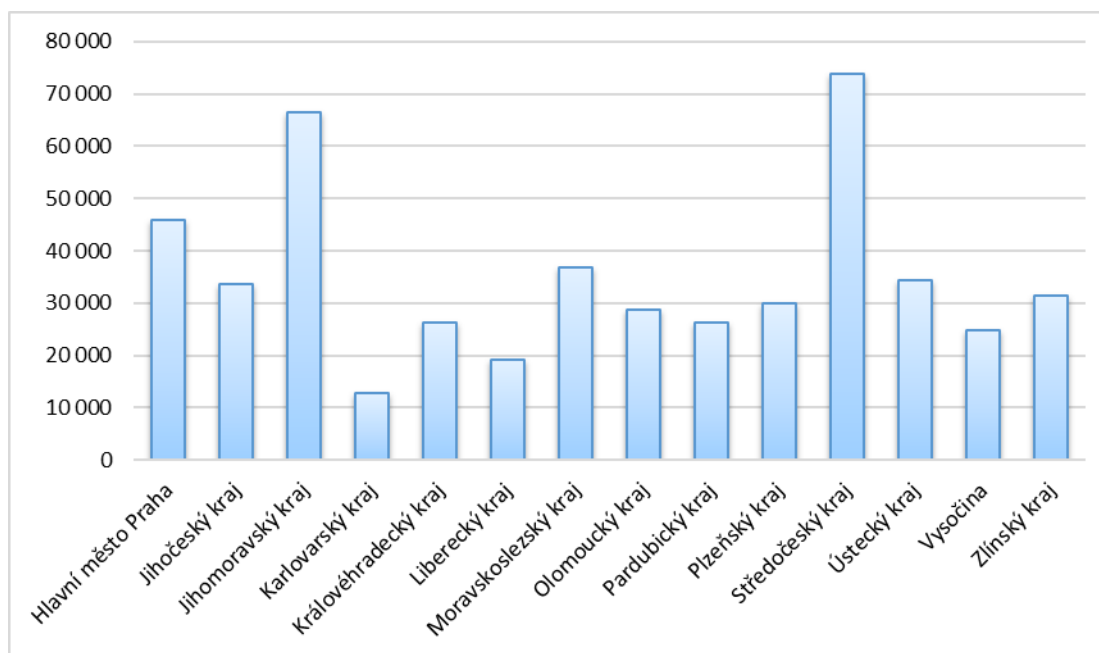
Graf 2 - Porovnání počtu vkladů v roce 2015



Zdroj: vlastní zpracování dle statistik ČÚZK

V roce 2015 má nejvyšší počet vkladů vlastnického práva opět Středočeský kraj, následovaný Jihomoravským krajem a hlavním městem Prahou. Nejnižší počet vkladů byl zapsán v Karlovarském kraji stejně jako předešlý rok. Oproti roku 2014 lze z grafu vyzorovat nárůst počtu vkladů ve všech krajích České republiky. Ve Středočeském kraji byl nárůst kolem 10 000 vkladů.

