

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Bakalářská práce

**Převod nemovitostí s přihlédnutím k problematice
katastru nemovitostí**

Tereza Rýdlová

© 2021 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Tereza Rýdlová

Veřejná správa a regionální rozvoj – k.s. Jičín

Název práce

Převod nemovitostí s přihlédnutím k problematice katastru nemovitostí

Název anglicky

Real estate transfer taking into account the issue of Real Estate Register

Cíle práce

Cílem práce je podat celkový pohled na téma katastru nemovitostí jako veřejné registru shromažďujícího a zpřístupňujícího informace o pozemcích, budovách, vlastnících, právech k nemovitostem, cenových údajů se zaměřením na splnění podmínek provedení zápisu, náročnosti administrativy a zdoluhavosti procesů zápisů do katastru nemovitostí. Dílčím cílem je na základě rozboru platné právní úpravy a ověření její aplikace v praxi zodpovězení otázky dostatečné právní ochrany účastníků řízení před katastrem nemovitostí před podvodnými zápisy práv.

Metodika

Teoretická část se bude věnovat rešerši platné legislativy a odborné literatury. Úvodem autorka hodlá přiblížit instituci katastru nemovitostí a zaměřit se především na různé typy zápisů do katastru nemovitostí, převody nemovitostí, potřebné listiny k zápisům a jejich náležitosti, postupy, lhůty a poplatky za převod nemovitostí a případné nedostatky a jejich odstranění.

V praktické části práce bude zpracována případová studie zápisu nové stavby do katastru nemovitostí, případně zápis rozdělení pozemku včetně potřebných listin, poplatků, lhůt. Práce má přiblížit postup potvrzení geometrického plánu, který je součástí listin k zápisu do katastru nemovitostí. Nejčastějších nedostatků a chyb při vyhotovení geometrického plánu a při případném zjištění chyb v katastru nemovitostí, ať už geodetem, vlastníkem nebo přímo katastrem nemovitostí a jejich odstranění.

Autorka hodlá využít vlastní zkušenosti ze svého zaměstnání na katastru nemovitostí

Doporučený rozsah práce

30-40 stran

Klíčová slova

katastr nemovitostí, nemovitost, vklad, záznam, poznámka, podvod

Doporučené zdroje informací

- BAREŠOVÁ, E. – BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem : právní předpisy, komentář, judikatura*. Praha: C.H. Beck, 2002. ISBN 80-7179-625-5.
- BAUDYŠ, P. – ČESKO. KATASTRÁLNÍ ZÁKON (2013). *Katastrální zákon : komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1.
- BAUDYŠ, P. *Katastr nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-304-2.
- BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada, 2007. ISBN 978-80-247-2318-1.
- Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
- Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech

Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – PEF

Vedoucí práce

Mgr. Michal Reichert, DiS.

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 7. 10. 2020

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 19. 10. 2020

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 09. 03. 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Převod nemovitostí s přihlédnutím k problematice 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 14. 3. 2021

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Mgr. Michalu Reichertovi, DiS. za odborné vedení a konzultace během zpracování mé bakalářské práce.

Převod nemovitostí s přihlédnutím k problematice katastru nemovitostí

Abstrakt

Tato práce se zabývá druhy zápisů do katastru nemovitostí, především zápisů vkladem. Práce se zaměřuje na převod nemovitostí a nabytí vlastnického práva soukromou listinou – smlouvou. Součástí teoretické části práce je vymezení obsahu a předmětu katastru nemovitostí a jeho historický vývoj. Pozornost je věnována především zápisu věcných práv, zásadám při vedení katastru nemovitostí. V práci jsou přiblíženy prostředky vedení katastru nemovitostí a zhodnocení práce s elektronickými a digitálními dokumenty.

Na příkladu návrhu na vklad do katastru nemovitostí je prezentován postup zápisu a potřebné předkládané listiny. Praktická část práce se rovněž zabývá porovnáním organizační struktury a územní působnosti katastrálních pracovišť Mladá Boleslav a Jablonec nad Nisou. Dále je v této části práce zpracována případová studie zápisu nové stavby do katastru nemovitostí a příklad stavby na cizím pozemku. Celou práci doplňují grafy a obrázky a poskytují informace o počtech vkladů, názorné ukázky zápisů v katastru nemovitostí.

V závěru práce je na základě rozboru platné právní úpravy a ověření její aplikace v praxi zodpovězena otázka, zda je dostatečná právní ochrana účastníků řízení zápisu do katastru nemovitostí před podvodnými zápisy práv, vzhledem k zdlouhavosti procesu zápisu a náročnosti administrativy.

Klíčová slova: dokument, informační systém katastru nemovitostí, katastr nemovitostí, katastrální úřad, listina, vklad, nemovitost, principy vedení katastru nemovitostí, stavba, zápis věcných práv

Real estate transfer taking into account the issue of Real Estate Register

Abstract

This bachelor thesis deals with the types of entries in the real estate cadastre, especially entries by deposit. The work focuses on the transfer of real estate and the acquisition of ownership by a private document - a contract. Part of the theoretical part of the work is the definition of the content and subject of the real estate cadastre and its historical development. Attention is paid mainly to the registration of rights in rem and the principles of keeping the real estate cadastre. The work introduces the means of keeping the real estate cadastre and the evaluation of work with electronic and digital documents.

The procedure of registration and the necessary submitted documents are presented in the example of a proposal for a deposit in the real estate cadastre. The practical part of the work also deals with the comparison of the organizational structure and the territorial scope of the cadastral offices in Mladá Boleslav and Jablonec nad Nisou. Furthermore, in this part of the work a case study of the registration of a new building in the real estate cadastre is processed and an example of a building on foreign land. The whole work is supplemented by graphs and pictures and provides information on the number of deposits, illustrative examples of entries in the real estate cadastre.

At the end of the thesis, based on the analysis of current legislation and verification of its application in practice, the question of whether there is sufficient legal protection of participants in registration of real estate cadastre against fraudulent registration of rights is answered, in respect to the length of the registration process and the complexity of administration.

Keywords: document, information system of cadastre of real estate, real estate cadastre, deed, proposal for a deposit, principles of keeping the real estate cadastre, structure, real estate, cadastral office, registration of rights in rem

Obsah

1 Úvod.....	11
2 Cíl práce a metodika	11
2.1 Cíl práce	11
2.2 Metodika	12
3 Teoretická východiska	13
3.1 Katastr nemovitostí	13
3.2 Předmět a evidence katastru nemovitostí.....	14
3.3 Principy vedení katastru nemovitostí	16
3.3.1 Veřejnost katastru a právo nahlížet do katastru nemovitostí	16
3.3.2 Poskytování údajů z katastru nemovitostí	17
3.3.3 Závaznost údajů katastru nemovitostí.....	18
3.3.4 Vklad věcných práv do katastru – dispozice, legalita, priorita.....	19
3.4 Vývoj katastru nemovitostí	20
3.5 ISKN – informační systém katastru nemovitostí	25
3.6 Zápisy do katastru nemovitostí	27
3.6.1 Vklad.....	29
3.6.2 Záznam.....	31
3.6.3 Poznámka.....	31
3.6.4 Zápisy jiných údajů do katastru	34
3.7 Zápisy vkladem	34
3.7.1 Vlastnické právo	35
3.7.2 Zástavní právo.....	35
3.7.3 Věcná břemena	38
3.7.4 Nájem a pacht	41
3.8 Nabytí vlastnického práva k nemovitostem smlouvou	42
3.8.1 Kupní smlouva.....	44
3.8.2 Darovací smlouva	45
3.8.3 Směnná smlouva	46
3.9 Stavba součástí pozemku	46

4 Vlastní práce	49
4.1 Postup zápisu do katastru nemovitostí	49
4.1.1 Podání	49
4.1.2 Zahájení, přerušení řízení	51
4.1.3 Vyznačení plomby	52
4.1.4 Rozhodnutí.....	53
4.1.5 Příprava aktualizace údajů katastru nemovitostí	54
4.1.6 Provedení vkladu	55
4.1.7 Odvolání.....	57
4.1.8 Ukládání a archivace spisů	57
4.2 Organizační struktura resortu	58
4.2.1 Katastrální pracoviště Mladá Boleslav	60
4.2.2 Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou	60
4.3 Podklady pro zápis nové stavby	63
4.4 Stavba na cizím pozemku.....	69
5 Výsledky a diskuse	73
6 Závěr	75
7 Seznam použitých zdrojů	78
8 Přílohy	80
Příloha 1 Návrh na vklad práva do KN.....	81

Seznam obrázků

Obrázek 1 Ukázka ISKN – informační systém katastru nemovitostí.....	26
Obrázek 2 Prostředí webové služby	27
Obrázek 3 Graf - statistika porovnání počtu zápisů vkladem v ČR - 2014 - 2020 ...	30
Obrázek 4 Graf - statistika porovnání počtu zápisů vkladem v ČR v roce 2020	30
Obrázek 5 Graf - statistika porovnání zápisů poznámkou v ČR - 2014 - 2020	32
Obrázek 6 Graf - statistika porovnání zápisů poznámkou v ČR v roce 2020	33
Obrázek 7 Ukázka zápisu - zástavní právo a zákaz zcizení	36
Obrázek 8 Ukázka zápisu - podzástavní právo	38
Obrázek 9 Ukázka zápisu - věcné břemeno	40
Obrázek 10 Ukázka zápisu - kupní smlouva	45

Obrázek 11	Ukázka zápisu - darovací smlouva.....	45
Obrázek 12	Ukázka zápisu – směnná smlouva.....	46
Obrázek 13	Ukázka zápisu - právo stavby	48
Obrázek 14	Přehled operací s řízením (spisem) „V“ (vklad) v ISKN – vzestupně.....	55
Obrázek 15	Organizační schéma resortu zeměměřictví a katastru.....	58
Obrázek 16	Přehled katastrálních úřadů v České republice	58
Obrázek 17	Katastrální pracoviště Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj	59
Obrázek 18	Katastrální pracoviště Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj	59
Obrázek 19	Organizační schéma katastrálního pracoviště Mladá Boleslav	60
Obrázek 20	Organizační schéma katastrálního pracoviště Jablonec nad Nisou.....	61
Obrázek 21	Graf - porovnání v okresech Jablonec nad Nisou a Mladá Boleslav	62
Obrázek 22	Graf - statistika počtu zápisů vkladem - 2014 – 2020.....	63
Obrázek 23	Část geometrického plánu č. 211-1/2021, kú Plužná.....	65
Obrázek 24	Parcela pozemková č. 190/53, kú Plužná, ke dni 12. 2. 2021	66
Obrázek 25	Parcela pozemková č. 190/53, kú Plužná, ke dni 17. 2. 2021	66
Obrázek 26	Parcela pozemková č. 190/53, kú Plužná, ke dni: 12. 2. 2021	67
Obrázek 27	Parcela stavební č. 144, kú Plužná, ke dni: 17. 2. 2021	68
Obrázek 28	Informace o stavbě č. p. 90 – kú Plužná, 17. 2.2 021	68
Obrázek 29	Parcela pozemková č. 4/7, parcela stavební č. 124 v kú Plužná	70
Obrázek 30	Ukázka zápisu - stavba není součástí pozemku	70
Obrázek 31	Ukázka zápisu souhlasného prohlášení manželů	70
Obrázek 32	Část geometrického plánu č. 137-255/2012, kú Plužná.....	71
Obrázek 33	Budova s č. p. 83 na stavební parcele č. 124 v kú Plužná.....	71
Obrázek 34	List vlastnictví č. 172, kú Plužná	72
Obrázek 35	List vlastnictví č. 185, kú Plužná	72

Seznam tabulek

Tabulka 1	Porovnání okresů Jablonec nad Nisou a Mladá Boleslav, krajů, ČR	61
-----------	-----------------------------------------------------------------------	----

1 Úvod

Tématem závěrečné práce je převod nemovitostí a zápis věcných práv do katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí je jednou z největších evidencí státní správy a poskytuje vybrané informace realitnímu trhu i široké veřejnosti. Všichni potřebují někde bydlet, a tedy si koupit či pronajmout nemovitost. Velmi často se tím zaváží ke splácení úvěrů a vloží do nemovitostí veškeré své úspory. Každý, kdo vlastní nemovitost, byt, pozemek nebo je vázán právy k nim, musel své vlastnictví, závazky zanést do katastru nemovitostí a projít procesem zápisu do katastru.

Právní úprava problematiky katastru nemovitostí je daná zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), dále je upravena vyhláškou č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). Řešené problematiky se také týká zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Tyto právní normy stanovují, co je katastr nemovitostí, k čemu slouží a jakým způsobem je veden. Poskytování údajů z katastru nemovitostí je upraveno vyhláškou č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí. Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, spolu se sdělením č. 384/2015 Sb., seznam katastrálních pracovišť, katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla, územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2016, určuje působnost úřadů.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem práce bude podat ucelený pohled na téma katastru nemovitostí jako veřejného registru státní správy shromažďujícího a zpřístupňujícího informace o pozemcích, budovách, vlastnících, právech k nemovitostem. Konkrétně definovat principy a zásady vedení katastru nemovitostí, které jsou dané platnou legislativou, dodržované při zápisech věcných práv k nemovitostem. Práce bude zaměřena na splnění podmínek provedení zápisu, náročnost administrativy a zdlouhavost procesu zápisu do katastru nemovitostí.

Dílním cílem bude na základě rozboru platné právní úpravy a ověření její aplikace v praxi zodpovězení otázky dostatečné právní ochrany účastníků řízení zápisu do katastru.

Jedním z cílů bude také posouzení přínosu a efektivnost elektronického systému na katastrálním úřadu při přístupu k informacím. Zda jeho zavedení je přínosným pro poskytované služby v podobě údajů z katastru nemovitostí a zda je dostatečně pružný vzhledem k měnící se legislativě. Hodnocen bude také přínos práce s elektronickými a digitálními dokumenty vzhledem k jejich následné archivaci, z hlediska časového i prostorového, při zachování přístupnosti pro jejich poskytování ze sbírky listin.

2.2 Metodika

Jako hlavní zdroj a podklad pro vypracování práce budou použity platné zákony, odborná literatura, spisový řád katastrálního úřadu a bude také vycházeno z osobní zkušenosti autorky při práci s dokumenty na katastrálním úřadu.

V teoretické části bude na základě platné legislativy v úvodu definována instituce katastru nemovitostí se zaměřením se především na zápisy do katastru nemovitostí, převody nemovitostí, potřebné listiny k zápisům a jejich náležitosti, postupy, lhůty a poplatky za převod nemovitostí a případné nedostatky a jejich odstranění. Pozornost bude věnována prostředkům, kterými jsou vedeny, aktualizovány údaje katastru nemovitostí. Bude provedeno seznámení s informačním systémem katastru nemovitostí, kde bude naznačen způsob práce s dokumenty a jeho fungování na základě osobních zkušeností autorky. V závěru práce bude zhodnocena funkčnost a přínos elektronické systému.

V praktické části práce bude definován postup zápisu do katastru nemovitostí a zpracována případová studie zápisu nové stavby do katastru nemovitostí, včetně potřebných listin, poplatků, lhůt. Využita bude především aplikace veřejného nahlížení do katastru zpřístupněná na webových stránkách resortu. Pozornost bude věnována postupu při zápisu věcných práv k nemovitostem, bude využita vlastní zkušenost ze zaměstnání na katastrálních pracovištích Mladá Boleslav a Jablonec nad Nisou, která budou vzájemně porovnána a kritéria k porovnání budou organizační řád pracoviště a působnost příslušného katastrálního pracoviště. Zdrojem těchto informací jsou statistické údaje zveřejněné na webových stránkách katastrálního a statistického úřadu a také interní zdroje pracovišť.

3 Teoretická východiska

V této části práce je pozornost věnována principům vedení katastru a vymezení předmětu a obsahu katastru nemovitostí. Zpracován je také historický vývoj katastru nemovitostí. Pozornost je věnována především zápisu věcných práv k evidovaným nemovitostem.

3.1 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí se ať už více či méně dotýká každého z nás. Všichni někde bydlíme, většinou tedy vlastníme nemovitosti, které kupujeme, prodáváme, darujeme, případně k nim zřizujeme zástavní práva či věcná břemena.

Původ slova vysvětluje následovně J. Bumba: „*Vlastní název katastr pochází ze středolatinského capitastrum. Je tvořen ze dvou částí: caput = hlava a tastrum = listina. Volně přeloženo znamená výraz „capitastrum“ listinu uspořádanou podle hlav (ať už míníme hlavu jako označení jedince či v literárním slova smyslu jako kapitolu nebo soubor kapitol v literárním díle), později podle jakýchkoli jednotek*“.¹

Katastr nemovitostí a jeho právní úprava je dána zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, spolu s dalšími právními předpisy. Katastr nemovitostí je státem vedený registr, ve kterém je vedena evidence nemovitosti, tedy pozemků a budov a věcných práv k nim. Jedná se o veřejný seznam, který obsahuje základní informace o nemovitostech.² Původně sloužil pouze daňovým, berním účelům. Nyní je katastr nemovitostí využíván jako zdroj informací nejen pro daňové, ale i pro hospodářské a technické oblasti jako je například ochrana životního prostředí, památková péče, oceňování nemovitostí, pro statistické údaje.³ Důležitá je ochrana práv k evidovaným nemovitostem a propojenost s jinými informačními systémy státní správy. Jedná se o jeden z největších elektronických systémů státní správy, poskytující vybrané údaje i široké veřejnosti na webu ČUZK.

¹ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 2007, s. 10.

² § 1 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

³ § 1 odst. 2 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

Katastrální úřady se člení podle krajů. Pod jednotlivé katastrální úřady spadají katastrální pracoviště, většinou podle okresů. Katastrální pracoviště a jejich územní obvody jsou určeny Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním.⁴ Katastrální úřady rozhodují o zápisu vlastnických a jiných věcných práv do katastru, o opravách chyb v katastrálním operátu, o námitkách proti obnovenému katastrálnímu operátu, o porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí a schvalují změny názvosloví, hranic katastrálních území. „*O povolení vkladu práva do katastru nemovitostí nemůže rozhodnout jiné pracoviště katastrálního úřadu než to, v jehož územní působnosti se předmětná nemovitost nachází.*“⁵

3.2 Předmět a evidence katastru nemovitostí

Katastrální operát je uspořádán dle katastrálních území a tvoří ho soubory popisných a geodetických informací, dokumentace šetření a měření, sbírka listin a protokoly o zápisech, opravách chyb, námitkách proti obnovenému operátu, záznamech pro další řízení a revizích.⁶

V katastru nemovitostí jsou evidovány především pozemky v podobě parcel, budovy, jednotky se spoluvlastnickými podíly, práva stavby a práva k těmto nemovitostem.⁷ K nemovitostem je evidováno jejich geometrické a polohové určení, tedy přesné místo na povrchu země, kde leží. Toto je určováno pomocí souřadnic bodů nejlépe s přesností 14 cm a v horším případě téměř 3 metrů (toto je dáno měřítkem původních katastrálních map). Jsou evidovány čísla parcel, výměry a druhy, typy pozemků, údaje o budovách, číslech popisných i evidenčních, jednotky, údaje o právech a o vlastnicích dotčených i oprávněných, jiná upozornění daná zákonem, prohlášení, dohody spoluvlastníků a nově se evidují cenové údaje, také názvosloví.⁸ K osobám ať už fyzickým či právnickým je evidováno jméno a příjmení nebo název firmy, rodné číslo nebo identifikační číslo osoby tzv. IČO a místo trvalého pobytu, bydliště či sídlo firmy.⁹ Údaje jsou ověřovány oproti

⁴ Sdělení č. 384/2015 Sb., Českého úřadu zeměměřického a katastrálního Seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2016.

⁵ KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 2005, s. 69.