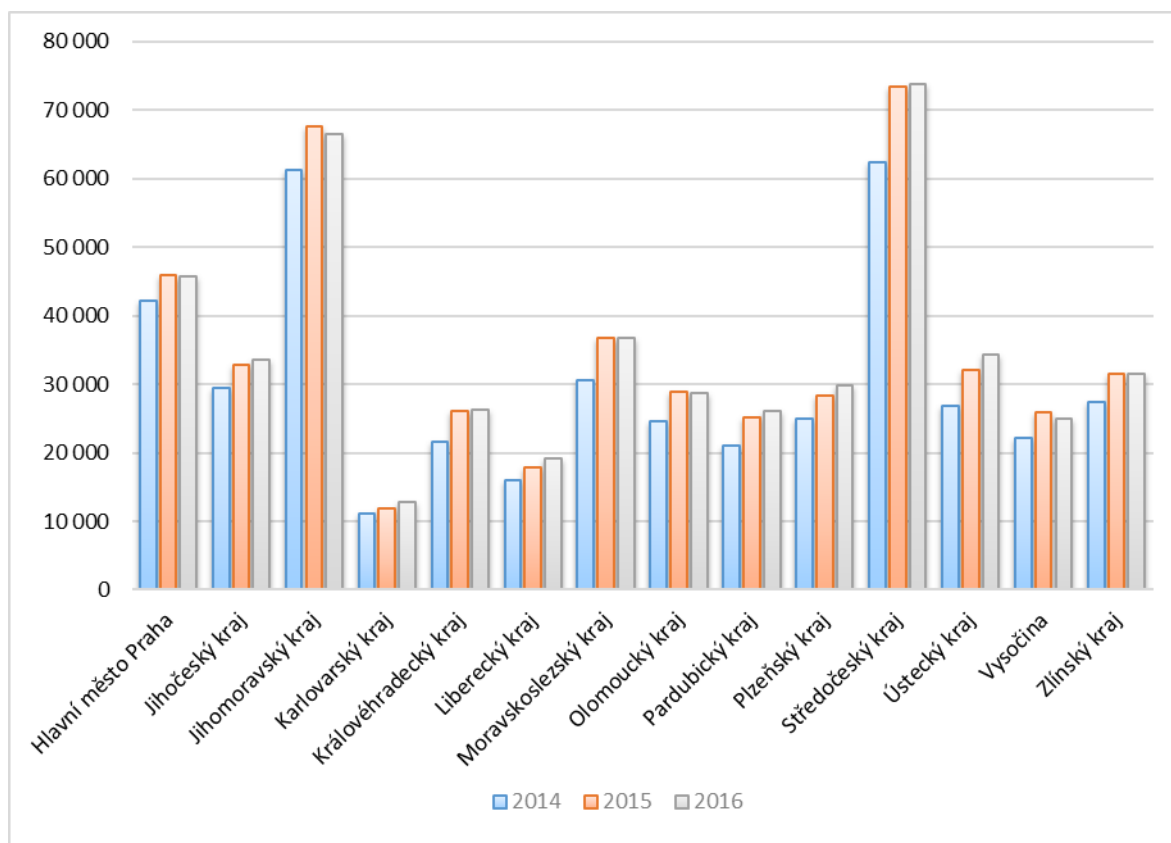
Graf 3 - Porovnání počtu vkladů v roce 2016



Zdroj: vlastní zpracování dle statistik ČÚZK

Z grafu lze vyčíst, že i v roce 2016 zaznamenal nejvyšší počet vkladů vlastnického práva Středočeský kraj. Na druhém místě v nejvyšším počtu vkladů je opět Jihomoravský kraj následovaný hlavním městem Prahou. A jako předcházející dva roky úplně nejnižší počet vkladů vlastnického práva zapsal Karlovarský kraj. Rok 2016 v porovnání s rokem 2015 zaznamenal v některých krajích nárůst počtu vkladů ale v některých krajích pokles.

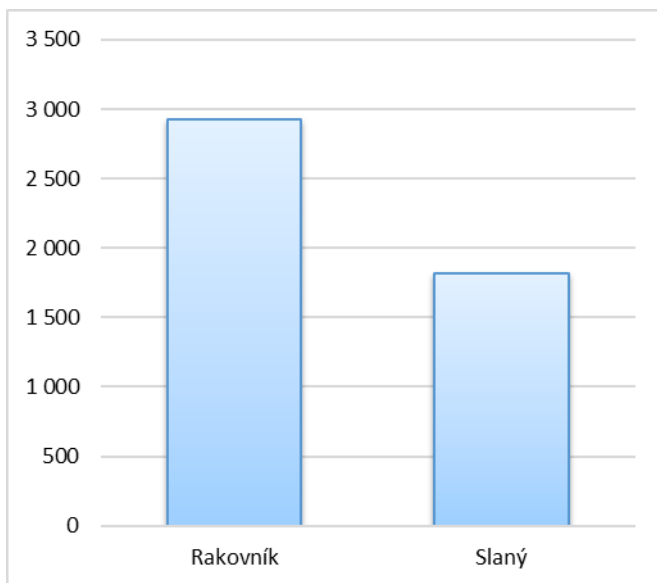
Graf 4 - Celkové srovnání počtu vkladů v krajích ČR