⁶ § 5 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁷ § 3 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁸ § 4 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁹ § 4 odst. 2 a 3 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

základním registrům veřejné správy České republiky, jako je registr osob nebo obyvatel. Do katastru nemovitostí se zapisují k evidovaným nemovitostem další technické údaje jako je druh a způsob využití pozemku, typ stavby a způsob využití budovy a jednotky, údaje o bonitaci půdy, vybrané údaje o typu a způsobu ochrany nemovitosti¹⁰ a cenové údaje.¹¹ Tyto údaje a jejich změna se provádí na základě ohlášení vlastníka, obcí, rozhodnutí či souhlasu příslušného správního orgánu, nebo pokud to stanoví jiný právní předpis.¹² Neplnění ohlašovací skutečnosti je bráno jako porušení pořádku na úseku katastru a jako přestupek může být pokutováno.¹³

Aktuálnost evidovaných údajů je ovlivněna nesouladem mezi evidovaným a skutečným stavem v terénu. A tím je ovlivněna i kvalita a následná použitelnost evidovaných informací v dalších oblastech a činnostech veřejných institucí v zájmových oblastech. Jako je například ochrana životního prostředí, památkové péče nebo rozvoji dotčeného území, cenovým či statistickým údajům. Příčinou neaktuálnosti údajů je nesplnění ohlašovací povinnosti vlastníků nemovitostí. To je zapříčiněno především neznalostí ohlašovací povinnosti, ale také neochotou něco měnit či dokonce vyhýbání se daňovým povinnostem. V katastru není například evidováno mnoho budov a drobných staveb jako jsou garáže, hospodářské budovy, kolny, kdy vlastníky nic nenutilo stavby legalizovat a navíc budovy mohou být postaveny na cizím pozemku a vlastníci pozemku a budovy na něm stojící mohou být odlišné. Také již zapsané stavby jsou změněny a mají jiný obvod, jsou rozšířeny různými přístavbami, rozšiřují se zastavěné plochy na úkor zahrady a zákresy v katastrálních mapách neodpovídají skutečnému stavu. S tím souvisí i změny druhu a využití pozemků, které jsou spojeny s povinností platby poplatků za vynětí pozemku ze zemědělského či lesního půdního fondu a odlišnou výší daní. Proto jsou revize vhodným prostředkem k uvedení souladu skutečného stavu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.¹⁴ A mít tak své nemovitosti v pořádku.

¹⁰ Body 1 až 7 přílohy vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

¹¹ § 24 vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

¹² § 31 a § 37 odst. 1 písmeno d) zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

¹³ § 57 a § 58 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

¹⁴ § 35 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona spolu s ustanovením § 43 vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

3.3 Principy vedení katastru nemovitostí

Vedení katastru nemovitostí se odvíjí od principů a zásad dodržovaných při zápisech věcných práv k nemovitostem, které se prolínají celým postupem zápisu. Tyto zásady jsou dané platnou legislativou. Dodržování těchto zásad zaručuje ochranu práv k nemovitostem a jejich dodržování je nutné pro budování a upevňování důvěry v katastr nemovitostí veřejností.

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

- *zásada intabulace (vkládání)*
- *zásada volnosti (dispoziční)*
- *zásada legality (platnosti)*
- *zásada priority (přednosti)*
- *zásada speciality (přehlednosti, přesnosti)*
- *zásada materiální publicity (veřejné víry)*
- *zásada formální publicity (veřejnosti)*
- *zásada oficiality.*¹⁵

3.3.1 Veřejnost katastru a právo nahlížet do katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí, jako veřejný seznam, je veřejný po formální a materiální stránce. Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.¹⁶ Závaznost údajů katastru se vztahuje na parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území pro nemovitosti evidované v katastru nemovitostí.¹⁷ Každý má možnost seznámení se s údaji evidovanými v katastru nemovitostí, a pokud tak neučiní, nemůže se odvolávat na neznalost. Bez formální zásady *„ignorantia iuris non excusat“* tedy *„neznalost práva neomlouvá“*¹⁸ by nebylo možné fungování právního řádu.

¹⁵ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 2007, s. 118.

¹⁶ § 980 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁷ § 51 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

¹⁸ <https://www.bcak.cz/slovník-pravnich-pojmu/ignorantia-iuris-non-excusat/>

3.3.2 Poskytování údajů z katastru nemovitostí

Poskytování údajů z katastru nemovitostí se řídí vyhláškou č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

Do katastru nemovitostí, má právo nahlížet každý a případně si učinit opis nebo náčrt pro svoji potřebu za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu, a to nejen o svých právech a nemovitostech. Nelze ale například získávat údaje formou nahlížení z přehledu vlastnictví z území České republiky, ze sbírky listin a o dosažených cenách nemovitostí.¹⁹ Údaje ze sbírky listin, pozemkové knihy se provádí poskytováním ověřených či prostých kopií. Prosté nebo ověřené kopie ze sbírky listin nebo pozemkové knihy, přehled o cenách nemovitostí, přehledy vlastnictví lze získat pouze po prokázání totožnosti žadatele.²⁰ Na požádání katastrální úřad vyhotoví výpisy z katastru nemovitostí, opis nebo kopii z katastrálního operátu, identifikaci parcel.²¹ Ve formě veřejných listin²² je tato kopie, výpis, opis zpoplatněn správním poplatkem, pokud se nejedná o orgány veřejné moci a samosprávy. Totožnost žadatele musí být ověřena a za prokázanou se považuje, například pokud byla žádost podána datovou schránkou, opatřena uznávaným elektronickým podpisem, úředně ověřeným podpisem.²³ Výpisy z katastru nemovitostí a snímky katastrální mapy mají povahu veřejných elektronických listin, jsou opatřeny elektronickou značkou.

Nejčastěji využívanou možností jak získat informace z katastru nemovitostí je elektronická cesta. Informace jsou poskytovány službami nahlížení do katastru nemovitostí²⁴ a dálkového přístupu. Nahlížení do katastru nemovitostí je bezúplatné a poskytuje základní orientaci v katastrálních mapách i informacích o parcelách a vlastnictví nemovitostí. Prostřednictvím internetu může do katastru nahlížet zdarma každý odkudkoli a kdykoli. Systém nahlížení do katastru je neustále rozvíjen a modernizován. Dálkový přístup poskytuje veřejné správě bezplatně a ostatním uživatelům za poplatek úplné informace

¹⁹ § 52 odst. 1 až 3 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

²⁰ § 52 odst. 4 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

²¹ § 55 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

²² § 6 vyhl. č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, spolu se zák. č. 634/2001 Sb., o správních poplatcích.

²³ § 7 odst. 2 a § 15 odst. 3 vyhl. č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, spolu se zák. č. 634/2001 Sb., o správních poplatcích.

²⁴ <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>

o zápisech v katastru nemovitostí. Podmínky pro udělení dálkového přístupu a jsou upraveny vyhláškou č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí. Především jsou využívány výpisy z katastru nemovitostí, přehledy vlastnictví nemovitostí. Pro širokou veřejnost tyto informace poskytne a vyhotoví katastrální úřad, ale i notáři, Česká pošta a také pracoviště CzechPOINTu, kteří mohou elektronické výstupy z katastru nemovitostí převést z elektronické do listinné podoby veřejných listin. Takový dokument má stejné právní účinky jako ověřená kopie dokumentu, jehož převedením nebo změnou datového formátu vznikl.²⁵

3.3.3 Závaznost údajů katastru nemovitostí

Pro právní úkony týkající se nemovitostí jsou údaje katastru nemovitostí závazné. Těmito údaji jsou parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území²⁶. Závazným údajem katastru nemovitostí však není výměra a jejím zpřesněním nemohou být dotčeny právní vztahy k nemovitostem.

Zásada materiální publicity chrání důvěru veřejnosti ve správnost evidovaných údajů. Při nabývání vlastnických práv k nemovitostem vedeným v katastru nemovitostí se dbá na ochranu vlastnického práva původního vlastníka²⁷, ale také princip právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře. Zápisy právních vztahů a údajů do katastru nemovitostí jsou považovány za pravdivé, dokud není prokázán jejich opak. Kdo je přesvědčen o tom, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu a vychází z údajů katastru nemovitostí²⁸ a posléze vyjde najevo, že nabyl vlastnictví od nevlastníka²⁹, je pod ochranou práva a soudů. Tato dobrá víra je předpokladem k vydržení nemovitosti po 10leté nepřetržité držbě v dobré víře.³⁰ Pokud dosud tato lhůta neuběhla, musí být nemovitost vydána skutečnému vlastníkovi.

²⁵ § 69 a) odst. 4 zák. č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů.

²⁶ § 51 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

²⁷ § 985 a § 986 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

²⁸ § 980 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

²⁹ § 984 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

³⁰ § 1091 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Katastrální úřad postupuje dle pravomocí mu udělených zákonem. „*Správní orgán uplatňuje svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena.*“³¹ „*Správní orgán šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká (dále jen "dotčené osoby"), a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu*“³² Katastrální úřad poskytuje informace veřejnosti, tyto informace nemusejí odpovídat skutečnosti. Dokázat, že zápisy neodpovídají skutečnosti, musí ten, kdo se dovolává skutečného, reálného stavu. V řízení o povolení vkladu musí katastrální úřad postupovat dle zapsaného stavu v katastru nemovitostí.

3.3.4 Vklad věcných práv do katastru – dispozice, legalita, priorita

Pouze na základě písemností v listinné či elektronické podobě³³ jsou zapisována práva k nemovitostem. Katastrální úřad nemůže zahájit řízení z moci úřední. Účastníkem řízení o povolení vkladu je ten, jehož právo vzniká, mění se a ten, jehož právo zaniká, mění se.³⁴ V případě návrhu na záznam, poznámku ten, kdo má na jeho provedení právní zájem.³⁵ Navrhovatel může vzít návrh na vklad zpět nebo zúžit návrh na vklad pouze se souhlasem všech účastníků.³⁶

Katastrální úřad zkoumá podstatné náležitosti důležité pro zápis práv do katastru. V listinách pro zápis práv zkoumá, zda vychází z údajů katastru nemovitostí v označení pozemků parcelními čísly, náležitostmi do katastrálního území, údaji o budovách, jednotkách, právu stavby³⁷. Zkoumá se, zda je listina způsobilá pro zápis, zda odůvodňuje navrhovaný vklad a obsahuje označení práv, která se vkládají do katastru nemovitostí. Zda je učiněno v předepsané formě, tedy v případě nemovitostí v písemné formě.³⁸ Také návaznost údajů na předchozí zápisy a případné omezení účastníka v oprávnění nakládat

³¹ § 2 odst. 2 zák. č. 500/2004 Sb., správního řádu.

³² § 2 odst. 3 zák. č. 500/2004 Sb., správního řádu.

³³ § 7 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

³⁴ § 13 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

³⁵ § 20 a § 22 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

³⁶ § 16 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

³⁷ § 8 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

³⁸ § 560 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

s nemovitostí, a tedy i souhlas soudu s právním úkonem zákonných zástupců, kteří jsou povinni spravovat majetek těch, které zastupují.³⁹

Na každý podaný návrh na vklad nebo jinou listinu se vyznačí časový údaj, tj. den, měsíc, rok, také hodina a minuta doručení, tento údaj je důležitý pro pořadí zápisů do katastru nemovitostí. Pořadí zápisů se řídí okamžikem doručení návrhu na zápis katastrálnímu úřadu⁴⁰ a je průběžně zaznamenáváno v protokolu. Následně do 24 hodin je vyznačena plomba, značící, že nemovitost je dotčena změnou.⁴¹ Není tedy důležité, kdy byla listina předložená k návrhu na vklad sepsána, ale podstatný je okamžik doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu. Tento údaj je důležitý pro pořadí zápisů do katastru nemovitostí. Věcná práva k nemovitostem vznikají, zanikají dnem provedení vkladu na základě rozhodnutí katastrálního úřadu s účinkem ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.⁴² Jedená se o zásadu vkladovou, tedy, že věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht se do katastru zapisují vkladem.⁴³

Vklad na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu provede katastrální úřad bez odkladu od povolení vkladu⁴⁴, ale až po uplynutí ochranné 20denní lhůty.⁴⁵ Záznam se zapíše do 30 dnů od doručení rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo jiné listiny.⁴⁶ Poznámku zapíše nebo vymaže katastrální úřad do 30 dnů od doručení listiny.⁴⁷

3.4 Vývoj katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí vznikl vlastně jako podklad pro vyměřování daní. Pokusy o spravedlivý odvod daní se vyvíjely po staletí. Již v 11. století Přemyslovci zavedli vybírání daně z lánu. „*Prvním historicky doloženým druhem veřejných knih jsou zemské desky, vzniklé v druhé polovině 13. století.*“⁴⁸ Šlechta si v nich nechávala zapisovat práva

³⁹ § 17 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁴⁰ § 9 odst. 2 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁴¹ § 9 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁴² § 10 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁴³ § 6 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁴⁴ § 33 a) zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁴⁵ § 18 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁴⁶ § 33 b) zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁴⁷ § 33 c) zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁴⁸ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 2007, s. 120.

na soukromý majetek. Při zápisech do zemských desek se již dodržují zásady vkladová a právotvorná, podle kterých mohlo být bráno v pochybnost, co není zapsáno v zemských deskách. Zemské desky byly volně přístupné a každý mohl do nich nahlížet, ale i zásada volnosti, kdy zápisy nebyly povinné. „*Důležitou byla zásada materiální publicity, podle které platila právní závaznost zápisů do zemských desek (desky nemůže nikdo přesvědčiti)*.“⁴⁹ Pro držbu poddaných sloužily knihy tzv. urbáře a jen tyto pozemky byly podrobeny dani.

První berní katastr je znám jako rustikální katastr, i nadále dani podléhají pouze pozemky poddaných. Následovala revize a doplnění (druhá berní rula). Tento katastr platil v letech 1650–1748. Poté v roce 1749 vstoupil v platnost tzv. první tereziánský katastr (třetí berní rula) a v roce 1757 tzv. druhý tereziánský katastr rustikální (čtvrtá berní rula). Významný je v tom, že došlo k doplnění všech pozemků tzv. panské vyrovnání z roku 1757. Katastr tereziánský tvořil úplný katastr všech pozemků. První katastr založený na měření je josefovský katastr, vzniklý v roce 1785, kdy Josef II. vydal patent o reformě daně pozemkové a vyměření půdy. Všechny pozemky uvnitř obce měly být zaměřeny a určena jejich výměra a výtěžek. Po ročním trvání (1789–1790) byl zrušen pro neporozumění u šlechty. Měření ukázalo nesrovnalosti ve výměrách dřívějšího tereziánského katastru. Proto byly převzaty správné výměry do tereziánského katastru a tento nový katastr, vzniklý v roce 1792, se nazývá tereziánsko-josefský katastr platný do roku 1860.

Základy dnešního novodobého katastru tzv. stabilního katastru dal patent o dani pozemkové vydaný Františkem I. dne 23. 12. 1817. Principem bylo, že jednotlivý držitel půdy má přispívat dle výtěžku ze svých pozemků. Základem katastru byl soupis půdy a její zaměření a vyšetření v terénu. Byl zaveden souřadnicový systém a mapy byly v měřítku 1:2880 tzv. sáhové mapy (tehdejší měrné jednotky). Vzhledem k neudržování a neaktuálnosti stabilního katastru bylo nařízeno jeho doplnění tzv. reambulace stabilního katastru.

⁴⁹ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 2007, s. 122.

Dalším významným krokem ve vývoji katastru nemovitostí je vydání knihovního zákona 27. 5. 1871, kdy byly zakládány pozemkové knihy, kde jsou evidováni vlastníci půdy, nemovitosti, práva a povinnosti s nimi spojené, která jsou nabývána vkladem – intabulací. Od roku 1898 bylo zavedeno používání metrické míry. Údržba a měření probíhaly pomocí pravoúhlých souřadnic, přestaly se používat grafické metody, což vedlo k přesnosti map.

Dne 16. 12. 1927 byl vydán zákon o pozemkovém katastru a jeho vedení, který kromě přehledu pro daně, obsahoval i další údaje o pozemcích i přesné geometrické a polohové určení nemovitostí. Účel byl kromě daní i hospodářský. Zápisy měli konstitutivní povahu a pozemková kniha a pozemkový katastr byly propojeny a těšily se důvěře. „*V pozemkových knihách se obdobně jako v zemských deskách zapisovaly všechny právní poměry vztahující se k nemovitostem.*“⁵⁰ Součástí elaborátu byla i sbírka listin, podle kterých se prováděly zápisy. Pozemkový katastr byl zákonem stanoven jako veřejný. Byl udržován se skutečným stavem, byl přesný a spolehlivý a byla stanovena ohlašovací povinnost všem vlastníkům pozemků. „*Pozemkový katastr se začal velmi slibně rozvíjet. Jeho další rozvoj narušily válečné události, ale hlavně politický vývoj po roce 1948. Vznikem jednotné evidence půdy (JEP) byl jeho význam značně okleštěn a po roce 1956 se pozemkový katastr přestal používat zcela. Skončila jedna mimořádně významná etapa v historii katastrů. Pozemkový katastr posiloval právní jistoty občanů a byl předmětem respektu a obdivu odborníků i laiků.*“⁵¹ Po skončení 2. světové války v době konfiskace a přidělových řízení nastaly velké změny ve vlastnictví k nemovitostem.

„*Systém zápisů do veřejných knih u nás pozbyl na významu s platností zákona č. 141/1950 Sb., tzv. středního občanského zákoníku. S platností tohoto zákoníku, tedy od 1. 1. 1951, vznikalo vlastnické právo již zásadně bez ohledu na zápis do veřejné knihy.*“⁵² Byla zrušena povinnost knihovat, stačila pouze smlouva ke změnám a záleželo pouze na vlastnících, zda zápisy do pozemkových knih sami navrhnou. Pouze organizace měly povinnost předkládat zápisy do pozemkových knih. Přestal se také udržovat pozemkový katastr. Následkem čehož bylo těžké, zjišťovat vlastníky. Zrušit povinnost knihovat bylo

⁵⁰ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 2007, s. 127.

⁵¹ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 2007, s. 89.

⁵² BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. 2007, s. X.

nešťastné rozhodnutí a dodnes se odstraňují chyby nedůsledných zápisů. Bylo také stanoveno, že stavba již není součástí pozemku.

Poté proběhla tzv. štítková akce, kde bylo účelem zjistit skutečné využívání pozemků pro plánování rozvoje hospodářství. Na to navázala v roce 1956 jednotná evidence půdy. Jejím účelem byla evidence skutečného užívání a druhů pozemků bez ohledu na vlastnické vztahy.

Vzhledem k prohlubujícím se nedostatkům v evidování vlastníků, byla 1. 4. 1964 založena Evidence nemovitostí. Podkladem zůstala Jednotná evidence půdy s tím, že byly využity i zápisy v pozemkových knihách a šetření vlastníků. S konečnou platností byly zastaveny zápisy do pozemkových knih. „*Do této evidence se sice prováděly též zápisy právních vztahů o nemovitostech, ale tyto zápisy měly pouze evidenční charakter. Neměly žádnou souvislost se vznikem právních vztahů k nemovitostem.*“⁵³ Uplatnění evidenčního principu při provádění zápisů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem je zřejmě problematické, údaje katastru nemovitostí totiž navazují na údaje pozemkové knihy, která již mezi lety 1951 a 1964 nebyla vedena, a dále na údaje evidence nemovitostí, založené výhradně na evidenčním principu. „*Nepřívětivě působí zejména to, že v minulosti nebyly v evidenci nemovitostí vyznačeny vlastnické hranice zejména zemědělských a lesních pozemků v socialistickém užívání.*“⁵⁴ Zůstala evidence zjednodušené formy evidence pozemků například u zemědělských a lesních pozemků. Hranice jednotlivých vlastnictví nejsou v terénu znatelné, neexistují, protože byly sloučeny do velkých půdních celků a proto nebyly v mapě zobrazovány. Pro zjištění jednotlivého vlastnictví, bude použit dřívější katastrální operát a pozemková kniha. Údaje zjednodušené evidence se považují za součást katastrálního operátu dodnes. U parcel sloučených do větších celků byly v tzv. identifikaci porovnávány údaje o parcelách podle pozemkových knih a bývalého pozemkového katastru, případně přidělových plánů z důvodu přehledu skutečného vlastnictví. Tento styl vedení nemovitostí neměl návaznost na pozemkovou mapu.

⁵³ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.* 2007, s. XI.

⁵⁴ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.* 2007, s. XIV.

Smlouvy o převodu vlastnictví registrovala státní notářství. Byla založena evidence právních vztahů – KZEN, do které se zapisovaly aktuální právní vztahy.

1. 1. 1993 nabyl účinnosti zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, také zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních úřadech. „*Katastr nemovitostí vznikl pro potřebu obnovy pořádku a práva a současně pro potřebu ekonomiky.*“⁵⁵ Evidování se vrací k principům pozemkových knih a tedy ke konstitutivním zásadám a práva k nemovitostem vnikají až vkladem do katastru nemovitostí. „*V té době fungující evidence nemovitostí se ukázala jako zcela nevyhovující pro uspokojování požadavků veřejnosti na poskytování informací o věcných právech k nemovitostem.*“⁵⁶ Katastrální úřady nejsou již pouze úřady evidenčními, ale mají i oprávnění a povinnosti. Technologický vývoj umožnil digitalizaci souboru popisných údajů, ukončenou v roce 1999. K většině zemědělských pozemků byla přiřazena bonitace, která určuje cenu pozemků a je podkladem pro výpočet daně. Průběžně probíhala digitalizace katastrálních map, cílem bylo vytvořit digitální katastrální mapu s doplněnými parcelami zjednodušené evidence. Tento úkol byl dokončen na většině území České republiky v roce 2017. Nedokončena zůstala pouze katastrálních území, kde bude rozpracována obnova katastrálního operátu na základě výsledků pozemkových úprav nebo novým mapováním. Nyní probíhá revize údajů katastru nemovitostí a obnova katastrálního operátu novým mapováním, která by měla být dokončena v roce 2025. Revize by měly být dokončeny v roce 2030.

V roce 2001 byl umožněn dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí, avšak nikoli pro širokou veřejnost, ale pouze pro registrované účastníky. V roce 2004 byla na webových stránkách katastru nemovitostí přidána aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí⁵⁷, kde může široká veřejnost získat některé údaje katastru nemovitostí bezúplatně.

⁵⁵ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 2007, s. 117.

⁵⁶ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 2007, s. 117.

⁵⁷ ČÚZK, *Státní správa zeměměřičství a katastru* [online]. [cit. 2020-12-11]. Dostupné z: www.cuzk.cz

3.5 ISKN – informační systém katastru nemovitostí

„Informační systém katastru nemovitostí (ISKN) je integrovaný informační systém pro podporu výkonu státní správy katastru nemovitostí a pro zajištění uživatelských služeb katastru nemovitostí. Slouží jako agendový informační systém, jehož prostřednictvím se zapisují údaje katastru nemovitostí do registru územní identifikace, adres a nemovitostí.“⁵⁸

Jeho vytvoření umožnilo dokončení celkové digitalizace katastru nemovitostí, jak již souboru popisných, tak i geodetických informací. Součástí ISKN jsou prostředky pro vedení souborů popisných i geodetických informací, pro správu katastru nemovitostí a dokumentačních fondů.

ISKN je rozděleno do několika jednotlivých aplikací, modulů, ve kterých se provádí veškerá agenda katastrálních úřadů. V jednotlivých aplikacích se provádí úkony s řízeními, která jsou většinou zakládána a generována na podatelně na základě přijatých dokumentů. Jednotlivá řízení jsou provázána operacemi a dalšími pomocnými řízeními a prostupují danými aplikacemi ISKN. Dokumenty jsou předávány dle řízení jednotlivým zaměstnancům, kteří je v souladu s platnými zákony dále zpracovávají. Podle návrhu změny je připraven budoucí stav. Před jeho zplatněním lze zobrazit budoucí stav popisných dat a změnu v katastrální mapě a případně vše upravovat. Celý proces provedení změny je zajištěn i technicko – organizačními opatřeními a je zajištěna důkladná kontrola výsledného stavu katastru. Návrh změny, kontrolu a následné zplatnění provádějí rozdílné osoby dle přidělených uživatelských rolí k přístupu do jednotlivých aplikací. Automatické kontroly zamezí pokusům aktualizovat stejná data.

ISKN je členěno do aplikací, modulů, jako jsou například nejpoužívanější (Obrázek 1):

- PA – příprava aktualizace údajů katastru nemovitostí – zakládání a ukončování řízení, příprava aktualizace dat, evidence a tvorba dokumentů
- AK – aktualizace údajů katastru nemovitostí – pořízení dat návrhu změny
- PU – poskytování údajů katastru nemovitostí, tvorba poskytovaných dokumentů

⁵⁸ <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

Obrázek 1 Ukázka ISKN – informační systém katastru nemovitostí



Zdroj: ISKN, 2021

Byly zavedeny některé webové služby (Obrázek 2) pro poskytování dat, jako je aplikace nahlížení do katastru nemovitostí⁵⁹. Změny v obsahu katastru nemovitostí jejich aktualizace je prováděna v intervalu dvou hodin. ISKN umožňuje zveřejňovat a poskytovat data katastru nemovitostí z celé České republiky pomocí dálkového přístupu.⁶⁰ Také je informační systém propojen se základními registry veřejné správy, kdy se při změně některého údaje, připojené úřady dozví automaticky tuto změnu. V ISKN byla zavedena řada automatických kontrol při zapsání změny do katastru nemovitostí a možnost převzetí aktuálních dat z registru obyvatel a jiných informačních systémů – RÚIAN⁶¹.

⁵⁹ <https://nahlizenedokn.cuzk.cz/>

⁶⁰ <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>

⁶¹ <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Informacni-system-katastru-nemovitosti-ISKN.aspx>

Obrázek 2 Prostředí webové služby

Český úřad zeměměřický a katastrální | **Katastrální úřady** | **Zeměměřické a katastrální inspektoráty** | **Zeměměřický úřad**

Úvod | **O resortu** | **Katastr nemovitostí** | **Zeměměřictví** | **RÚIAN** | **Předpisy** | **Periodika** | **Nabídky a zakázky** | **Je dobré vědět** | **Kontakty** | **Volná místa**

Produkty a služby

Katastr nemovitostí

- » POSKYTOVÁNÍ ÚDAJŮ Z KN**
Nahlížení do KN, Dálkový přístup, Výpisy z KN, Katastrální mapy, Služba sledování změn, Číselníky ISKN/ISÚI, Statistiky, Výměnný formát
- » ZÁPISY DO KN**
Zápis vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, změny údajů apod.
- » FORMULÁŘE, ELEKTRONICKÁ PODÁNÍ**
Efektivní komunikace s úřadem

Zeměměřictví

- » INFORMACE O GEODETICKÝCH ZÁKLADECH**
Klasické geodetické základy, Referenční stanice GPS, Zeměměřické činnosti na státních hranicích
- » POSKYTOVÁNÍ A PROHLÍŽENÍ GEOGRAFICKÝCH PODKLADŮ**
Mapy, Ortofoto, ZABAGED, Správní hranice, Názvosloví, ...
- » PROHLÍŽENÍ ARCHIVÁLIÍ, ARCHIVNÍ MAPY**
Ústřední archiv zeměměřictví a katastru
- » ZEMĚMĚŘICKÉ ČINNOSTI, INFORMACE PRO ZEMĚMĚŘIČE**
Odkazy určené pro osoby oprávněné vykonávat zeměměřické činnosti a ověřovat jejich výsledky...

RÚIAN

- » REGISTR ÚZEMNÍ IDENTIFIKACE, ADRES A NEMOVITOSTÍ**
Informace o projektu
- » VEŘEJNÝ DÁLKOVÝ PŘÍSTUP**
Apkace VDP k datům registru územní identifikace, adres a nemovitostí

Otevřená data

- » OTEVŘENÁ DATA**
Základní informace
- » PŘEHLED DATOVÝCH SAD**
Data RÚIAN (adresy, stavební objekty, ...) katastrální mapa, INSPIRE, Data50 a Data 200

Zdroj: www.cuzk.cz, 2021

3.6 Zápisy do katastru nemovitostí

Katastrální úřad je veřejnosti nejvíce znám v souvislosti s agendou převodu nemovitostí a s tím souvisejícím prováděním vkladů práv k nemovitostem a dalších zápisů do katastru nemovitostí. Počet podaných návrhů na vklad je dán vývojem realitního trhu a nabídkou hypotečních úvěrů, a to vše je závislé na ekonomické situaci. V současné době je situace

stabilizovaná a není pozorován skokový nárůst v počtu smluvních převodů vlastnického práva a smluvních zástavních práv, spíše mírné zvyšování.

Okruh zapisovaných věcných práv je dán v občanském zákoníku, kde je uvedeno, jaká práva se do katastru, jako veřejného seznamu zapisují. Zápisy do katastru se řídí zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Zákon upravuje okruh věcných práv, práv ujednaných jako věcná a odvozených od vlastnického práva zapisovaných do katastru k evidovaným nemovitostem. Uvádí náležitosti a postupy při zápisech týkajících se těchto práv a jiných údajů do katastru formou vkladu, záznamu nebo poznámky. Všechna věcná práva se zapisují vkladem. Vedení katastru probíhá zápisy prováděnými na principu veřejné knihy jedním správním úřadem a důraz je kladen na pořadí zápisu práv do katastru nemovitostí. Účinky zápisů nastávají k okamžiku doručení návrhu na zápis vkladu. „*Vkladové řízení coby správní řízení je ukončeno vydáním rozhodnutí*“.⁶² Katastrální úřady vyřizují vklady práv k nemovitostem až po uplynutí ochranné 20denní lhůty⁶³ a zápis je tedy proveden většinou za 3-4 týdny po podání návrhu na vklad. Ostatní zápisy do katastru nemovitostí jsou prováděny zpravidla do týdne. Vklady práv k nemovitostem podléhají poplatkové povinnosti.⁶⁴ Pokud se dotčené nemovitosti týká několik návrhů na vklad, poplatek je hrazen za každý z nich.

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu nezkontroluje platnost smlouvy, ale zkoumá listinu pouze z hledisek vymezených zákonem⁶⁵, tedy jakými údaji musejí být nemovitosti označeny v listinách předložených pro zápis, zda právní jednání odůvodňuje vklad, zda účastníci nejsou omezeni nakládat s nemovitostí a zda vklad navazuje na předchozí zápisy. Tyto údaje zkoumá dnem podání návrhu na vklad. Neoddělitelnou součástí listin určených k zápisu jsou geometrické plány, a to pokud je třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy. Plnou moc použije zmocněnec, pokud je účastník řízení jím zastoupen k řízení před katastrálním úřadem, je třeba tzv. procesní plná moc.

⁶² BAREŠOVÁ, E. a kol. *Katastrální zákon: komentář*. 2015, s. 201.

⁶³ § 18 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁶⁴ Položka č. 120 a) přílohy k zák. č. 634/2001 Sb., o správních poplatcích.

⁶⁵ § 17 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

Proti rozhodnutí o povolení vkladu nejsou přípustné žádné opravné prostředky. Pokud účastník řízení nesouhlasí s rozhodnutím nebo vzniknou spory mezi stranami o existenci práva k určité nemovitosti, vše řeší soud. Zákony při výkladu na určitou věc, někdy bývají nejasné, a proto dochází při pohledu na obdobnou věc k různým výsledkům. Rozhodující roli při sjednocování výkladu předpisů o zápisech do katastru převzaly soudy. V praxi může mít i každý soud vlastní právní názor, je žádoucí, aby soudy zaujaly shodná stanoviska k nejasným otázkám. K tomu dopomáhá i publikování právních názorů Nejvyššího soudu.

Zápis věcných práv do katastru nemovitostí se provádí řízeními typu:

- Vklad
- Záznam
- Poznámka

3.6.1 Vklad

Jedná se o zápis, kterým vznikají, zanikají nebo se mění věcná práva k nemovitostem, bytům či nebytovým prostorům, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. Vkladem se do katastru zapisují věcná práva jako je například vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní, podzástavní, předkupní práva, výhrada vlastnického práva, výhrada zpětné koupě, prodeje, výhrada lepšího kupce, koupě na zkoušku, zákaz zcizení nebo zatížení, nájem, pacht a další.⁶⁶ Tedy i nejběžnější převod nemovitostí, kdy nemovitosti mění vlastníka, je zapisován vkladem.

Vklad do katastru nemovitostí je vždy podmíněný existencí platné smlouvy nebo listiny.⁶⁷ Práva jsou zapisována nejen na základě smlouvy, ale i na základě rozhodnutí soudu nebo soudního exekutora.⁶⁸ Vklad se provádí na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení⁶⁹ a právní účinky vkladu jsou ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.⁷⁰

⁶⁶ § 11 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁶⁷ § 7 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁶⁸ § 14 odst. 2 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁶⁹ § 12 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁷⁰ § 10 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona, § 1105 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

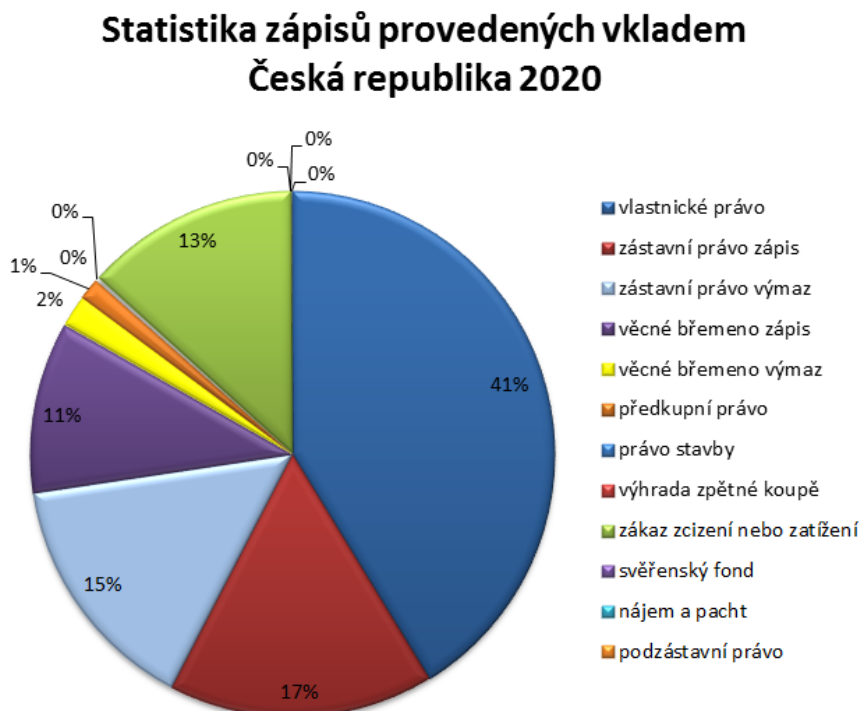
Obrázek 3 Graf – statistika porovnání počtu zápisů vkladem v ČR - 2014 - 2020



Zdroj: www.cuzk.cz, 2021, vlastní zpracování

Z grafu (Obrázek 3) lze vyčíst setrvalý stav počtu zápisů, který mírně klesá za poslední dva roky. Může to být způsobeno vyšší cenou nemovitostí, která poslední dobou rychle roste z důvodu vyšší poptávky po nemovitostech, které si lidé pořizují také jako investice. Z grafu je patrný mírný nárůst zápisů v roce 2015 a naopak zvýšení poplatku za návrh na vklad ke dni 1. 1. 2020 se na počtu zápisů vkladem v roce 2019 výrazněji neprojevalo.

Obrázek 4 Graf - statistika porovnání počtu zápisů vkladem v ČR v roce 2020



Zdroj: www.cuzk.cz, 2021, vlastní zpracování

Z grafu (Obrázek 4) je patrné, že nejvíce zapisovaným věcným právem je dle předpokladu právo vlastnické a to celých 41 % z celkových zápisů vkladem v České republice v roce 2020. Následuje zápis zástavních práv, ať už jejich zápis – 17 % či výmaz – 15 %. Vypovídá to o financování koupí nemovitostí pomocí hypotečních úvěrů. Současně se zástavním právem je i zapisovaný zákaz zcizení nebo zatížení – 13 %. Následuje zápis věcných břemen a to s 11 % z celkového počtu zápisů vkladem v České republice v roce 2020. Z grafu lze také vyčíst, že naopak některá práva, jako je výhrada zpětné koupě, právo stavby nebo nájem a pacht nejsou téměř využívána. V roce 2020 bylo v celé České republice zapsáno pouze 82 nájmu a pachtů.

3.6.2 Záznam

Záznam slouží k zápisu práv odvozených od vlastnického práva. Těmito právy nevznikají, nezanikají a nemění se práva k nemovitostem. Záznamem se také zapisují věcná práva vzniklá ze zákona, rozhodnutím státního úřadu, tedy například soudu, pozemkového, stavebního či finančního úřadu. Zapisuje se například zánik zástavního práva po zaplacení pohledávky, po uplynutím sjednané doby trvání, převod nemovitostí z majetku České republiky na obce, zánik věcného břemene úmrtím oprávněné osoby, právo hospodařit na státním majetku.⁷¹ Záznamem se zapisují také jiné údaje do katastru⁷² jako je rozdělení pozemku, nová stavba⁷³.

Postup při zápisu je obdobný postupu zápisu vkladem.⁷⁴ Právní účinky záznamu jsou evidenční.

3.6.3 Poznámka

Poznámkami se zapisují do katastru nemovitostí informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo vlastníků a jiných oprávněných. Jsou pouze informací, že nemovitost má právní vadu nebo u vlastníka značí omezení dispozičních práv. Okruh zapisovaných poznámek je velmi široký. Poznámky se rozlišují dle toho, zda se zapisují

⁷¹ § 19 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁷² § 28 až § 31 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁷³ § 30 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁷⁴ § 27 a § 71 vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

k nemovitostem⁷⁵, k osobě⁷⁶ nebo poznámka spornosti zápisu.⁷⁷ Zapisují se na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, policejního orgánu, správce daně, pozemkového úřadu, soudního exekutora (exekuční příkazy k prodeji), dražebníka (usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti), správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.⁷⁸ Rozhodnutí musí být opatřeno doložkou právní moci.

Postup při zápisu je obdobný postupu zápisu vkladem.⁷⁹ Právní účinky poznámky jsou evidenční. V řízení se nevyznačují u dotčených parcel plomby, značící, že nemovitost je dotčena změnou. Za provedení se neplatí správní poplatek. Zrušení poznámky probíhá na základě doručení rozhodnutí toho, v jehož zájmu je poznámka zrušena.

Obrázek 5 Graf – statistika porovnání zápisů poznámkou v ČR - 2014 - 2020



Zdroj: www.cuzk.cz, 2021, vlastní zpracování

Z grafu (Obrázek 5) je patrný nárůst zápisů poznámkou v roce 2015. Od tohoto roku zápisy pozvolně klesají a poslední dva roky je stav téměř setrvalý. Naopak zápisy výmazů poznámek se pohybují na stejné úrovni, poslední rok je patrný mírný pokles.