Zdroj: vlastní zpracování dle statistik ČÚZK

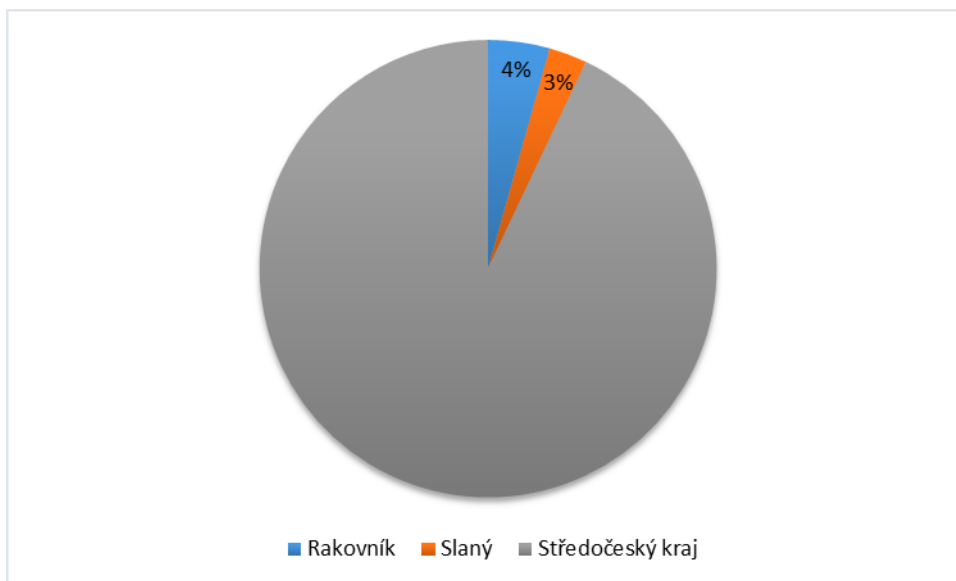
Tento graf znázorňuje porovnání počtu vkladů vlastnického práva v letech 2014, 2015, 2016 mezi jednotlivými kraji České republiky. Počty vkladů ve sledovaných letech byly celkem vyrovnané. V roce 2014 bylo uskutečněno nejméně vkladů. Další rok byl zaznamenán ve všech krajích vyšší počet vkladů, v roce 2016 zaregistrovali katastrální úřady ve většině krajů vyšší počet vkladů, ale v hlavním městě, v Jihomoravském kraji, Olomouckém kraji, Zlínském kraji a na Vysočině byl mírný pokles v počtu vkladů vlastnického práva.

Graf 5 - Počty vkladů v Rakovníku a Slaném v roce 2014



Zdroj: vlastní zpracování dle statistik ČÚZ

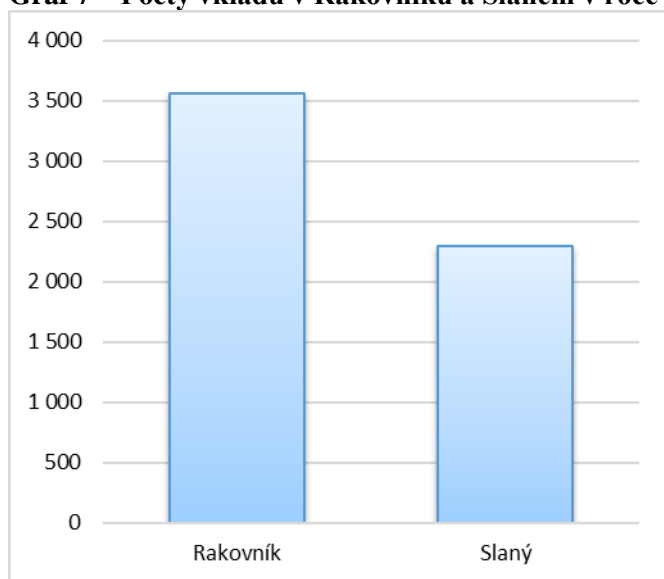
Graf 6 - Procentuální vyjádření roku 2014