⁷⁵ § 23 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

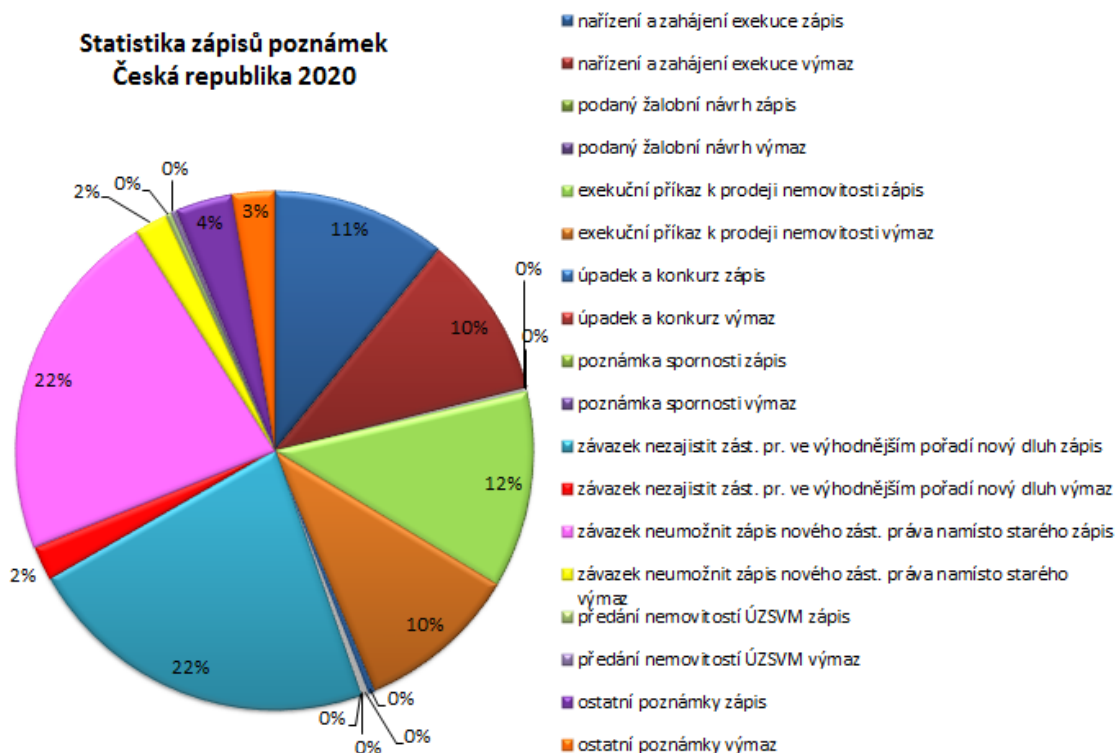
⁷⁶ § 25 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁷⁷ § 24 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁷⁸ § 22 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁷⁹ § 28 a § 72, § 73 vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

Obrázek 6 Graf - statistika porovnání zápisů poznámkou v ČR v roce 2020



Zdroj: www.cuzk.cz, 2021, vlastní zpracování

Z grafu (Obrázek 6) lze vyčíst, že nejvíce zapisovanou poznámkou je závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého a závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí, a to v roce 2020 pro oba zápisy shodně 22 % všech zápisů v České republice. Zápisy a výmazy nařízení zahájení exekucí a exekuční příkazy k prodeji se pohybují v rozmezí 10 % – 12 % ze všech zápisů poznámkou v roce 2020 v České republice. V rámci jednoho podání se často provádí zápisy více poznámek. V roce 2020 bylo v celé České republice zapsáno pouze 627 poznámek spornosti a k výmazu došlo v 576 případech.

3.6.4 Zápisy jiných údajů do katastru

Do katastru nemovitostí se zapisují také jiné údaje, kterými jsou změny hranic, názvů katastrálních území.⁸⁰ Záznamem se zapisuje také rozdělení pozemku, nová stavba⁸¹. Jiné údaje se do katastru zapisují záznamem.⁸² Nemovitosti jsou v listinách označovány obdobně jako v listinách pro zápis práv.

K změnám katastrálních hranic musí být přiložena kopie katastrální mapy s požadovanou změnou, vyjádření vlastníků a obcí dotčených pozemků. Pokud nelze ztotožnit v mapě průběh změny, musí být vyhotoven geometrický plán, který však může být nahrazen měřickou dokumentací vyhotovenou při pozemkových úpravách nebo při obnově katastrálního operátu novým mapováním.⁸³

3.7 Zápisy vkladem

Vklad je právní úkon katastrálního úřadu, kterým se zapisují do katastru nemovitostí věcná práva, která jsou veřejná, a jejich existenci lze ověřit ve veřejných seznamech. Takovým seznamem je katastr nemovitostí. Jedná se o věcná práva⁸⁴ osob k věcem, v případě zápisů do katastru nemovitostí k věcem nemovitým. Vkladem se zapisují nejen vznik, změna, zánik, ale i promlčení, uznání existence či neexistence věcných práv.⁸⁵ Zapisuje se také rozdělení práva k nemovitostem na vlastnické právo k jednotkám.⁸⁶

Tato práce se zabývá zápisy do katastru a dále jsou přiblížena některá práva, která jsou zapisována vkladem.

⁸⁰ § 29 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁸¹ § 30 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁸² § 28 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁸³ § 31 vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

⁸⁴ § 979 - § 1474 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

⁸⁵ § 11 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

⁸⁶ § 11 odst. 2 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

3.7.1 Vlastnické právo

Vlastnické právo⁸⁷ evidované v katastru nemovitostí je jedním z nejdůležitějších evidovaných práv k nemovitostem. Nabývá se především písemnou smlouvou⁸⁸ ať už nejčastěji kupní, darovací, směnnou. Také lze vlastnictví nabývat dědictvím, rozhodnutím státního orgánu např. soudu, pozemkového úřadu. Aby bylo právní jednání platné, vyžaduje projev vůle⁸⁹ a ověřené podpisy jednajících.⁹⁰ Vlastnické právo se zapisuje do katastru pouze k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí.

Nemovitosti mohou být ve vlastnictví jedné osoby, společného jmění manželů nebo mohou být vlastněny v podílovém spoluvlastnictví více osob.⁹¹ U každého jednotlivého spoluvlastníka je zlomkem evidována velikost jeho podílu dotčené nemovitosti. Součet všech podílů musí dát jeden celek.

Účastníkem řízení o povolení vkladu je ten, jehož právo se mění, vzniká, zaniká⁹² a vklad je proveden pouze na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu katastrálním úřadem.⁹³ Právní účinky zápisu jsou vztaženy k okamžiku doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu.⁹⁴

3.7.2 Zástavní právo

Zástavní právo⁹⁵ je věcné právo vůči cizímu majetku, kdy věřitel poskytnutím zástavy zástavcem získává jistotu splnění povinností dlužníka. Je jedním ze zajišťovacích prostředků a slouží k zajištění pohledávky.

Zástavní právo k nemovitostem nejčastěji vzniká a zaniká na základě písemné smlouvy a zápisem do katastru nemovitostí. Vzniká také rozhodnutím soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví nebo rozhodnutím správního úřadu – daňové zástavní právo,

⁸⁷ § 1011 - § 1239 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

⁸⁸ § 560 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

⁸⁹ § 564 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

⁹⁰ § 561, § 562, § 1724 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

⁹¹ § 1115 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

⁹² § 13 zák. č. 256 /2013 Sb., katastrálního zákona.

⁹³ § 12 zák. č. 256 /2013 Sb., katastrálního zákona.

⁹⁴ § 10 zák. č. 256 /2013 Sb., katastrálního zákona.

⁹⁵ § 1309 - § 1389 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

zástavní právo zřízené správou sociálního zabezpečení. Také ze zákona ve prospěch banky, státu.

Při koupi nemovitosti, která je financována hypotéčním úvěrem se zástavou stává nemovitost. Pokud není dluh řádně a v čas splněn, může se pohledávka uspokojit prodejem zástavy⁹⁶ v dražbě nebo propadnutím zástavy do vlastnictví věřitele. V zástavní smlouvě mohou být obsažena ujednání, kdy společně se zřízením zástavního práva k nemovité věci se sjednává i zákaz zcizení a zatížení nabývané nemovitosti na předem sjednanou dobu.⁹⁷ U zástavního práva se evidují údaje o nemovitosti nebo jednotce, výše jistiny pohledávky nebo podíl na pohledávce, údaje o věřiteli a údaje o vlastníku nemovitosti, doba, na kterou bylo právo sjednáno a listina, která vedla k zápisu⁹⁸ (Obrázek 7).

Obrázek 7 Ukázka zápisu – zástavní právo a zákaz zcizení

- o Zástavní právo smluvní
k zajištění veškerých pohledávek podle článku 2.1 smlouvy o zřízení zástavního práva, na zaplacení jistiny úvěru a příslušenství podle smlouvy č. o poskytnutí úvěru do výše Kč a veškerých dalších pohledávek a jejich případné příslušenství vzniklé do .2031 na základě zajištěných smluv, to vše až do celkové výše Kč
Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO:
Povinnost k
Parcela: St. 137, Parcela: 190/59
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ze dne .2018. Právní účinky zápisu k okamžiku .2018 13:42:29. Zápis proveden dne 2018.
V- /2018-207
Pořadí k 20.08.2018 13:42
- o Zákaz zcizení
podle článku smlouvy, po dobu trvání zástavního práva
Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO:
Povinnost k
Parcela: St. 137, Parcela: 190/59
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ze dne .2018. Právní účinky zápisu k okamžiku .2018 13:42:29. Zápis proveden dne 2018.
V- /2018-207
Pořadí k 20.08.2018 13:42

Zdroj: ISKN, 2021

⁹⁶ § 1309 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

⁹⁷ § 1388, § 1761 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

⁹⁸ § 17 vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

Zapsané zástavní právo v katastru nemovitostí nebrání k dispozicím s nemovitostí, nebrání vkladu jiných věcných práv, včetně vlastnického. Zápisy zástavních práv na listu vlastnictví nevyjadřují jejich pořadí. To lze zjistit z data, okamžiku podání návrhu na vklad.⁹⁹ Lze také sjednat změnu zástavního práva, záměnu pořadí zástavních práv.¹⁰⁰ Zástavní právo zaniká splacením pohledávky.¹⁰¹ Pro vymazání z katastru nemovitostí po zániku zástavního práva je nutné zažádat o výmaz, pokud není ujednáno jinak.¹⁰² Pokud tak není učiněno, jedná se o závadu na zástavě.¹⁰³

Lze také sjednat budoucí zástavní právo¹⁰⁴ a to v případě, kdy zástavce není v době vzniku smlouvy vlastníkem zástavy. V katastru nemovitostí bude zapsáno budoucí zástavní právo a zástavní právo vznikne až po nabytí vlastnického práva k nemovitosti zástavcem, a to zápisem do katastru nemovitostí.

Je také možné zastavit cizí věc, ale pouze se souhlasem vlastníka.¹⁰⁵

Pohledávka, která je již zajištěná zástavním právem, může být dále zajištěna. Jedná se o podzástavní právo¹⁰⁶ (Obrázek 8), kdy má zástavní věřitel vůči zástavnímu dlužníkovi pohledávku zajištěnou zástavním právem a tento zástavní věřitel poskytne tuto pohledávku k zajištění svých dluhů jinému podzástavnímu věřiteli. Zástavní věřitel se vznikem podzástavního práva stává podzástavcem. Podzástavní věřitel se může domáhat uspokojení svých pohledávek z podzástavy po splatnosti dluhu zajištěného podzástavním právem místo podzástavce. Souhlas zástavního dlužníka není k zastavení pohledávky potřebný.¹⁰⁷

⁹⁹ § 982 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁰⁰ § 1372 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁰¹ § 1376 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁰² § 1379 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁰³ § 1378 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁰⁴ § 1341 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁰⁵ § 1343 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁰⁶ § 1390 - § 1394 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁰⁷ § 1391 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Obrázek 8 Ukázka zápisu - podzástavní právo

Podzástavní právo
k zajištění stávajících a budoucích pohledávek až do výše Kč (z toho na
jistině ve výši Kč a příslušenství), které budou vznikat do
vyplývající ze Smlouvy o úvěru č.
Oprávnění pro
NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:
Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem č.
ze dne .2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 2020 13:14:12. Zápis
proveden dne .2020
V- /2020
Pořadí k 0 .0 .2020 13:14

Zdroj: ISKN, 2021

3.7.3 Věcná břemena

Věcná břemena¹⁰⁸ jsou druhem věcných práv k cizí věci. Znamenají, že vlastník nemovitosti je omezen na svých právech k nemovitostem ve prospěch někoho jiného a oprávněný využívá určitou část, hodnotu cizí věci. Věcná břemena se rozdělují na služebnosti a reálná břemena. Rozdíl je především v pasivitě či aktivitě konání vlastníka nemovitosti. Služebnost zavazuje vlastníka něco trpět nebo se zdržet určitých činností. Reálná břemena zavazují vlastníka něco konat či dávat oprávněné osobě. Vznikají na základě písemné smlouvy, dohodou dědiců, závětí ve spojení s dědickým řízením, rozhodnutím soudu, správního úřadu nebo ze zákona. Věcná břemena ze zákona vyjadřují určitý veřejný zájem a jsou specifikována zákony.

Věcná břemena mohou být vztažena k pozemku či osobě. Věcná břemena k osobě zanikají smrtí oprávněné osoby a nelze je převádět na jinou osobu¹⁰⁹. Věcná břemena k pozemku přechází stejně jako vlastnická práva k věcem na další vlastníky¹¹⁰, jsou vázána na pozemek. Věcná břemena zanikají dohodou, uplynutím sjednané doby, vykoupením, promlčením, nařízením soudu či ze zákona. Mohou být vztažena k celé parcele nebo pouze k její části. Pokud jsou vztažena k části parcely, musí být jejich průběh doložen geometrickým plánem, který se připojí k příslušné smlouvě. Bývají zřízena buď za úplatu,

¹⁰⁸ § 1257 - § 1308 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁰⁹ § 1265 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹¹⁰ § 1264 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

nebo bezúplatně a na dobu určitou i neurčitou. Lze zřídit více služebností k jedné věci (pozemku), ale nesmí být k újmě starším právům k těmto věcem.¹¹¹

Věcná břemena vznikají provedením zápisu do katastru nemovitostí. V katastru nemovitostí se právo odpovídající věcnému břemeni eviduje stručným popisem, zatížené i oprávněné nemovitosti případně osoby, v jejíž prospěch je zřízeno, včetně údajů o geometrickém plánu vymezujícím rozsah věcného břemene k části pozemku, údaje o povinném a oprávněném z věcného břemene, případně spoluvlastnickým podílem, sjednanou dobou trvání věcného břemene a listinou sloužící k zápisu. Věcné břemeno se v katastru eviduje jak u osob, nemovitostí oprávněného, tak u nemovitostí zatížených. Věcné břemeno k osobě se eviduje pouze u zatížené nemovitosti.¹¹² Ke služebnostem se vztahuje povinnost udržovat nemovitost. Pokud by oprávněný danou věc neudržoval, odpovídá za případnou škodu. Povinnost udržovat nemovitost je daná i pro povinnou osobu, pokud danou věc užívá.¹¹³

Služebnost

Služebnost rozlišujeme na pozemkovou¹¹⁴ a k osobě.¹¹⁵ Zákon neuvádí všechny možné služebnosti, ale jsou popsány nejčastější z nich.

Mezi pozemkové služebnosti patří:

- Služebnost inženýrské sítě.¹¹⁶

Jedná se o právo na vlastní náklady zřídit nebo vést vodovodní, kanalizační, plynové, elektrické vedení (Obrázek 9) a udržovat jej. Vlastník pozemku umožní vstup na pozemek oprávněnému pouze za účelem údržby, prohlídky inženýrské sítě.

¹¹¹ § 1266 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹¹² § 16 vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

¹¹³ § 1263 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹¹⁴ § 1267 až § 1282 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹¹⁵ § 1283 až § 1293 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹¹⁶ § 1267, § 1268 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Obrázek 9 Ukázka zápisu - věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
distribuční elektrizační soustavy, a to v rozsahu dle příloženého GP č. 2459- /2019,
na dobu neurčitou
Oprávnění pro
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO:
Povinnost k
Parcela: 2561/20
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. ze dne
.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2020 09:25:37. Zápis proveden
dne 27.03.2020. V- /2020-207
Pořadí k 05.03.2020 09:25

Zdroj: ISKN, 2021

- Opora cizí stavby
- Služebnost okapu, právo na svod dešťové vody¹¹⁷
Služebnost okapu je právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitost a naopak je tomu u práva na svod dešťové vody.
- Právo na vodu¹¹⁸
Jedná s o právo na vodu na cizím pozemku a přístup k ní, případně na vlastní náklady zřídit zařízení svádějící vodu ze svého či na cizí pozemek.
- Služebnost rozlivu
- Služebnost stezky, průhonu a cesty¹¹⁹
Jedná se o právo chodit, hnát zvířata či jezdit přes cizí pozemek. Na údržbě cesty se podílí nejen oprávněný, ale i vlastník, pokud ji užívá.
- Právo pastvy¹²⁰

Osobní služebnosti:

- Uživací právo¹²¹
Tato služebnost poskytuje právo uživateli užívat pro svou potřebu a potřebu své domácnosti cizí věc.
- Požívací právo¹²²

¹¹⁷ § 1270, § 1271 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹¹⁸ § 1272 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹¹⁹ § 1274 - § 1277 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹²⁰ § 1278 - § 1282 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹²¹ § 1283, § 1984 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Tato služebnost poskytuje uživateli právo užívat cizí věc a brát z ní plody a užitky. Na skrytou věc nalezenou v pozemku však poživatel právo nemá.

- Služebnost bytu¹²³

Tato služebnost je využívána například rodiči při darování bytu dětem, kdy si dárce zřídí pro sebe služebnost bytu. Po smrti rodičů toto právo zaniká. Může zaniknout dohodou zapsanou ve veřejném seznamu nebo uplynutím sjednané lhůty.

Reálná břemena

Plnění těchto reálných břemen může být formou odvodů nebo určitou službou. Je aktivně vykonáváno. Například odvodem v naturáliích nebo úklidem, péčí. Bývá určena frekvence a doba trvání poskytování plnění a zachováno aktivní plnění. Pokud je takové břemeno sjednáno na dobu neurčitou, musí být zákonem dány podmínky vykupitelnosti.¹²⁴

- Výměnek¹²⁵

Toto právo spočívá v poskytnutí bydlení, výživy a péče oprávněné osobě osobou povinnou. Například, když rodiče darují byt dětem, vymíní si ve smlouvě pomoc a péči dětí.

3.7.4 Nájem a pacht

Pacht byl zaveden až platností zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Nájmem bylo dříve označováno užívání i požívání věcí. Nájem¹²⁶ je pouze užívání věci za úplatu a pacht¹²⁷ je užívání a požívání věci například plodů, úrody, vytěženého dřeva za úplatu nebo část výnosu.

Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Předmětem nájmu může být

¹²² § 1285 - § 1293 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹²³ § 1297 - § 1302 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹²⁴ § 1304 - § 1308 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹²⁵ § 2707 - § 2715 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹²⁶ § 2201 - § 2331 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹²⁷ § 2332 - § 2357 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

nemovitost nebo i část nemovitosti. Pokud není ujednána doba trvání nájmu, platí, že jde o nájem na dobu neurčitou. Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci. Obsahem pachtu je věc užívat a požívat za úplatu.

Nájem i pacht se zřizují smlouvou a do katastru nemovitostí zapisuje na žádost vlastníka nebo nájemníka či pachtýře se souhlasem vlastníka. V katastru se evidují údaje o nemovitosti, nájemci či pachtýři a poslední den sjednané doby, pokud není sjednán na neurčitou dobu.¹²⁸ Zápis nájmu či pachtu do katastru není povinnost a vztahuje se na zápis správní poplatek ve výši 2 000 Kč. V roce 2020 bylo provedeno 82 zápisů nájmu či pachtu v celé České republice což je 0,01 % z celkového počtu zápisů provedených vkladem.

3.8 Nabytí vlastnického práva k nemovitostem smlouvou

Zápisy práv do katastru se provádějí na základě písemností v listinné nebo elektronické podobě.¹²⁹ Vkladové listiny mohou být soukromé nebo veřejné.¹³⁰ V této kapitole budou přiblíženy smlouvy¹³¹ a jejich náležitosti. Veškeré smlouvy se vždy řídí občanským zákoníkem a v případě nemovitostí musí být vyhotoveny písemně.¹³² Smlouvy upravují práva a povinnosti smluvních stran. Smlouvou projevují strany vůli zřídit mezi sebou závazek, srozumitelný projev vůle a řídit se obsahem smlouvy. Legislativa poskytuje stranám v mezích právního řádu možnost svobodně určit obsah smlouvy. Obsah smlouvy nesmí být v rozporu se zákonem a dobrými mravy. Nemůže ji uzavírat osoba nezpůsobilá k právním úkonům. Pokud za takovou osobu či nezletilého jednájí zákonní zástupci, většinou rodiče, opatrovníci, je nutné, aby úkon schválil soud.¹³³ Smlouva je uzavřena sjednáním obsahu smlouvy, který charakterizuje jednotlivé typy smluv. Smlouva zavazuje smluvní strany a lze ji změnit nebo zrušit pouze se souhlasem všech stran nebo ze

¹²⁸ § 18 odst. 4 vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

¹²⁹ § 7 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

¹³⁰ § 17 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona spolu s ustanovením § 567 - § 569 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹³¹ § 1724 - § 1788 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹³² § 560 a § 561 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹³³ § 36 a § 461 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

zákonných důvodů. Projev vůle stvrdí svým vlastnoručním podpisem, který musí být ověřen. Smlouvy mohou být úplatné¹³⁴ i bezúplatné.¹³⁵

Všeobecně ve smlouvách musí být určeni účastníci smlouvy, předmět smlouvy,¹³⁶ tedy nemovitosti dle údajů katastru nemovitostí¹³⁷ a svobodný projev vůle, tedy obsah smlouvy. Důležité je, aby údaje o účastnících jednání byly aktuální a kompletní. Uváděnými údaji jsou jméno, příjmení, adresa trvalého pobytu, datum narození. Dalšími uváděnými údaji mohou být kontaktní údaje jako je telefon a email, také korespondenční adresa. Při zastoupení některého účastníka jednání na základě plné moci se uvádějí i tyto údaje. Předmětem smluv zapisovaných do katastru nemovitostí jsou nemovitosti a věcná práva k nim. Nemovitosti musí být řádně označeny a to katastrálním územím, parcelním číslem, zda jde o pozemkovou či stavební parcelu, budova číslem popisným, evidenčním nebo v případě, že se nepřiděluje bez čísel popisných, evidenčních a příslušnost k obci, zda je součástí pozemku a jakého, způsobem využití. Jednotky, práva stavby se označují číslem, označením budovy, pozemku nebo práva stavby, jehož součástí jsou.¹³⁸ V případě, kdy má nemovitost více vlastníků také vymezení spoluvlastnických podílů a to i na společných, nebytových částech při prodeji bytové jednotky. Možností je i uvedení listu vlastnictví, na kterém se nemovitost nachází. Pokud nejsou nemovitosti označeny dle katastrálního zákona, nelze takovou smlouvu zapsat a katastrální úřad takový návrh na vklad zamítne. Věcná práva k nemovitostem se nabývají vkladem do katastru nemovitostí.¹³⁹ Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu práva nezkontroluje, zda je smlouva platná, ale zkoumá, zda splňuje náležitosti dané zákonem pro zápis do katastru nemovitostí.¹⁴⁰ Na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu s účinností ke dni přijetí návrhu na vklad katastrálním úřadem nastávají právní účinky zápisu.

Smlouva o nemovitostech má být na jedné listině. Musí být čitelná a není možné cokoli v listině měnit či doplňovat. Případné doplnění musí být řešeno dodatkem k listině a ten

¹³⁴ § 1792, § 1793 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹³⁵ § 1747 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹³⁶ § 1724 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹³⁷ § 3 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

¹³⁸ § 8 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

¹³⁹ § 11 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

¹⁴⁰ § 17 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

musí být neoddělitelně spojen s původní smlouvou. Spojením listin vznikne jedna listina, která by měla být předložena katastrálnímu úřadu s novým návrhem na vklad.

V praxi se běžně setkáváme s tím, že smlouvy jsou mnohastránkové a někdy až nepřehledné, přitom je možné vystihnout vše jednoduše a přehledně. Laici a účastníci smluv mají pocit, že vše potřebné je upraveno smlouvou a že to tak má být. Přitom se stává, že smlouva cituje občanský zákoník nebo jiný nezávisle platný předpis a smlouva se tak stává nepřehlednou a někdy důležité věci upraveny nejsou.

3.8.1 Kupní smlouva

Kupní smlouva je nejběžnější smlouvou, kterou dochází k převodu vlastnického práva k nemovitostem.¹⁴¹ Účastníci jednání se zavazují předat a přijmout nemovitost za dohodnutou kupní cenu. Kromě všeobecných ujednání je výše kupní ceny nezbytnou náležitostí smlouvy. Ve smlouvě by také neměly nikdy chybět informace o podmínkách a termínech úhrady kupní ceny, sankce za nedodržení ujednaných podmínek. Důležité může být i sjednání postupu a termínu předání nemovitosti, včetně postihů za nedodržení podmínek. Smlouva musí být vyhotovena písemně a podepsána úředně ověřenými podpisy všech účastníků. Podpisem stvrzují účastníci projevenou vůli. Vlastnické právo, jak již bylo řečeno, se nabývá až zápisem do katastru nemovitostí (Obrázek 10) a většinou po dobu zápisu, zůstává kupní cena v úschově.

Ve smlouvě by mělo být uvedeno upozornění nabyvatele na příslušenství, které je s nemovitostí trvale užíváno,¹⁴² vady faktické (fyzické) i právní, o kterých převodce ví.¹⁴³ Příslušenství nemovitostí jsou například kůlny, pergoly, studny, ploty, bazény, krby, neevidované v katastru nemovitostí. Je vhodné vše vyjmenovat, nikoli používat formulace „veškeré příslušenství“. Smlouva by pak mohla být pro neurčitost neplatná. Fyzické vady jsou například vlhkost, špatný stav základů, střechy, nepřipojení na vodovod, kanalizaci a ty by měly být ve smlouvě vyjmenovány. Jsou také součástí znaleckého posudku. Právními vadami se rozumí omezení zatěžující nemovitost. Například věcná břemena,

¹⁴¹ § 2128 - § 2131 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁴² § 506 a § 512 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁴³ § 2084 a § 2131 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

předkupní či zástavní práva. Smlouva může obsahovat plnou moc, geometrický plán nebo znalecký posudek, které jsou neoddělitelnou součástí smlouvy. Kupující má právo od smlouvy odstoupit, pokud se ukáže, že nebylo pravdivé tvrzení o tom, že nemovitost není zatížena vadami. Ve smlouvě mohou být ujednány další podmínky a výhrady jako je například zřízení věcného břemene, předkupní právo, výhrady zpětné koupě, prodeje, vlastnického práva, lepšího kupce, koupě na zkoušku.¹⁴⁴ Také mohou být dojednány další podmínky jako odložení splatnosti kupní smlouvy na určitou dobu, upozornění na povinnost platby poplatku za návrh na vklad do katastru nemovitostí, daňovou povinnost, počet vyhotovení smlouvy.

Obrázek 10 Ukázka zápisu - kupní smlouva

Listina

o Smlouva kupní ze dne .2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 2018 13:37:14.
Zápis proveden dne .2018.
V- /2018-207
RČ/IČO:
Pro: !

Zdroj: ISKN, 2021

3.8.2 Darovací smlouva

Darovací smlouva je založena na poskytnutí daru a převedení vlastnického práva bezúplatně a dobrovolně a obdarovaný dar přijímá.¹⁴⁵ Darovat je možné pouze věc vlastněnou, nelze darováním převést dluhy. Dar lze odvolat pro nouzi dárce, pro nevděk, a když ublíží obdarovaný dárce nebo poruší dobré mravy. Platnou legislativou jsou stanoveny lhůty pro odvolání daru. Kromě všeobecných ujednání v darovací smlouvě může být uvedena hodnota daru i upozornění na možnost vrácení daru. Na obrázku (Obrázek 11) je ukázka zápisu na listu vlastnictví.

Obrázek 11 Ukázka zápisu - darovací smlouva

Listina

o Smlouva darovací ze dne .2020. Právní účinky zápisu k okamžiku .2020 13:03:42.
Zápis proveden dne 21.01.2021.
V- /2020-207
RČ/IČO:
Pro: Š Jiří, Měl 77, 29429 Bezno

Zdroj: ISKN, 2021

¹⁴⁴ § 2132 - § 2157 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁴⁵ § 2055 - § 2078 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

3.8.3 Směnná smlouva

Účastníci jednání se zavazují předat a přijmout vlastnické právo k věci výměnnou za vlastnické právo k jiné věci, nemovitost, nikoli za peníze. Nemovitost se odevzdává v tom stavu, v jakém byla v době uzavření smlouvy, pokud dojde ke zkáze, či znehodnocení nemovitosti pod polovinu hodnoty, je smlouva neplatná.¹⁴⁶ Na obrázku (Obrázek 12) je ukázka zápisu na listu vlastnictví.

Obrázek 12 Ukázka zápisu – směnná smlouva

o Smlouva směnná ze dne .2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
.2020 11:52:35. Zápis proveden dne .2020.
V- /2020
Pro: S Karel a S Helena, Ch , 29401 Bakov RČ/IČO:
nad Jizerou

Zdroj: ISKN, 2021

3.9 Stavba součástí pozemku

Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.¹⁴⁷ Původ této zásady je v římském právu. Všechny ostatní hmotné i nehmotné věci jsou movité. „Jedním ze způsobů dělení věcí je jejich rozdělení na věci movité a nemovité. Za věci movité (od slovesa *moveo* = *hýbám*) považovali věci, kterými lze pohybovat beze změny jejich podstaty. Naproti tomu věcmi nemovitými byly ty, jimiž pohybovat nelze. Nemovitostmi byly pozemky. Zároveň se uplatňovala zásada *superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě), podle které bylo za součást pozemku, a tedy za součást věci nemovité, považováno vše, co bylo s pozemkem pevně a trvale spojeno.“¹⁴⁸

Opět platí zásada, že stavba je součástí pozemku „*superficies solo cedit*“. Pozemky, prostor nad i pod povrchem a stavby na nich i pod povrchem mají tedy stejného vlastníka

¹⁴⁶ § 2184 - § 2188 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁴⁷ § 498 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁴⁸ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. 2007, s. IX.

s výjimkou dočasných staveb.¹⁴⁹ Zákonem č. 141/1950 Sb., občanským zákoníkem, byla zrušena povinnost knihovat, která byla zavedena vydáním knihovního zákona v roce 1871. Superficiární zásada byla obnovena od roku 2014 zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem. V mezidobí bylo tedy možné, že vlastník pozemku nemusel být totožný s vlastníkem stavby, která se na pozemku nacházela. Příkladem mohou být stavby tehdejších JZD na soukromých pozemcích a naopak soukromé stavby na pozemcích obce. Následky odlišných vlastníků pozemků a staveb na nich se projevují do současné doby. Pokud tento stav přetrval z dřívější doby, vlastník stavby na cizím pozemku právo k této stavbě neztrácí.¹⁵⁰ V dnešní době však už taková situace vzniknout nemůže.¹⁵¹ Vlastník pozemku, na kterém stojí stavba jiného vlastníka má zákonem dané předkupní právo ke stavbě a naopak.¹⁵² V případě využití předkupního práva se stavba stane součástí pozemku. Právo stavby¹⁵³ je možností, kdy může být vlastník pozemku odlišný od vlastníka stavby na něm stojící. Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu a nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou. Stavba se nestává součástí pozemku, ale práva stavby, které je nemovitou věcí,¹⁵⁴ nehmotnou. Právo stavby se nabývá písemnou smlouvou či rozhodnutím orgánu veřejné moci a podléhá zápisu do katastru nemovitostí jako veřejného seznamu. Právo stavby může být vydrženo. Vlastník pozemku i vlastník stavby mají vůči sobě předkupní právo. Může být zřízeno buď bezúplatně či za úplatu, která se nazývá stavebním platem.¹⁵⁵ Ve smlouvě musí být především uvedeny dotčené pozemky a stavby, účastníci, doba trvání práva a ujednaná výše stavebního platu, jeho splatnost, také časové určení dokončení stavby pokud je to požadováno. V katastru nemovitostí se eviduje u práva stavby katastrální území, dotčené pozemky, list vlastnictví, údaje o budově, která je součástí práva stavby, účel práva stavby, poslední den sjednané doby¹⁵⁶ (Obrázek 13).

¹⁴⁹ § 506, § 3054 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁵⁰ § 3055 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁵¹ § 3054 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁵² § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁵³ § 1240 - § 1256 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁵⁴ § 1242 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁵⁵ § 1247 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁵⁶ § 12 vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

Obrázek 13 Ukázka zápisu - právo stavby

o Právo stavby podle zák. č. 89/2012 Sb.
Poslední den trvání práva stavby: 0 .0 .2040.
Účel: stavba pro služby.
Oprávnění pro
W , P N , 50781
I P , RČ/IČO:
Povinnost k
Parcela: 2444/2
Listina Smlouva o zřízení práva stavby ze dne .2020. Právní účinky zápisu k
okamžiku .2020 09:00:20. Zápis proveden dne .2020.
Pořadí k 0 .0 .2020 09:00 V- /2020

Zdroj: ISKN, 2021

„Pokud někdo postaví budovu a chce ji převést na někoho jiného, musí si být vědom, že nejdříve musí zajistit, aby nemovitost byla v katastru zapsána, a teprve poté může navrhnout vklad práva k ní. V praxi katastrálních úřadů se ustálilo, že o zápis nové budovy je nutné v takovém případě požádat nejpozději s návrhem na vklad práva.“¹⁵⁷ Nelze vyznačit v katastru vlastnické právo k neevidované nemovitosti. Do katastru nemovitostí se tedy zapíše vyznačení nové budovy spolu s navrhovaným právem a to z důvodu, že věcná práva se evidují u evidovaných nemovitostí.

¹⁵⁷ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.* 2007, s. 90.

4 Vlastní práce

Autorka v této části práce bude čerpat ze své praxe na katastrálním pracovišti v Mladé Boleslavi a Jablonci nad Nisou. Pracoviště budou vzájemně porovnána a kritéria k porovnání budou organizační řád pracoviště a působnost příslušných katastrálních pracovišť. V následující části bude popsán postup zápisu do katastru nemovitostí. A dále bude přiblížen zápis nové stavby do katastru nemovitostí.

4.1 Postup zápisu do katastru nemovitostí

V této části práce bude přiblížen postup zápisu do katastru nemovitostí od podání návrhu na vklad po archivaci listin.

4.1.1 Podání

Návrh na vklad může být podán elektronicky, prostřednictvím poštovních služeb či osobně na příslušném katastrálním úřadu na stanoveném formuláři¹⁵⁸ (Příloha 1). K osobnímu podání slouží podatelny úřadů nebo elektronická podatelna k podání pomocí datové schránky či emailu. Povinnost zřízení datové schránky mají orgány veřejné moci danou zákonem.¹⁵⁹ Listiny s přílohami navrhovatel předloží místně příslušnému katastrálnímu úřadu¹⁶⁰ spolu s návrhem na vklad. „Podání se činí u správního orgánu, který je věcně a místně příslušný. Podání je učiněno dnem, kdy tomuto orgánu došlo“.¹⁶¹ Jiné katastrální pracoviště nemůže rozhodnout o správě nemovitostí včetně povolení vkladu práva do katastru nemovitostí, než to pracoviště, ve kterém je v územním obvodu nemovitost evidovaná. Zaevidované doručené dokumenty, které náleží k vyřízení jinému katastrálnímu pracovišti, se naskenují včetně podacího razítka a přesunou se prostřednictvím EPVDS. Následuje fyzické poslání dokumentu poštou, nejpozději do následujícího pracovního dne po přijetí.

¹⁵⁸ Vyhl. č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.

¹⁵⁹ § 6 zák. č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů.

¹⁶⁰ Příloha č. 2 k zák. č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, spolu se sdělením č. 384/2015 Sb., Českého úřadu zeměměřického a katastrálního Seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2016.

¹⁶¹ § 37 odst. 5 zák. č. 500/2004 Sb., správního řádu.

Veškeré formuláře používané na katastrálních úřadech, jako je návrh na vklad, záznam, ohlášení vlastníka, změny údajů, poskytování údajů, potvrzení geometrického plánu jsou i v elektronické podobě na webových stránkách ČÚZK¹⁶² v odkazu formuláře. Například vytvoření návrhu na vklad lze vyplnit elektronicky přímo v aplikaci na webových stránkách úřadu¹⁶³ a skládá se z několika jednoduchých kroků. Výhodou je, že se elektronický formulář interaktivně vyplňuje a tím je eliminována možnost vzniku chyb. Takto vyplněný formulář je možné vytisknout případně elektronicky odeslat přímo na katastrální úřad, kde je evidován pod pomocným řízením ZPV. Příjem dokumentů v listinné podobě se potvrdí otiskem podacího razítka na dokumentu a obsahuje datum, čas (hodinu a minutu), číslo jednací, počet listů, případných příloh a poznamená se i peněžní hotovost, pokud se přikládá a vystaví se doklad o uhrazení správního poplatku v založeném podacím deníku. Hotovost se neprodleně odevzdává do pokladny. V elektronické podobě listin doručených prostřednictvím datové schránky se po uložení zkoumá, zda je předložený dokument opatřen elektronickým časovým razítkem a podepsán uznávaným elektronickým podpisem nebo pečetí¹⁶⁴ tzv. autentizační prvky. O ověření se sepisuje záznam.

Návrh na vklad spolu s příslušnými listinami je převzat pracovníky podatelny. Ve vytvořeném podacím deníku je vystaven doklad o zaplacení nebo podklad k uhrazení správního poplatku, pokud jemu typ předloženého dokumentu podléhá. Za přijetí každého návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu se vybírá správní poplatek ve výši 2 000 Kč.¹⁶⁵ Pokud účastník řízení podávající návrh na vklad neuhradí poplatek ani po uplynutí lhůty pro zaplacení poplatku, řízení o povolení vkladu se zastaví.¹⁶⁶ Státní orgány, územní samospráva a některé úkony jsou osvobozeni od správního poplatku.¹⁶⁷ Správní poplatek lze platit v hotovosti na příslušném katastrálním pracovišti, platební kartou nebo bezhotovostně na zvláštní účet zřízený u příslušného katastrálního úřadu. Při osobním podání získá účastník v podatelně příslušné platební údaje, při elektronickém podání mu

¹⁶² Formuláře v resortu zeměměřictví a KN. ČÚZK [online]. [cit. 2020-12-15]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Formulare-v-resortu-zememericivi-a-KN.aspx>

¹⁶³ Návrh na vklad do katastru nemovitostí. ČÚZK. [online]. [cit. 27. 11. 2020]. Dostupné z [www: http://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx](http://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx)

¹⁶⁴ § 7 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

¹⁶⁵ položka č. 120 a) přílohy k zák. č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.

¹⁶⁶ § 5 odst. 4 zák. č. 634/2001 Sb., o správních poplatcích.

¹⁶⁷ § 8 zák. č. 634/2001 Sb., o správních poplatcích.

budou zaslány platební údaje po zaevidování návrhu. Poplatek lze platit i kolkovými známkami.

Pracovníci podatelny při převzetí ověří, že vklad má požadované náležitosti. Návrh na vklad práv do katastru nemovitostí musí být podán na stanoveném formuláři¹⁶⁸ a musí obsahovat údaje o katastrálním úřadu, kam je návrh na vklad podáván, dále údaje o účastnících vkladového řízení, označení nemovitostí a k nim zapisovaných či vymazávaných práv, podpis navrhovatele.¹⁶⁹ Pokud není podán návrh na vklad na předepsaném formuláři, je řízení zastaveno. Přílohy návrhu na vklad jsou listiny,¹⁷⁰ podle kterých se zapisují práva do katastru. Pokud se jedná o smlouvy, je ověřeno, zda podpisy účastníků jsou úředně ověřeny. Přílohou mohou být i plné moci, s úředně ověřeným podpisem zmocnitele, případně úředně ověřený překlad listiny, pokud není v českém jazyce. Dále pak výpisy z obchodního rejstříku v případě právnických osob, pokud lze takové výpisy získat bezplatně dálkovým přístupem, nejsou vyžadovány. Přílohou jsou také další listiny, jejichž nutnost je dána právními předpisy např. vyjádření stavebního úřadu, vodoprávního úřadu, státní správy lesů, orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany přírody, státní památkové péče. Nezbytnou součástí listin je i geometrický plán ověřený oprávněným inženýrem. Je nezbytný v těch případech, kdy se obsah vkladu zobrazuje v katastrální mapě.