Zdroj: vlastní zpracování dle statistik ČÚZK

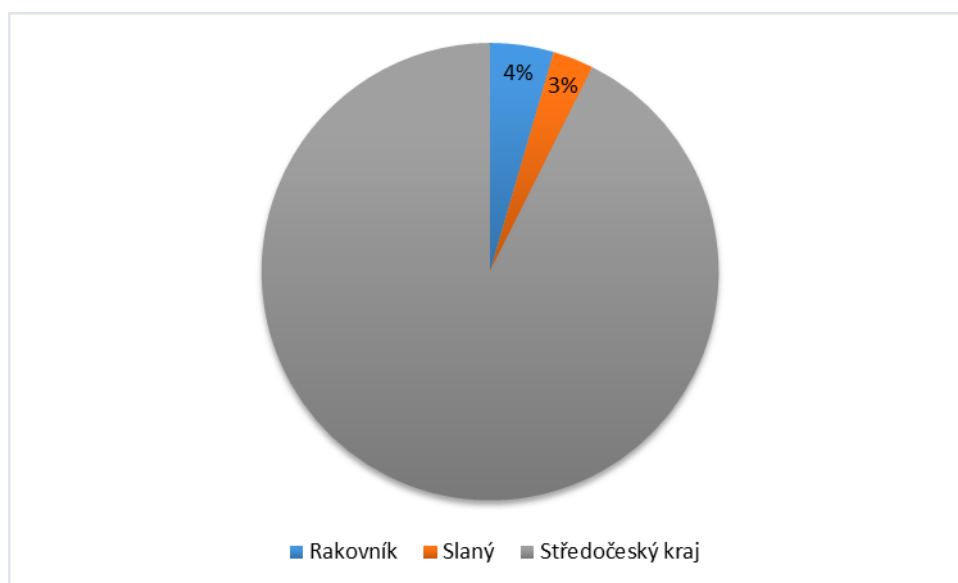
Předchozí dva grafy znázorňují situaci v Rakovníku a Slaném v roce 2014. Z první grafu je na první pohled zřejmé, že vyšší počet vkladů vlastnického práva byl v Rakovníku a to o více než 1 000 vkladů. Počet obyvatel města Rakovníka je 16 081, ve Slaném žije 15 184 obyvatel. Rozdíl mezi těmito městy je tedy necelých 1 000 obyvatel. Rakovník tvořil zhruba 4 % celkového počtu vkladů vlastnického práva ve Středočeském kraji. Slaný jen asi o 1 % méně, tedy 3 %.

Graf 7 – Počty vkladů v Rakovníku a Slaném v roce 2015



Zdroj: vlastní zpracování dle statistik ČÚZK

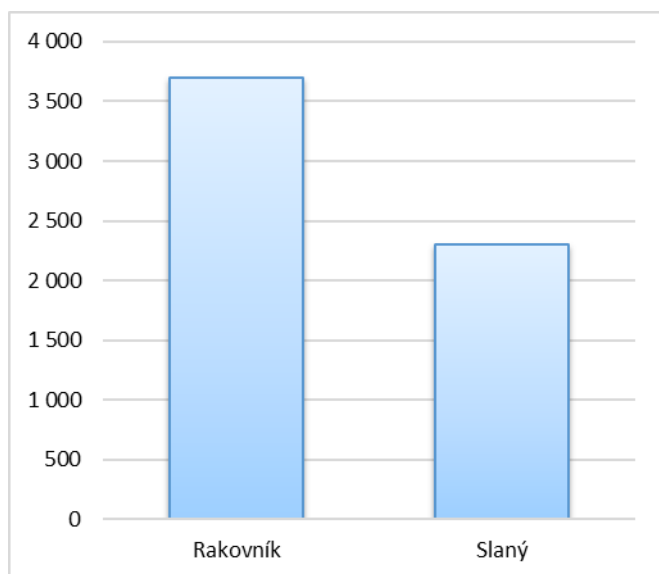
Graf 8 - Procentuální vyjádření roku 2015



Zdroj: vlastní zpracování dle statistik ČÚZK

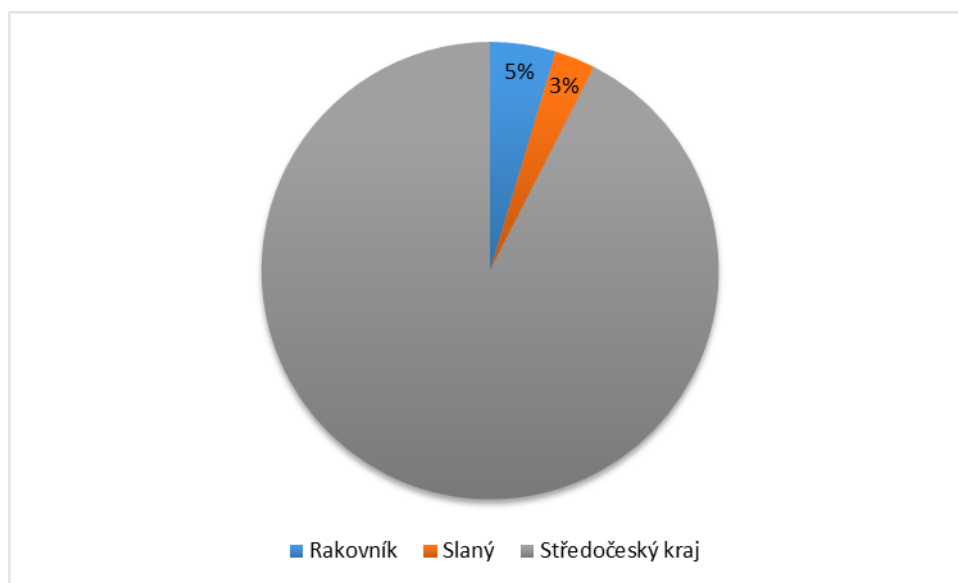
Grafy č. 7 a 8 představují stav v roce 2015. Počty vkladů vlastnického práva vzrostly jak v Rakovníku tak ve Slaném. Diference v počtu vkladů je zhruba 1 200. Přitom ve Slaném bylo množství vkladů opět nižší. V procentuálním zastoupení Rakovníka a Slaného vůči Středočeskému kraji se hodnoty nijak nezměnily.

Graf 9 – Počty vkladů v Rakovníku a Slaném v roce 2016



Zdroj: vlastní zpracování dle statistik ČÚZK

Graf 10 - Procentuální vyjádření roku 2016



Zdroj: Vlastní zpracování dle statistik ČÚZK

Rok 2016 zaznamenal opět nárůst v počtu vkladů vlastnického práva. Rozdíl mezi Rakovníkem a Slaným je poměrně stejný jako rok předcházející. Město Slaný má stále nižší počet vkladů než Rakovník. Procentuální složení vkladů ve Středočeském kraji se tento rok změnilo. Rakovník v tomto roce obsadil 5 % celkového počtu vkladů. Město Slaný mělo stále 3 %.

4.3 Správní poplatky

Problematiky správních poplatků se týká zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.

V zákoně se přesně píše: „*Tento zákon upravuje správní poplatky (dále jen „poplatky“) a výkon jejich správy, zejména jejich vyměřování a vybírání, prováděné orgány moci výkonné a dále orgány územních samosprávných celků a orgány právnických osob, pokud vykonávají působnost v oblasti státní správy (dále jen „správní úřad“)* (Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, 2016).