4.1.2 Zahájení, přerušování řízení

Doručené listiny a dokumenty evidované v podacích denících se ukládají v elektronické podobě v ISKN vždy pod konkrétním označením dokumentu, vybraného v číselníku typů listin v ISKN. Tedy dokumenty nejsou ukládány bez vazby na typ listiny. Dokumenty a listiny doručené v listinné podobě se evidují v digitální podobě pomocí jedinečných čárových kódů. Čárové kódy, které se používají k následné digitalizaci, se lepí na dokumenty již na podatelně po založení řízení (spisu) a zaevidování dokumentů v informačním systému katastru nemovitostí. Návrh na vklad i smlouva mají každý svůj jedinečný čárový kód. Poté jsou listiny předány k převedení do elektronické podoby. Ta

¹⁶⁸ Vyhl. č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.

¹⁶⁹ § 14 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

¹⁷⁰ § 15 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona a § 66 - § 70 vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

probíhá naskenováním pod čárovým kódem. Po naskenování se do systému zavádějí načtením čárového kódu pomocí čtečky čárových kódů. Dokument se následně v ISKN přiřadí k řízení pomocí jedinečného (párovacího) čárového kódu následnými sehrávacími mechanismy. Dokumenty doručené v průběhu řízení se ukládají v elektronické podobě bezprostředně po jejich evidenci v řízení.

Je založeno řízení „V“ (vklad) nebo „Z“ (záznam) nebo „P“ (poznámka) v informačním systému katastru nemovitostí¹⁷¹ a provázáno s podacím deníkem. V založeném řízení se vyplňují údaje z přijatých dokumentů a formulářů. Evidují se další informace, jako je typ listiny, na základě které má být proveden zápis do katastru nemovitostí. Ten je vybírán z číselníku a určuje, zda má být dokument zařazen do sbírky listin. U listin v řízeních „V“ a „Z“, které se stávají součástí sbírky listin, se provede nastavení cílového druhu fontu „Sbírka listin“ před zplatněním, tedy provedením vkladu. Dále se v řízení vyznačují účastníci a předmět řízení, objekty řízení a katastrální území a datum zahájení.

Řízení mohou být pozastavena či přerušena v souladu s platnou legislativou. Navrhovatel může vzít návrh na vklad zpět, vkladové řízení se však zastaví pouze, pokud s tím souhlasí všichni účastníci řízení.¹⁷²

4.1.3 Vyznačení plomby

Při návrhu na vklad věcného práva se do 24 hodin od podání listin na podatelnu katastrálního úřadu vyznačí u dotčených nemovitostí, že práva k nemovitostem jsou dotčena změnou. Vyznačí se takzvaná plomba. Odeslání informace účastníkům řízení probíhá buď na adresu pomocí poštovních služeb, nebo datovou schránkou, pokud ji mají zřízenou. Také je možné na požádání zaslat tyto informace na e-mailovou adresu nebo mobilní telefon. Pokud mají účastníci zřízenou službu sledování změn v katastru, doručí se jim touto službou.¹⁷³

¹⁷¹ § 22 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

¹⁷² § 16 odst. 2 a 3 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

¹⁷³ § 16 a § 55 odst. 6 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

Následující den po vyznačení plomby a po odeslání informace účastníkům o zaplombování začíná běžet 20denní ochranná lhůta, během které nesmí katastrální úřad povolit či zamítnout vklad.¹⁷⁴ Tato lhůta slouží jako ochrana proti podvodnému návrhu.

4.1.4 Rozhodnutí

Zápisy práv do katastru nemovitostí se řídí okamžikem doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu. V návrhu na vklad je vyznačen den, hodina včetně minut doručení.¹⁷⁵ Lhůta pro vyřízení dokumentu je daná právními předpisy nebo jednacím řádem. Dokument se vyřídí nejpozději do 30 dnů, ve zvláště složitých případech do 60 dnů. Nelze-li dokument vyřídit ani ve lhůtě 60 dnů, musí o tom být jeho odesílatel vyrozuměn.

Listiny je možné předložit jako prvopis, stejnopis nebo jako úředně ověřenou kopii. Listiny pro vkladové řízení mohou být soukromé (smlouvy, dohody)¹⁷⁶ nebo veřejné,¹⁷⁷ vydané orgánem veřejné moci. Rozlišení listin určuje míru jejich přezkoumání a u veřejných listin je omezeno. Jejich původ zaručuje, že na obsah listiny je možné se spolehnout. Přezkoumávají se především z hlediska obsahu, návaznosti na dosavadní zápisy, a zda splňují náležitosti listin pro zápis do katastru. „*Vkladová listina může obsahovat další údaje, které nejsou rozhodující pro vznik, změnu nebo zánik práva, a proto nejsou pro katastrální úřad důležité a nijak je také nezkoumá.*“¹⁷⁸ Oproti tomu u soukromé listiny katastrální úřad zkoumá kromě výše zmíněného, i zda je právní jednání učiněno v předepsané formě, zda není účastník omezen v oprávnění nakládat s nemovitostí, a zda není z obsahu listiny patrný důvod pro neplatné jednání porovnáním obsahu s dosavadními zápisy v katastru. „*Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu nezkoumá platnost smlouvy, ale zkoumá listinu, na základě které má být vklad povolen, pouze z hledisek v zákoně taxativně vymezených. Z jiných důvodů není oprávněn v žádném případě listinu zkoumat.*“¹⁷⁹ Tedy zda splňuje náležitosti pro zápis do katastru nemovitostí, zda obsahově

¹⁷⁴ § 18 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

¹⁷⁵ § 145 zák. č. 500/2004 Sb., správního řádu bez odstavce 2 vět třetí a čtvrté.

¹⁷⁶ § 17 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona spolu s ustanovením § 565, § 566 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁷⁷ § 17 odst. 2 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona spolu s ustanovením § 567 - § 569 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁷⁸ BAREŠOVÁ, E. a kol. *Katastrální zákon: komentář*. 2015, s. 181.

¹⁷⁹ BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. 2007, s. 88.

odůvodňuje vklad, zda je učiněno v předepsané formě, případně zda účastník řízení má udělen souhlas k právnímu řízení, zda účastníci nemají omezena práva nakládat s nemovitostí, zda vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí.¹⁸⁰ Přezkoumání se provádí na základě předložených listin, dosavadních zápisů v katastru nemovitostí a základních registrů například evidence obyvatel, cizinců, obchodního rejstříku. Účastníci řízení musí být dostatečně a určitě označeni. Nemovitosti musí být označeny katastrálním územím, parcelním číslem, zda se jedná o pozemkovou či stavební parcelu, případně pozemky dřívější pozemkové evidence, přidělového operátu apod. Budovy, jež jsou hlavní stavbou na pozemku, pokud se nejedná o drobnou stavbu, které jsou či nejsou součástí pozemku, musí mít označení pozemku, na kterém jsou postaveny, označení budov číslem popisným či evidenčním, či bez čísel popisných a evidenčních a příslušností budovy k části obce a způsobem využití. Jednotky označeny číslem, označením budovy, pozemku nebo práva stavby, jehož součástí jsou. Rozestavěné jednotky označeny číslem, označením budovy, pozemku nebo práva stavby, v níž jsou vymezeny. A práva stavby označením pozemku, u kterého je zřízeno.¹⁸¹

Pokud katastrální úřad zjistí, že návrh na vklad je neúplný nebo k němu nejsou připojeny veškeré přílohy dané zákonem, vyzve navrhovatele k doplnění a odstranění nedostatků. Je stanovena lhůta, která je přiměřená povaze vytýkaného nedostatku, do které musí být podání doplněno. Spolu s výzvou k doložení chybějících podkladů může být řízení přerušeno.¹⁸² Pokud nebudou nedostatky odstraněny, bude řízení o povolení vkladu zastaveno.

4.1.5 Příprava aktualizace údajů katastru nemovitostí

Dokumenty se předávají k vyřízení dle jednacího řádu katastrálního úřadu. Průkaznost předávání dokumentů je zajištěna prostřednictvím informačního systému katastru nemovitostí.

¹⁸⁰ § 17 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

¹⁸¹ § 8 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

¹⁸² § 64 odst. 1 písm. a) zák. č. 500/2004 Sb., správního řádu.

Při zápisu se v jednotlivých aplikacích v informačním systému katastru nemovitostí provedou aktualizace změn popisných i geodetických údajů katastru nemovitostí. Systém provede některé automatizované kontroly návrhu změny budoucího stavu, případné nesoulady vygeneruje a vypíše jako chyby a ty musí být odstraněny, jinak není možné návrh změny předat ke kontrole. Kontrolu provádí další nezávislý pracovník v informačním systému katastru nemovitostí a také zde jsou provedeny elektronické automatizované kontroly. V praxi průběh řízení projde rukama několika pracovníků, což má za následek eliminování případných chyb (Obrázek 14). Jednotlivé úkony a pravomoci jsou rozděleny mezi pracovníky úřadu dle organizačního řádu.

Obrázek 14 Přehled operací s řízením (spisem) „V“ (vklad) v ISKN – vzestupně

Obeslání	Vyrozumění o provedení vkladu
Zplnění budoucího stavu	Provedení vkladu
Rozhodnutí o řízení ve věci	Rozhodnutí o povolení vkladu
Kontrola budoucího stavu	Odsouhlasení budoucího stavu
Aktualizace	Změny navrženy
Rozhodnutí o řízení ve věci	Předání vkladu k aktualizaci
Obeslání	Informace o vyznačení plomb
Zaplombování	Zaplombování
Založení řízení	Založení řízení

Zdroj: ISKN, 2021

Systém automaticky generuje také vlastní odchozí dokumenty, vytvořené katastrálním úřadem, které se zpracovávají pomocí přednastavených šablon. Každá listina je označena číslem řízení, rokem, kódem katastrálního pracoviště, datem a jménem vyřizujícího pracovníka. Je vygenerována s jedinečným čárovým kódem, který slouží jako identifikátor. Dokumenty se podepisují vlastnoručně nebo kvalifikovaným elektronickým podpisem. Dokumenty se odesílají prostřednictvím držitele poštovní licence (obyčejně, doporučeně, na dodejku) nebo datovou schránkou. Fyzické i elektronické doručky se připojí do spisu a vyznačí se datem jejich doručení v ISKN, které je opět snímáno čárovým kódem.

4.1.6 Provedení vkladu

Po uplynutí ochranné 20denní lhůty od odeslání informace, že práva k nemovitostem jsou dotčeny změnou, je možné vklad do katastru nemovitostí v došlém pořadí vkladů do katastru nemovitostí provést. Pokud nejsou shledány chyby a případně nejsou účastníci

řízení vyzvání k doplnění návrhu na vklad se stanovením lhůty k tomuto doplnění, je o návrhu na vklad pravomocně rozhodnuto. Nevyhotovuje se písemné rozhodnutí. Rozhodnutí nabývá právní moci záznamem ve spisu¹⁸³ a informačním systému katastru nemovitostí. Rozhodnutí o povolení vkladu práva nabývá právní moci ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Pokud nejsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad návrh na vklad zamítne. Pokud je vklad povolen v plném rozsahu návrhu na vklad, ale není povolen vklad všech práv ke všem nemovitostem uvedeným v listině, je vklad proveden částečně. V případě částečného provedení vkladu je část vkladu zamítnuta. V takovém případě se vyhotoví písemné rozhodnutí, které nabývá platnosti doručením posledního účastníkovi řízení.

Účastníkům řízení je odesláno vyrozumění o provedení vkladu do katastru nemovitostí nejpozději do 5 pracovních dnů. Toto vyrozumění je zasíláno buď poštovní službou, datovou schránkou či může být vyzvednuto účastníky osobně u pracovníků výpravny. Osobně je účastníkům vydáno vyrozumění oproti ověření občanským průkazem. Pokud je účastník řízení zastoupen zmocněncem, vyrozumí katastrální úřad o provedeném vkladu nejen zmocněnce, ale i přímo účastníka vkladového řízení.¹⁸⁴ Po přiřazení doručenek do spisu, je řízení ukončeno.

Vklady jsou zplatněny a provedeny v pořadí, ve kterém byly podány. Většinou jsou vklady provedeny hned po uplynutí ochranné lhůty. Výjimečně je tato lhůta prodloužena například na přelomu roku 2019/2020, kdy došlo k nárůstu vkladů do katastru nemovitostí z důvodu navýšení poplatku na návrh na vklad z 1 000 Kč na 2 000 Kč. Lhůty provedení návrhů vkladu do katastru nemovitostí jsou sledovaným parametrem. Vždy musí být případné prodloužení lhůt interně zdůvodněno. Průběh řízení lze sledovat opět na webu ČÚZK v aplikaci nahlížení do katastru nemovitostí pod příslušným číslem řízením.

¹⁸³ § 18 odst. 2 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

¹⁸⁴ § 18 odst. 3 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

4.1.7 Odvolání

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek.¹⁸⁵ Tedy ani obnova řízení katastrálním úřadem a ani žaloba ve správním soudnictví. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení.¹⁸⁶ Je přípustná pouze žaloba ve správním soudnictví a musí být podána do 30 dnů od doručení rozhodnutí.

Pokud není stav zapsaný v katastru nemovitostí v souladu se skutečným právním stavem, může se ten, jehož věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu¹⁸⁷ a to podáním žaloby u soudu. *“Kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno“*.¹⁸⁸ V katastru nemovitostí se poznamená poznámka spornosti zápisu na základě oznámení soudu o podané žalobě nebo doložením návrhu žalobce.¹⁸⁹

4.1.8 Ukládání a archivace spisů

Uzavření spisu je jeho kompletace, kontrola a předání do příruční spisovny. Spisy se ukládají zpravidla bez zbytečného odkladu po vyřízení podle spisových znaků a chronologicky¹⁹⁰ a je možné jejich vyhledávání a zapůjčování. Po úložní době v příruční spisovně, která činí nejdéle dobu 2 let jsou spisy uloženy do příslušných spisoven, kde jsou uloženy až do skartačního řízení. Listiny se po provedení vkladu účastníkům řízení nevrací, ale jsou ze spisu vyjmuty a založeny do sbírky listin, elektronické kopie listin jsou připojeny v informačním systému katastru nemovitostí. Ve sbírce listin jsou uloženy vkladové listiny včetně návrhů na vklad, rozhodnutí a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis věcných práv do katastru nemovitostí.

¹⁸⁵ § 18 odst. 4 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

¹⁸⁶ § 18 odst. 5 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

¹⁸⁷ § 985 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁸⁸ § 986 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

¹⁸⁹ § 24 odst. 1 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

¹⁹⁰ Příloha č. 3 spisového řádu katastrálního úřadu, ze dne 4. května 2018, č. j. ČÚZK-04913/2018-22.

4.2 Organizační struktura resortu

Autorka v této části práce porovná pracoviště Jablonec nad Nisou a Mladou Boleslav. Kritéria pro porovnání pracovišť budou organizační struktura, územní působnost, rozloha spravovaných území, počet zápisů práv do katastru nemovitostí.

Katastrální úřady spadají pod působnost Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (Obrázek 15), který je zřízen zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Katastrální úřady jsou při výkonu státní správy kontrolovány zeměměřickými a katastrálními inspektoráty, které rozhodují o odvoláních proti rozhodnutím katastrálních úřadů. Tedy mimo opravného prostředku proti zamítnutí vkladu práva.

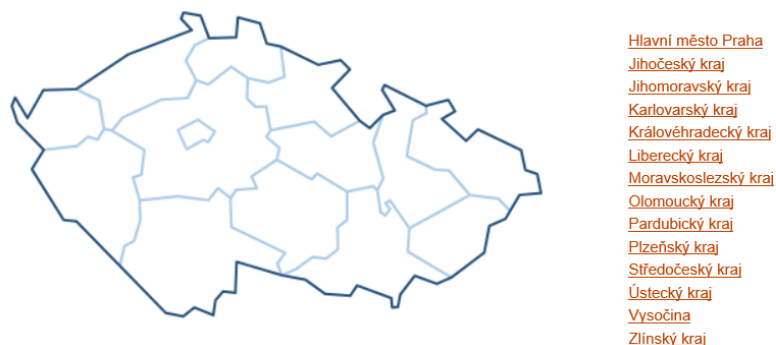
Obrázek 15 Organizační schéma resortu zeměměřictví a katastru



Zdroj: www.cuzk.cz, 2021

Katastrální úřady se člení podle krajů a na hlavní město Praha (Obrázek 16).

Obrázek 16 Přehled katastrálních úřadů v České republice



Zdroj: www.cuzk.cz, 2021

Katastrální pracoviště Mladá Boleslav patří pod katastrální úřad pro Středočeský kraj (Obrázek 17), který má sídlo: Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18212 Praha 8 a jeho ředitelem je Mgr. Ing. Štěpán Hudec. Pod katastrální úřad pro Středočeský kraj spadá 13 katastrálních pracovišť.

Obrázek 17 Katastrální pracoviště Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj

Katastrální úřad pro Středočeský kraj

Katastrální pracoviště: Benešov, Beroun, Kladno, Kolín, Kutná Hora, Mělník, Mladá Boleslav, Nymburk, Praha-východ, Praha-západ, Příbram, Rakovník, Slaný.

Zdroj: www.cuzk.cz, 2021

Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou patří pod katastrální úřad pro Liberecký kraj (Obrázek 18), který má sídlo: Rumjancevova 149/10, Liberec I-Staré Město, 46065 Liberec a jeho ředitelem je Ing. Lubomír Týč. Pod katastrální úřad pro Liberecký kraj spadá 5 katastrálních pracovišť.

Obrázek 18 Katastrální pracoviště Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj

Katastrální úřad pro Liberecký kraj

Katastrální pracoviště: Česká Lípa, Frýdlant, Jablonec nad Nisou, Liberec, Semily.

Zdroj: www.cuzk.cz, 2021

Katastrální pracoviště a jejich územní obvody jsou určeny Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním.¹⁹¹ „Katastrální úřad (KP) vykonává v rámci své územní působnosti správu katastru nemovitostí. Rozhoduje o řadě skutečností souvisejících s jeho vedením a svá rozhodnutí vydává podle obecných předpisů o správním řízení, pokud zákony, kterými se řídí katastr nemovitostí, nestanovují jinak.“¹⁹² Věcná působnost Katastrálních úřadů spočívá ve vykonávání státní správy katastru nemovitostí, správy bodových polí, projednávání porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí, schvalování změny názvosloví, hranic katastrálních území, vykonávání správy základních státních mapových

¹⁹¹ Sdělení č. 384/2015 Sb., Českého úřadu zeměměřického a katastrálního Seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2016.

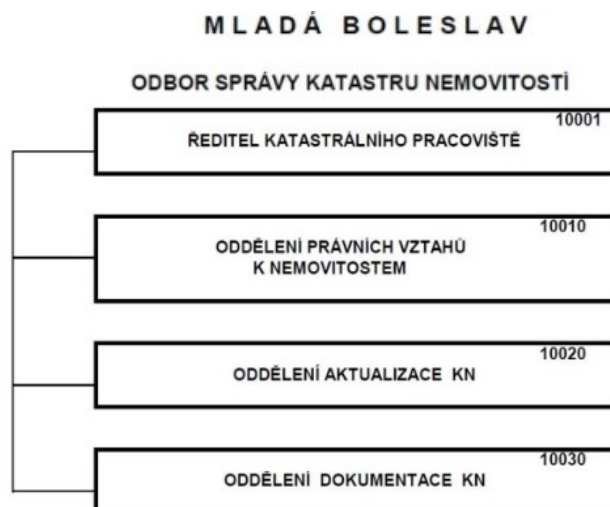
¹⁹² KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 2005, s. 226.

děl.¹⁹³ Územní působnost jednotlivých Katastrálních úřadů je dána sdělením č. 384/2015 Sb., Českého úřadu zeměměřického a katastrálního - Seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2016.¹⁹⁴ Je také zveřejněna na úřední desce a internetových stránkách jednotlivých pracovišť.

4.2.1 Katastrální pracoviště Mladá Boleslav

V působnosti katastrálního pracoviště je 120 obcí, 197 katastrálních území o celkové výměře 102 289 ha. Údaje o pracovišti jsou vztaženy k roku 2020 a jejich zdrojem je Český statistický úřad. Ředitelkou je Ing. Jana Rudolfová, Ph.D. a pracoviště má celkem 48 pracovníků včetně ředitelky. Katastrální pracoviště má sídlo: Lukášova 55, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav a tvoří jej tři oddělení - oddělení právních vztahů k nemovitostem, oddělení aktualizace KN a oddělení dokumentace KN (Obrázek 19).

Obrázek 19 Organizační schéma katastrálního pracoviště Mladá Boleslav



Zdroj: www.cuzk.cz, 2021

4.2.2 Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou

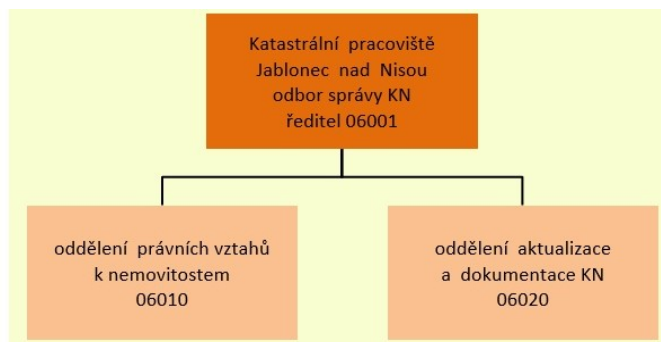
V působnosti katastrálního pracoviště je 34 obcí, 77 katastrálních území o celkové výměře 40 225 ha. Údaje o pracovišti jsou vztaženy k roku 2020 a jejich zdrojem je Český statistický úřad. Ředitelkou je Ing. Bc. Jana Müllerová a pracoviště má celkem

¹⁹³ § 5 odst. 1 zák. č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.

¹⁹⁴ § 5 odst. 2 zák. č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.

30 pracovníků včetně ředitelky. Katastrální pracoviště má sídlo: Podzimmí 3697/26, Jablonec nad Nisou, 46601 Jablonec nad Nisou a tvoří jej dvě oddělení, oddělení právních vztahů k nemovitostem a oddělení aktualizace a dokumentace KN (Obrázek 20).

Obrázek 20 Organizační schéma katastrálního pracoviště Jablonec nad Nisou



Zdroj: www.cuzk.cz, 2021

Organizační struktura pracovišť se na jednotlivých pracovištích liší. Na pracovištích s větším počtem zaměstnanců tvoří oddělení aktualizace a dokumentace dvě samostatná oddělení.

Předchozí údaje byly zpracovány do přehledné tabulky (Tabulka 1).

Tabulka 1 Porovnání okresů Jablonec nad Nisou a Mladá Boleslav, krajů, ČR - rozloha území, počet obyvatel, zápisy vkladem a poznámkou do katastru nemovitostí, počet obcí, katastrálních území a zaměstnanců KP

Rok 2020	****	*	***	***	**	*	*
	Počet obyvatel	Rozloha území (km ²)	Zápisy provedené vkladem	Zápisy provedené poznámkou	Počet zaměstnanců KP	Počet obcí	Počet katastrálních území
Česká republika	10 707 839	78 870	844 525	305 498	-	6 258	12 253
Liberecký kraj	443 222	3 163	36 239	12 685	-	215	508
Středočeský kraj bez Prahy	1 395 970	10 928	130 453	42 926	-	1 144	2 075
Jablonec nad Nisou	90 392	402	7 466	2 371	30	34	77
Mladá Boleslav	130 888	1 023	11 794	3 649	48	120	197

* Údaje jsou pro rok 2020 - zdroj: www.czso.cz (Statistická ročenka ČR - 2020)

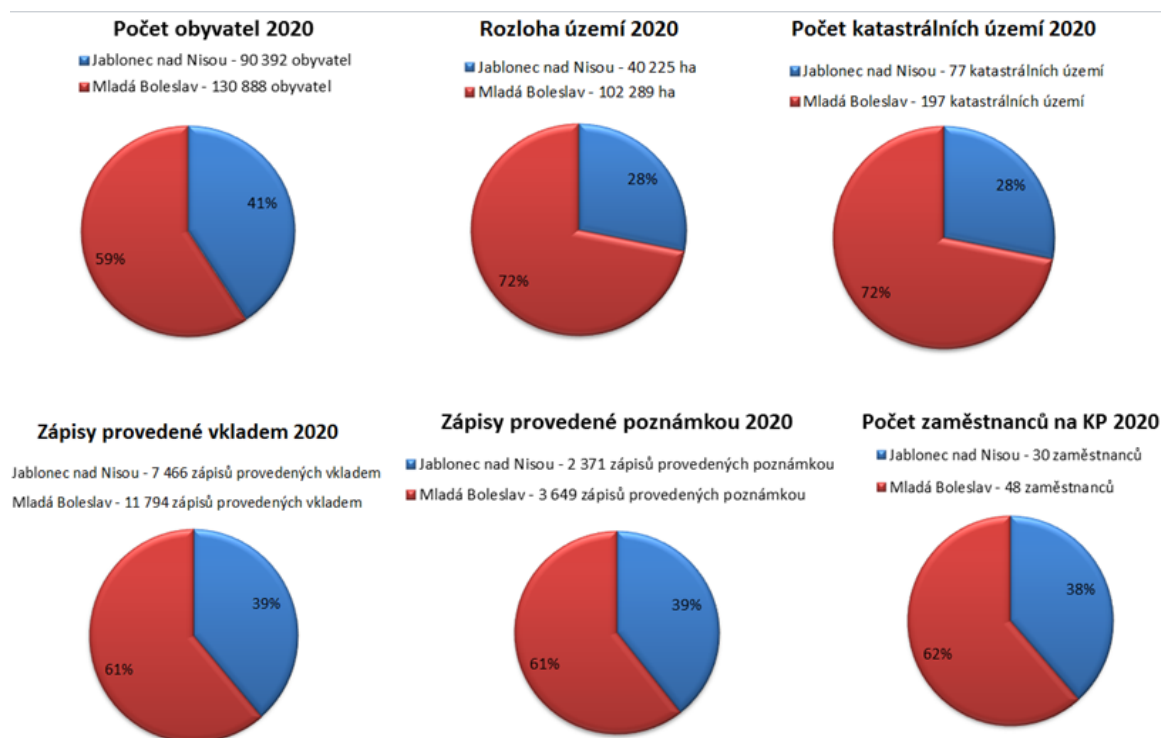
** Údaje jsou vztaženy k 31. 12. 2020 - zdroj: interní zdroj katastrálních pracovišť

*** Údaje za rok 2020 - zdroj: www.cuzk.cz

**** Údaje jsou vztaženy k 30. 9. 2020 - zdroj: www.czso.cz

Zdroj: vlastní zpracování

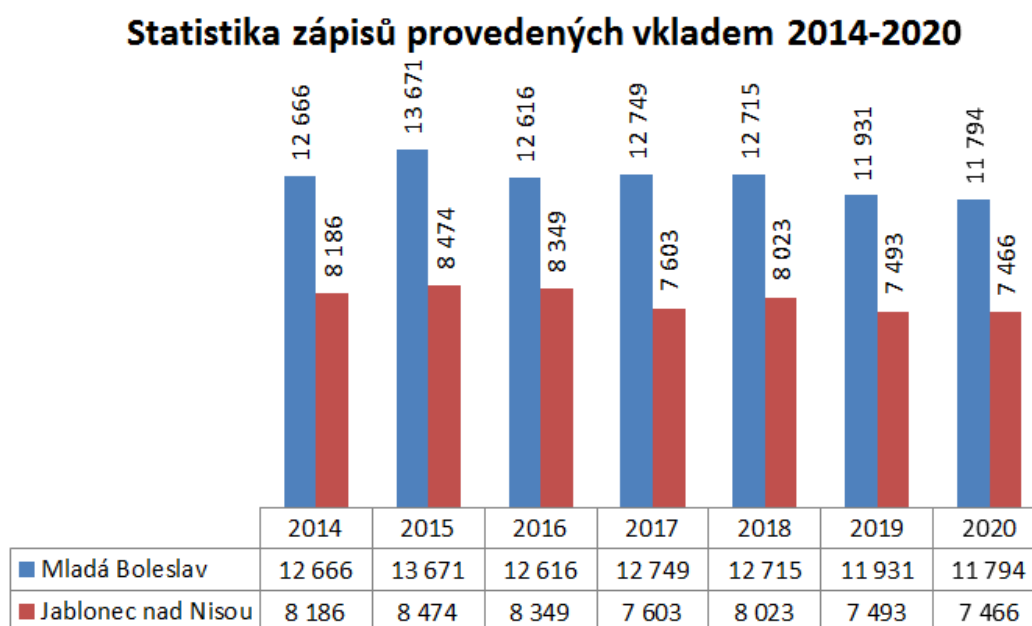
Obrázek 21 Graf - porovnání v okresech Jablonec nad Nisou a Mladá Boleslav



Zdroj: www.cuzk.cz, 2021, vlastní zpracování

Z grafů (Obrázek 21) je patrné, že územní působnost katastrálních pracovišť, tedy rozloha území, na kterých pracoviště provádí správu nemovitostí, ovlivňuje počet zápisů do katastru nemovitostí a tím i počet zaměstnanců na katastrálních pracovištích. Vliv na počet zápisů do katastru je dán i počtem obyvatel, nejen rozlohou území. Poměr počtu zápisů vkladem i poznámkou je na obou pracovištích shodný a odpovídá mu i stejný poměr zaměstnanců. Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou provádí ročně téměř o třetinu méně zápisů vkladem i poznámkou než katastrální pracoviště Mladá Boleslav a má také o třetinu méně zaměstnanců. Také je zajímavé, že i rozloha a rozdělení katastrálních území je v téměř stejném poměru na obou pracovištích. Rozloha území ve správě katastrálního pracoviště Jablonec nad Nisou a počet katastrálních území je téměř o čtvrtinu menší než rozloha území a počtu katastrálních území ve správě katastrálního pracoviště Mladá Boleslav.

Obrázek 22 Graf - statistika počtu zápisů vkladem - 2014 – 2020
 KP Mladá Boleslav a Jablonec nad Nisou



Zdroj: www.cuzk.cz, 2021, vlastní zpracování

Z grafu (Obrázek 22) lze vyčíst setrvalý stav počtu zápisů, který mírně klesá za poslední dva roky. Může to být způsobeno vyšší cenou nemovitostí, která poslední dobou rychle roste z důvodu vyšší poptávky nemovitostí, které si lidé pořizují jako investice. Z grafu je patrný mírný nárůst zápisů v roce 2015 a naopak zvýšení poplatku za návrh na vklad k 1. 1. 2020 se na počtu zápisů vkladem v roce 2019 výrazněji neprojevovalo.

4.3 Podklady pro zápis nové stavby

Co je považováno za zastavěný stavební pozemek a budovu je formulováno ve stavebním a katastrálním zákoně. Tedy zastavěný stavební pozemek je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami¹⁹⁵ a budova je nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.¹⁹⁶

¹⁹⁵ § 2 odst. 1 písm. c) zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona.

¹⁹⁶ § 2 písm. l) zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

Pokud chce vlastník zapsat například novou budovu do katastru nemovitostí, je pro zápis a předložení listin důležité, jedná-li se o stavbu, která podléhá územnímu řízení nebo stavebnímu řízení nebo se jedná o stavbu, která nevyžaduje rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas, od toho se odvíjí potřeba doložení listin pro zápis.

K zápisu údajů o nové budově je třeba předložit ohlášení změny údajů o pozemku, jehož součástí se stala stavba a musí být předložen geometrický plán. Jedná-li se o stavbu, která podléhá územnímu řízení¹⁹⁷ nebo i stavebnímu řízení¹⁹⁸ je další přílohou ohlášení vlastníka doklad o povoleném způsobu užívání budovy, pokud není tato budova již evidována v základním registru územní identifikace, adres a nemovitostí – RÚIAN.¹⁹⁹ Změna se do katastru nemovitostí запиše poté podle údajů evidovaných v RÚIAN.

Jedná-li se o stavbu, která nevyžaduje rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas,²⁰⁰ ohlášení se doloží pouze prohlášením vlastníka o této skutečnosti.²⁰¹ Na prohlášení musí být úředně ověřený podpis vlastníka pozemku.

Jako příklad zápisu nové budovy je uvedena budova č. p. 90 v Plužné, spadající pod místně příslušné katastrální pracoviště Mladá Boleslav.

Jak již bylo zmíněno, nezbytnou součástí předkládaných listin je geometrický plán s vyznačenou změnou, pokud je třeba změna vyznačit do katastrální mapy. Vyhotovení geometrického plánu je zeměměřickou činností, kterou geodet provádí v souladu s platnou legislativou²⁰² v terénu na základě podkladů a údajů katastru nemovitostí. Výsledkem měření je vyhotovený geometrický plán. Geometrické plány se vyhotovují pro různé účely, jako je například vyznačení budovy, rozsahu věcného břemene či rozdělení pozemku.²⁰³ Geodet je povinen pro vypracování geometrického plánu přebírat údaje katastru

¹⁹⁷ § 76 a násled. zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona.

¹⁹⁸ § 108 a násled. zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona.

¹⁹⁹ § 39 vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

²⁰⁰ § 79 odst. 2 písm. l), n) nebo o) zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona.

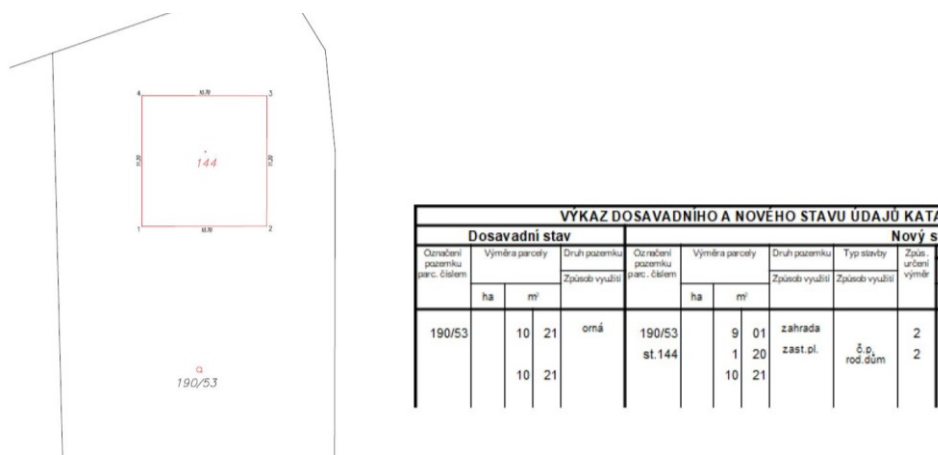
²⁰¹ § 30 odst. 4 vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

²⁰² Zák. č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví spolu s vyhl. č. 31/1995 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, kterou se provádí zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením a také vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky včetně přílohy k vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášce.

²⁰³ § 79 odst. 1 vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

nemovitostí, které jsou závazným podkladem.²⁰⁴ A je vhodné, aby byl schopen klientovi poradit, jaké dokumenty jsou potřeba katastrálnímu úřadu předložit k zápisu změn vyplývajících z geometrického plánu. Geometrický plán musí být ověřen úředně oprávněným inženýrem²⁰⁵ a potvrzen katastrálním úřadem.²⁰⁶ Je technickým podkladem²⁰⁷ pro zobrazení předmětu zápisu do souboru geodetických informací a je součástí listin, podle nichž má být proveden zápis do katastru nemovitostí. Geometrický plán musí být pevně spojen s listinou, nestačí jeho pouhé přiložení či citování v listině a k zápisu se předkládá originál nebo úředně ověřená kopie geometrického plánu „*Kopii geometrického plánu může udělat jen úředně oprávněný zeměměřický inženýr.*“²⁰⁸ „*Kopii nemůže udělat ani notář, ani obecní úřad.*“²⁰⁹ Potvrzené geometrické plány jsou uloženy v měřické dokumentaci katastru nemovitostí.²¹⁰

Obrázek 23 Část geometrického plánu č. 211-1/2021, kú Plužná



Zdroj: Dokumentace katastrálního pracoviště Mladá Boleslav, 2021

V tomto případě se jedná o geometrický plán pro vyznačení budovy²¹¹ (Obrázek 23). Geodet vypracuje plán, ve kterém oddělí z pozemkové parcely č. 190/53 v katastrálním území Plužná zastavěnou plochu a nádvoří.²¹² Oddělenou část označí novým parcelním

²⁰⁴ § 80 vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

²⁰⁵ § 14 zák. č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví.

²⁰⁶ § 74 odst. 3 a 4 vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

²⁰⁷ § 79 odst. 2 vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

²⁰⁸ BAREŠOVÁ, E. a kol. *Katastrální zákon: komentář*. 2015, s. 77.

²⁰⁹ BAREŠOVÁ, E. a kol. *Katastrální zákon: komentář*. 2015, s. 77.

²¹⁰ § 80 odst. 2 vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

²¹¹ § 79 odst. 1 vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

²¹² bod 1 přílohy k vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

číslem, které je přiděleno katastrálním úřadem,²¹³ tedy st. 144. Vyznačí typ stavby, kterým je budova s číslem popisným²¹⁴ a způsob využití stavby, kterým je rodinný dům.²¹⁵ Na následujících obrázcích (Obrázek 24, Obrázek 26) je parcela pozemková 190/53 v katastrálním území Plužná před provedením zápisu pro vyznačení budovy dle geometrického plánu č. 211-1/2021 a po provedeném zápisu se zapsaným rodinným domem s číslem popisným 90 na stavební parcele č. 144. Budova zde není patrná z neaktuálnosti leteckých map, k aktualizaci dochází průběžně po 2 letech (Obrázek 25, Obrázek 27).

Obrázek 24 Parcela pozemková č. 190/53, kú Plužná, ke dni 12. 2. 2021



Zdroj: www.nahlizenidokn.cuzk.cz, 2021

Obrázek 25 Parcela pozemková č. 190/53, kú Plužná, ke dni 17. 2. 2021



Zdroj: www.nahlizenidokn.cuzk.cz, 2021

²¹³ § 83 odst. 1 vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

²¹⁴ Bod 3 přílohy k vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.


²¹⁵ Bod 4 přílohy k vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

Předložení návrhu na vklad předchází ohlášení vlastníka místně příslušnému stavebnímu úřadu o dokončení budovy.²¹⁶ Stavební úřad písemně požádá příslušný obecní úřad, kde nová stavba vznikla, o přidělení čísla popisného k nové budově.²¹⁷ Přílohou této žádosti bude vyhotovený geometrický plán. Následně stavební úřad zavede tyto údaje do RÚIAN (Obrázek 28). Jedná se o údaje o parcele a katastrálním území, zavedení tzv. definičního čísla budovy, tzn. místo, kde budova na povrchu země stojí, čísla popisného nebo evidenčního, typu a způsobu využití stavebního objektu, případně další technicko - ekonomické atributy stavebního objektu. Vlastník pozemku podal katastrálnímu úřadu ohlášení změny údajů²¹⁸ o pozemku spolu s geometrickým plánem až po zápisu stavebního objektu do RÚIAN.

Obrázek 26 Parcela pozemková č. 190/53, kú Plužná, ke dni: 12. 2. 2021

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	190/53
Obec:	Plužná [565580]
Katastrální území:	Plužná [721972]
Číslo LV:	203
Výměra [m ²]:	1021
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Doležal David, Lidová 782, 29421 Bělá pod Bezdězem	1/2
Doležalová Barbora, Boleslavská 645, 29401 Bakov nad Jizerou	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
31000	1021

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Zdroj: www.nahlizenidokn.cuzk.cz, 2021

²¹⁶ § 121 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona.

²¹⁷ § 121 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona.