4.3.1 Předmět poplatků

Předmětem poplatků je správní řízení, které je upravené zvláštním právním předpisem a další činnost správního úřadu související s výkonem státní správy. V jednotlivých položkách sazebníku jsou uvedeny úkony, které podléhají zpoplatnění. Sazebník dále vymezuje úkony, které nejsou předmětem poplatku, jsou od poplatku osvobozené, zmocnění správního úřadu při stanovení výše poplatku, případně poznámky, které upravují podrobnosti k jednotlivým úkonům.

Nestanoví-li sazebník jinak, nejsou předmětem poplatku: úkony zahájené správním úřadem z moci úřední, s výjimkou místního šetření, a úkony související s trestupkovým a trestním řízením (Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, 2016).

4.3.2 Poplatník

Poplatníkem je fyzická nebo právnická osoba, nutností je podání žádosti nebo jiného návrhu k provedení úkonu správnímu úřadu. Poplatníkem může být také osoba, v jejímž zájmu nebo věci byl úkon proveden.

Sazby poplatků jsou v sazebníku stanoveny pevnou částkou nebo procentem u poplatků, jejichž základy jsou vyjádřeny v penězích. Procentní poplatek se vypočítá jako součin základu poplatku a sazby poplatku, základ poplatku se zaokrouhluje na celé koruny nahoru (Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, 2016).

4.3.3 Vyměření a vybírání poplatků

Poplatky vyměřuje a vybírá správní úřad příslušný k provedení úkonu, není-li v sazebníku stanoveno jinak.

Poplatky stanovené pevnou částkou jsou splatné buď při přijetí podání a nebo později. Vždy však ještě před provedením úkonu. Pokud není poplatek zaplacen v této lhůtě, vyzve správní úřad poplatníka, aby zaplatil do 15 dnů ode dne, který následuje po doručení výzvy k zaplacení.

Procentní a další poplatky vyměřuje správní úřad platebním výměrem a jsou splatné do 15 dnů ode dne, který následuje po doručení platebního výměru.

Pokud poplatník nezplatí poplatek ve stanovené lhůtě, správní úřad zastaví zahájené řízení nebo úkon neprovede. Zaplatí-li poplatník po uplynutí lhůty, úřad postupuje v řízení tak, jako by byl poplatek zaplacen včas, nerozhodl-li už o zastavení řízení.

Vydání výsledku provedeného úkonu vydá správní úřad vždy až po zaplacení poplatku (Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, 2016).

4.3.4 Placení poplatků

Poplatky se platí v české měně, pokud zákon nestanoví jinak. Poplatky placené na českých hraničních přechodech mohou být vybírány v cizí měně, kterou tuzemské banky vykupují. Poplatky, které byly přepočítány z české měny na cizí a naopak, se zaokrouhlují na celé měnové jednotky nahoru, není-li v sazebníku stanoveno jinak (Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, 2016).

4.3.5 Vrácení poplatků

Poplatky vrátí správní úřad v plné výši na žádost osoby, která poplatek zaplatila,

- a) pokud požadovaný úkon nebyl proveden, a nejde-li o poplatek, jehož předmětem je správním úřadem přijatá žádost, návrh, přihláška, podnět, námitka, ohlášení nebo oznámení,
- b) byl-li zaplacen poplatek, který v sazebníku není vůbec uveden,
- c) poplatek byl zaplacen osobou, která není podle zákona č. 634/2004 Sb. poplatníkem.

Správní úřad vrátí poplatníkovi částku, o kterou zaplatil více než činí stanovená sazba. Proti rozhodnutí o vrácení poplatku či rozhodnutí o vrácení přeplatku není přípustný opravný prostředek.

Pokud poplatník zaplatil poplatek až po rozhodnutí správního úřadu o zastavení řízení a toto rozhodnutí nabylo právní moci, vrátí správní úřad poplatníkovi nejvýše 50 % zaplaceného poplatku. A to jen přesahuje-li poplatek částku 100 Kč.

O vrácení poplatku, jeho části nebo vrácení přeplatku rozhoduje a vrací správní úřad, kterému byl poplatek zaplacen (Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, 2016).

4.3.6 Aktuální sazby

Od roku 1994 do roku 2012 se poplatek za vklad do katastru nemovitostí neměnil. V roce 2012 se z původních 500 Kč zvýšil na 1 000 Kč.

Tabulka 3 - Sazby poplatků při vkladu vlastnického práva

	popis	sazba
a)	Přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí	1 000 Kč
b)	Přijetí návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí na základě listin, které souvisejí s výstavbou veřejně prospěšné stavby pro zneškodňování odpadu, zásobování vodou, odvádění odpadních vod a jejich čištění, pro veřejnou dopravu, veřejné školství, veřejnou správu a obdobné veřejné účely	1 000 Kč za každý návrh nejvýše v úhrnu Kč 10 000
c)	Přijetí úplného znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám k uložení do sbírky listin nebo přijetí dohody spoluvlastníků o správě nemovité věci k uložení do sbírky listin	500 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle ČÚZK

Třetí tabulka uvádí přehled správních poplatků při návrhu na vklad a jejich aktuální sazby. Základní sazbou je 1 000 Kč, týká se přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Návrhy na zahájení řízení o povolení vkladu související s výstavbou veřejně prospěšné stavby pro zneškodňování odpadu, zásobování vodou, odvádění odpadních vod a jejich čištění, pro veřejnou dopravu, veřejné školství, veřejnou správu a obdobné veřejné účely, jsou zatíženy poplatkem 1 000 Kč za každý návrh, nejvýše však 10 000 Kč v úhrnu. Poplatek ve výši 500 Kč je za přijetí úplného znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám k uložení do sbírky listin nebo přijetí dohody spoluvlastníků o správě nemovité věci k uložení do sbírky listin.

Osvobození od výše uvedených poplatků se týká orgánů ochrany přírody pověřené výkonem státní správy, stavebních úřadů podle stavebního zákona, a orgánů státní památkové péče podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Dále je od poplatků osvobozena Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, odborná organizace státní památkové péče. Osvobozeny od poplatků jsou také registrované církve a náboženské společnosti.

Od poplatku podle písmene a) je osvobozeno přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu bytu a nebytového prostoru, jejichž převod je podle zákona č. 72/1994 Sb. bezplatný, a přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu příslušného spoluvlastnického podílu k pozemku souvisejícího s uvedenými byty nebytovými prostory.

Přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí na základě zástavní smlouvy, kterou se zastavuje nemovitost v souvislosti s poskytnutím příspěvku na individuální bytovou výstavbu podle vyhlášky č. 136/1985 Sb. je také od poplatku podle písmene a) osvobozeno. Od tohoto poplatku je osvobozeno i přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí v souvislosti s převodem majetku státu podle zákona č. 92/1991 Sb. (ČÚZK, 2016).

5 Závěr

Hlavní činností katastru nemovitostí je evidence nemovitostí České republiky a práv s nimi souvisejících. V základu zůstává katastr nemovitostí stejný již od dob pozemkových knih. Postupem času se modernizuje, využívá nové technologie, zrychluje a zdokonaluje své služby. Stále se také vyvíjí přesnost katastru nemovitostí.

Poslední změna právní úpravy v roce 2013, s účinností od 1. 1. 2014, souvisela s novým občanským zákoníkem. Od této změny se prokazatelně zvýšil počet návrhů na vklad. Proces vkladu se po nové právní úpravě znatelně zrychlil.

Nejvyššího počtu vkladů dosáhl Středočeský kraj, Jihomoravský kraj a hlavní město Praha. Naopak nejnižší počet vkladů zaznamenal Karlovarský kraj.

Správní poplatky týkající se vkladu do katastru nemovitostí se od roku 1996 do roku 2012 neměnily. Zvýšení z původních 500 Kč na nynějších 1 000 Kč bylo nutné. Správní poplatky nemají rozhodující vliv na počet vkladů do katastru nemovitostí. I po zvýšení poplatků v roce 2012 počet vkladů vzrostl.

Praktická část bakalářské práce sledovala roky 2014, 2015 a 2016. Bylo provedeno srovnání jednotlivých krajů České republiky ve sledovaných letech. Na prvních třech místech v počtu vkladů vlastnického práva do katastru nemovitostí neproběhla žádná změna. Ani na posledním místě se nic nezměnilo. V roce 2015 počet vkladů vlastnického práva v porovnání s rokem 2014 vzrostl u všech krajů. V roce 2016 vzrostl počet vkladů u většiny krajů, ale v některých krajích počty vkladů nepatrně klesly.

Porovnání dvou středočeských měst, a to Rakovníka a Slaného, ukázalo, že i přes skoro stejný počet obyvatel provedl katastrální úřad v Rakovníku více vkladů vlastnického práva než katastrální úřad ve Slaném. A to ve všech 3 sledovaných letech. V roce 2014 a 2015 katastrální úřad Rakovník zapsal 4 % celkového počtu vkladů vlastnického práva celého Středočeského kraje. V roce 2016 procentuální zastoupení Rakovníka vzrostlo dokonce na 5 %. Město Slaný se stále pohybovalo okolo hodnoty 3 %.

Katastrální úřady a jejich vedení by měli stále pracovat na zlepšování služeb, zrychlení systému, používání stále dokonalejší techniky a lepší informovanosti občanů. Pokud se procesy katastrálních úřadů zrychlí, určitě to povede ke zvýšení zájmu o využívání služeb katastru nemovitostí.

6 Seznam použitých zdrojů

Literatura

Bumba, J. (2007). *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada Publishing, a. s.

Janků, P., Šustrová, D., & Vrcha, P. (2014). *Nový katastrální zákon*.

Praha: Linde Praha, a. s.

Kratochvílová, H., & Lutovská, M. (2000). *Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů*.

Praha: PROSPEKTRUM spol. s r. o.

Kuba, B., & Olivová, K. (2004). *Katastr nemovitostí České republiky*.

Praha: Linde Praha, a. s.

Šustrová, D., Borovička, P., & Holý, J. (2016). *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer

ČR, a. s.

Zákony

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. (2016). Ostrava: Sagit, a. s.

Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. (2016). Ostrava: Sagit, a. s.

Dokumenty

Kolektiv Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. (2017). *Český úřad zeměměřický a katastrální*. Načteno z Výroční zpráva 2016:

<http://www.cuzk.cz/getattachment/aa163e74-a992-4873-a6bb-43546eaa0342/2016.aspx>

Internetové zdroje

ČÚZK. (2013). *Český úřad zeměměřický a katastrální*. Načteno z Katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Rakovník: <http://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady/Katastralni-urad-pro-Stredocesky-kraj/Katastralni-pracoviste/KP-Rakovnik/Katastralni-pracoviste-Rakovnik.aspx>

ČÚZK. (2016). *Český úřad zeměměřický a katastrální*. Načteno z Zápisy do KN: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx#vklad>

ČÚZK. (2016). *Český úřad zeměměřický a katastrální*. Načteno z Sazby správních poplatků: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazby-spravnich-poplatku.aspx#120>

ČÚZK. (2016). *Český úřad zeměměřický a katastrální*. Načteno z Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN : [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

ČÚZK. (2013). *Český úřad zeměměřický a katastrální*. Načteno z Kontakty: <http://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady/Katastralni-urad-pro-Stredocesky-kraj/Katastralni-pracoviste/KP-Rakovnik/O-uradu/Kontakty.aspx>

ČÚZK. (2013). *Český úřad zeměměřický a katastrální*. Načteno z Územní působnost: <http://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady/Katastralni-urad-pro-Stredocesky-kraj/Katastralni-pracoviste/KP-Rakovnik/O-uradu/Uzemni-pusobnost.aspx>