²¹⁸ § 31 odst. a) zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

Obrázek 27 Parcela stavební č. 144, kú Plužná, ke dni: 17. 2. 2021

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 144	
Obec:	Plužná [565580]	
Katastrální území:	Plužná [721972]	
Číslo LV:	203	
Výměra [m ²]:	120	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti	
Mapový list:	KMD	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Plužná [121975] č. p. 90; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 144
Stavební objekt:	č. p. 90
Adresní místa:	č. p. 90

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Doležal David, Lidová 782, 29421 Bělá pod Bezdězem	1/2
Doležalová Barbora, Boleslavská 645, 29401 Bakov nad Jizerou	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Zdroj: www.nahlizenidokn.cuzk.cz, 2021

Obrázek 28 Informace o stavbě č. p. 90 – kú Plužná, 17. 2.2 021

Veřejný dálkový přístup

Stavební objekt - detail
Kód: 103839275

Obec: [Plužná](#)

Část obce: [Plužná](#)

Městská část/obvod:

Parcela a katastrální území: [st. 144 Plužná](#)

[Informace k datu](#)

[Zobrazit v mapě](#)

[Údaje o vlastnictví](#)

Přejít na:

Číslo popisná nebo evidenční: 90

Typ: budova s číslem popisným

Způsob využití: rodinný dům

Způsoby ochrany:

Technicko-ekonomické atributy:

Datum dokončení:	03.02.2021	Druh svíslé nosné konstrukce:	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	120	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m ³]:	670	Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m ²]:	152	Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:			

Zdroj: www.vdp.cuzk.cz, 2021

Nezapsaných staveb v katastru nemovitostí existuje dost a tento nesoulad se snaží odstranit probíhající revize. V případě, že stavba již existuje a podléhá zápisu do katastru nemovitostí,²¹⁹ je vlastník stavby vyzván k dodání listin potřebných k zápisu do katastru nemovitostí. Takovými listinami jsou geometrický plán, listiny vydané stavebním úřadem, jedná se například o kolaudační rozhodnutí s vyznačenou doložkou právní moci, rozhodnutí o přidělení čísla popisného nebo evidenčního, prohlášení o existenci stavby, případně dohoda o velikosti spoluvlastnických podílů. Dále příkládá prohlášení vlastníka s úředně ověřeným podpisem, ve kterém je uvedeno, že změna druhu pozemku již byla v terénu realizována.²²⁰ Toto ohlášení vlastníka je nahrazeno protokolem o výsledku revize údajů katastru, pokud byl nesoulad zjištěn při revizích²²¹ nebo pokud byl zjištěn při novém mapování, je nahrazen zápisem v soupisu nemovitostí, který vlastník podepíše.²²²

4.4 Stavba na cizím pozemku

Zásada, že prostor nad i pod povrchem je součástí pozemku²²³ je ukotvena zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem. Pokud stavba a pozemek měly stejného vlastníka a stavby nebyly součástí pozemku, došlo k jejich sloučení²²⁴ dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku. V případě, že tomu tak není a pozemek a stavba mají jiného vlastníka, stavba se nestala součástí pozemku a vlastník stavby na cizím pozemku právo k této stavbě neztrácí.²²⁵

Takovým příkladem je stavba na stavební parcele č. 124 v katastrálním území Plužná (Obrázek 29). Pozemkovou parcelu č. 4/7 získal do vlastnictví pouze jeden z manželů, zatím co stavbu vlastní ve společném jmění manželů a je tedy zapsána na jiném listu vlastnictví (Obrázek 30).

²¹⁹ § 2 odst. 1) m) zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

²²⁰ § 30 odst. 4 vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky.

²²¹ § 2 odst. 1) m) zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

²²² § 6 a § 42 zák. č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona.

²²³ § 506 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

²²⁴ § 3054 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

²²⁵ § 3055 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Obrázek 29 Parcela pozemková č. 4/7, parcela stavební č. 124 v kú Plužná



Zdroj: www.nahlizenidokn.cuzk.cz, 2021

Obrázek 30 Ukázka zápisu - stavba není součástí pozemku

<i>Stavby</i>			
<i>Typ stavby</i>	<i>Část obce, č. budovy</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Na parcele</i>
	Plužná, č.p. 83	rod.dům	St. 124, LV 172

<i>Pozemky</i>			
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>
St. 124	143	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Na pozemku stojí stavba: Plužná, č.p. 83, rod.dům, LV 185</i>			
4/7	1426	orná půda	

Zdroj: ISKN, 2021

K této situaci došlo před rokem 2013 na základě ohlášení rozestavěné budovy na parcele pozemkové č. 4/7, katastrální území Plužná, kdy na základě souhlasného prohlášení manželů (Obrázek 31) prohlašují, že budova je předmětem jejich společného jmění. Pozemek nadále zůstává ve vlastnictví manžela. K zápisu do katastru nemovitostí byl předložen kromě ohlášení vlastníka i geometrický plán č. 137-255/2012 (Obrázek 32), kterým vzniká stavební parcela č. 124 a souhlas s provedením stavby vydaný příslušným stavebním úřadem.

Obrázek 31 Ukázka zápisu souhlasného prohlášení manželů

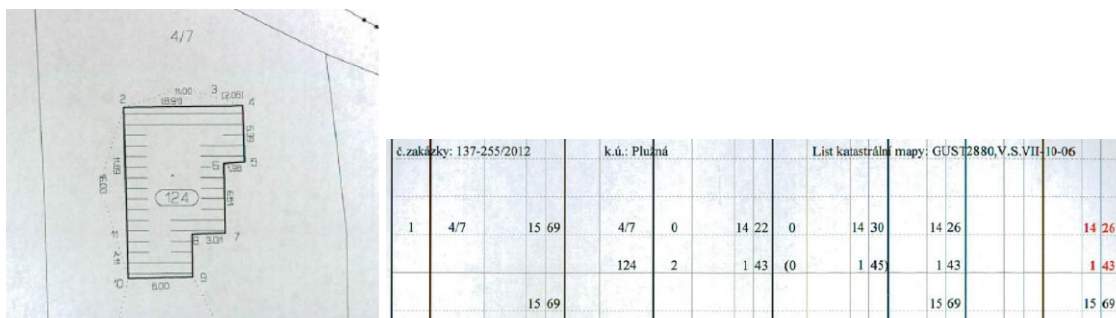
Listina
o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníků stavby v SJM a Souhlasné prohlášení ze dne
.2012.

Z- 2012-207

Pro: L Petr a L Lucie, č.p. 83, 29423 Plužná RČ/IČO:

Zdroj: ISKN, 2021

Obrázek 32 Část geometrického plánu č. 137-255/2012, kú Plužná



Zdroj: Dokumentace katastrálního pracoviště Mladá Boleslav, 2021

Z důvodu odlišných vlastníků zapsaných v evidenci katastru nemovitostí, ač se jedná o manžele, se nemohla stavba stát součástí pozemku a nadále je evidovaná jako stavba na cizím pozemku (Obrázek 33).

Následně byla do katastru nemovitostí zapsána zástavní smlouva k nemovitostem a zástavou se staly jak pozemková parcela č. 4/7 a stavební parcela č. 124 ve vlastnictví manžela na listu vlastnictví č. 172 (Obrázek 34) tak i rozestavěná budova č. p. 83 ve společném jmění manželů zapsaná na listu vlastnictví č. 185 (Obrázek 35).

Obrázek 33 Budova s č. p. 83 na stavební parcele č. 124 v kú Plužná

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 83
Obec:	Plužná [565580]
Část obce:	Plužná [121975]
Katastrální území:	Plužná [721972]
Číslo LV:	185
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 124
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Loquens Petr a Loquensová Lucie, č. p. 83, 29423 Plužná	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Zdroj: www.nahlizenidokn.cuzk.cz, 2021

Obrázek 34 List vlastnictví č. 172, kú Plužná

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	172
Katastrální území:	Plužná [721972]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Loquens Petr, č. p. 83, 29423 Plužná	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 124
4/7

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Zdroj: www.nahlizenidokn.cuzk.cz, 2021

Obrázek 35 List vlastnictví č. 185, kú Plužná

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	185
Katastrální území:	Plužná [721972]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Loquens Petr a Loquensová Lucie, č. p. 83, 29423 Plužná	

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Číslo
Plužná č. p. 83 , na pozemku p. č. st. 124

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Zdroj: www.nahlizenidokn.cuzk.cz, 2021

5 Výsledky a diskuse

Nedostatky při podání návrhu na vklad v listinách jsou někdy méně závažné, ty se dají doplnit. Nebo závažné, kdy vklad není možné provést a musí být ze strany katastrálního úřadu zamítnut.

Mezi nedostatky, které lze doplnit do probíhajícího řízení, ale zároveň prodlužují dobu vložení vkladu do evidence katastru nemovitostí, patří například neověřený podpis na listině. Již při podání pracovnice podatelny ověří, zda jsou podpisy účastníků úředně ověřeny. Pokud jsou přílohou plné moci, zda jsou také podpisy účastníků úředně ověřeny. Častým nedostatkem je nedoložení listin potřebných pro zápis. Přílohou ohlášení vlastníka jsou listiny dokládající změnu. Ke změně druhu a způsobu využití pozemku je vyžadováno rozhodnutí nebo souhlas příslušného orgánu veřejné moci, např. vyjádření stavebního úřadu, vodoprávního úřadu, státní správy lesů, orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany přírody, státní památkové péče. Ne ke všem změnám druhů pozemků je třeba. Zápis jiných údajů lze provádět nejen na základě ohlášení vlastníka, ale i na základě rozhodnutí, oznámení vydaného příslušným orgánem veřejné moci podle jiného právního předpisu. Například územní rozhodnutí nebo souhlas stavebního úřadu s dělením či scelováním pozemků, pokud je předmětem zápisu do katastru oddělená část pozemku. Nezbytnou součástí listin je i geometrický plán. Pracovnice podatelny kontrolují, pokud je geometrický plán citován v návrhu na vklad, zda je i tento přiložen s listinou.

Nejčastějším nedostatkem, vedoucím k zamítnutí návrhu na vklad, je nesprávné označení nemovitostí ve vkladových listinách, přesmyčky v číslech nemovitostí či chybějící vyznačení, zda se jedná o stavební či pozemkovou parcelu. Zákon stanovuje, jakým způsobem mají být nemovitosti v listinách označeny. Také překlepy v označení, jménech účastníků. Nesoulad mezi vkladovou listinou a návrhem na vklad a chybějící podpisy na vkladových listinách vedou k zamítnutí vkladu z důvodu neodstranitelnosti. Přitom mnohdy stačí zkontrolovat si vkladovou listinu s návrhem na vklad, zda obě listiny jsou v souladu a zda odpovídají informacím uvedeným na příslušném listu vlastnictví.

Při podání návrhu na vklad společně s listinami podatelna pouze listiny převezme a zaeviduje. Pracovnice podatelny nejsou povinny kontrolovat formulář návrhu na vklad,

listiny, nejsou kompetentními osobami. Návrh na vklad včetně vkladových listin je zkoumán právním oddělením a to rozhodne o povolení či zamítnutí vkladu. Pracovnice podatelny nenesou odpovědnost za formální správnost podaného návrhu. Mohou však nad rámec svých povinností provést kontrolu podpisů účastníků řízení na vkladových listinách, zda jsou úředně ověřeny, pokud je v návrhu na vklad citován geometrický plán a další listiny, zkontrolují, zda jsou přiloženy. Tím šetří čas a peníze klientů. Nemohou ovšem s klienty vyplňovat návrh na vklad, nejen kvůli nekompetenci, ale i z časových důvodů.

Klienti si k sepsání smluv vyhledávají vzory na internetu, ovšem tyto vzory jsou všeobecné, nejsou přizpůsobeny obsahem smlouvy konkrétním případům. Důležité je vycházet z aktuálního stavu katastru nemovitostí, dodržet správné označení parcel a vlastnických podílů a podílů na souvisejících pozemcích, doložit všechny povinné přílohy jako geometrický plán, plnou moc, souhlas příslušného úřadu.

Pro zápis nové stavby je důležitá součinnost katastrálních a stavebních úřadů. Tato problematika je obsáhlá a klienti nemusí mít znalosti o potřebných listinách, které jsou součástí návrhu na vklad. Proto je spolupráce stavebních a katastrálních úřadů žádoucí při odstranění možných nedostatků při návrhu vkladu v podobě dokládáných listin. V současné době probíhající revize upozorní vlastníky na budovy dosud neevidované v katastru nemovitostí, které podléhají zápisu do této evidence. Pracovníci katastrálních úřadů kompetentně informují vlastníky o potřebných krocích k odstranění nesouladu.

6 Závěr

Při vypracování této práce autorka vycházela především z platné legislativy a také z vlastní zkušenosti při práci s dokumenty na katastrálním řadu.

Cílem práce bylo podat ucelený pohled na téma katastru nemovitostí jako veřejného registru státní správy shromažďujícího a zpřístupňujícího informace o nemovitostech. Tento cíl autorka shledává zodpovězeným, a především kladně hodnotí přiblížení principů a zásad dodržovaných při zápisech. Pozemky a nemovitosti představují věci značné hodnoty. Ceny nemovitostí rostou a jsou vhodnou investicí a bezpečným uložením peněz. V případě potřeby je možné pozemek prodat, pozemky jsou tedy jistotou v uložení peněz. Nejdůležitějším cílem katastru nemovitostí je ochrana vlastnického práva k nemovitostem a dalších práv s tím spojených. Je nutné zabezpečit právní cestou, aby byla bezpečnost a důvěra v údaje evidované v katastru nemovitostí zajištěna. Úplnost a pravdivost zápisů je jednoznačně krokem správným směrem.

Jedním z cílů práce bylo posouzení přínosu elektronického informačního systému. Tento systém a práci s elektronickými a digitálními dokumenty a listinami hodnotí autorka jako velmi přínosný a potřebný. Usnadňuje práci při poskytování údajů katastru nemovitostí, ale v částečné verzi je hodnotný i pro veřejnost, která může tímto způsobem získávat a kontrolovat informace o svých nemovitostech. Je kladen důraz na bezpečnost ISKN, jak z hlediska ochrany dat, tak z hlediska dostupnosti. Elektronický informační systém je velkým přínosem, jednotlivé administrativní úkony jsou zjednodušeny, automatizovány a následně i spojeny s automatickými kontrolami, kdy je eliminována chybovost. Jeho význam je dán především rychlým přístupem k informacím, dokumentům, a to nejen pro zaměstnance, ale i v omezené verzi pro širokou veřejnost na webu ČUZK. Vzhledem k jeho jednoduchému a intuitivnímu ovládání i nově přijatí zaměstnanci nemají problém v brzké době systém ovládat. Systém neumožňuje duplicitně evidovat dokumenty nebo zakládat řízení. Jsou vypracované postupy, které vedou přímou cestou k vyřízení dokumentů a řízení. Možné chyby jednotlivých zaměstnanců jsou eliminovány automatizovanými kontrolami a také jednotlivá řízení a dokumenty projdou rukama více zaměstnanců, kteří provádějí úkony dle přiřazených rolí v systému. Vzhledem k neustále se měnící legislativě a pružnosti systému, lze změny zavádět bez větších potíží. Přínosem jsou

pravidelně probíhající školení, jejichž tématem je nejen měnící se prostředí, aktualizace a ovládání systému, ale i platné zákony. Kontrolu práce s elektronickým systémem provádí oddělení metodiky a kontroly. Sledovanými faktory jsou efektivnost, výkonnost a věcná správnost. Hlavním kladem systému je práce s elektronickými formuláři a se šablonami dopisů, které umožňují jednotnou a standardizovanou podobu dokumentů. Negativně se projevují občasné odstávky systému při údržbě, ale především občasná zpomalenost systému, která je způsobena velkým množstvím dat. Občas se stává, že zaměstnanec je rychlejší než elektronický systém.

Jedním z cílů práce bylo i posouzení přínosu práce s elektronickými a digitálními dokumenty. Tento krok v evidenci spisové služby je velmi přínosný. Možnost pracovat s digitálními obrazy dokumentů a s listinnými originály pracovat pouze ve výjimečných případech je velkým přínosem v administrativě a administrativních procesech. Jedná se o rychlý přístup k informacím a digitální forma dokumentů zaručuje jednoduchou dostupnost. Výhody jsou v jednodušší práci s dokumenty, uvolnění skladovacích prostorů a spisovny a především v úsporách času. Například při poskytování údajů z katastru nemovitostí v podobě sbírky listin. Listina je vyhledána a poskytnuta žadateli z informačního systému katastru nemovitostí a nemusí být zdlouhavě vyhledávána v archivu sbírky listin. Negativem se jeví především nárůst administrativních úkonů, což ale kompenzuje následná jednodušší práce s dokumenty. Digitalizace a elektronické dokumenty ovládají svět, pronikají do více odvětví a oborů, vlastně si bez nich nedokážeme již představit běžný život. Uložená data nezabírají tolik místa a omezením listinných dokumentů nejsou třeba rozsáhlé skladovací prostory, také chráníme životní prostředí. Ovšem s uložením dat souvisí jejich ochrana a bezpečnost. A na tu je třeba klást velký důraz.

Proces rozhodování o povolení vkladu nelze považovat za „bezpapírový“ vzhledem k nutnosti archivace smluv a jiných listin ve sbírce listin. Ale práce s digitálními obrazy listin je jednodušší, časově méně náročná a chrání originály listin, které tak neprojdou mnoha rukama. Nutná jsou průběžná školení vzhledem k měnící se legislativě. Stále proškolovat a vzdělávat zaměstnance vzhledem k odbornosti oboru, aby byli při styku s veřejností vždy schopni erudovaně reagovat a rozhodovat a úřad vzbuzoval důvěru

a poskytoval právní ochranu vzhledem k nemovitostem a údajům evidovaným v katastru nemovitostí.

Dílčím cílem práce bylo posouzení právní ochrany účastníků při převodu nemovitostí před případným podvodem, neoprávněným převodem. Lze konstatovat, že je dostatečnou a vlastníci o své nemovitosti nemohou snadno přijít. Povinností katastrálních úřadů je vyrozumět každého účastníka řízení o povolení vkladu o vyznačení plomby a tedy informace, že jeho nemovitosti jsou dotčeny změnou a probíhajícím řízením, které lze kontrolovat na webu ČUZK. Dalším ochranným opatřením je 20denní lhůta pro povolení vkladu, kdy má vlastník dostatek času reagovat na případné neoprávněné podání návrhu na vklad. Také po provedení vkladu jsou všichni z účastníků vyrozuměni, tedy, i pokud byli zastoupeni zmocněncem při jednání, jaký vklad byl do katastru nemovitostí proveden. Jedná se o další z pojistek před podvodným jednáním. Na druhou stranu se toto obesílání promítá na poštovním. Nic nenahradí zájem vlastníků o své nemovitosti a je především na každém vlastníkovi, mít přehled o svém majetku. Jako dostatečnými prostředky, mít své nemovitosti pod kontrolou, jsou aplikace nahlížení do katastru nemovitostí pomocí webových stránek, které je zdarma a případně i zřízená služba sledování změn v katastru. Zavedená ochranná lhůta 20 dnů prodlužuje dobu zápisu vkladu, což není žádoucí především pro nabyvatele. Jsou nuceni tuto nezbytnou dobu počkat, než mohou nemovitost užívat a také jsou vázány finanční prostředky, které „leží“ na účtu po dobu od podání návrhu na vklad do jeho provedení. Také došlo k prodloužení lhůty, po kterou je prováděn zápis do katastru nemovitostí. Podvodných jednání souvisejících se zápisem do katastru není tolik. Časem se na ně přijde a nemovitosti nemohou být zcizeny ani přeneseny z místa na místo. Pokud by již k podvodnému převodu došlo, je možnost podat žalobu u soudu a tím se domáhat svých práv. Pak je v katastru nemovitostí zapsána poznámka spornosti.

Proces zápisu návrhu na vklad není administrativně náročný, ale jeho náročnost spočívá především v odborných znalostech a dostatečné pozornosti a kontrole zaměstnanců. Také je výhodou, že návrh na vklad projde rukama několika zaměstnanců. Proto jsou důležité odborné znalosti zaměstnanců, získávané pomocí samostudia a všeobecného přehledu a také dostatečná a častá školení pružně reagující na změny v platné legislativě.

7 Seznam použitých zdrojů

BAREŠOVÁ, Eva., BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář.* 4. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007, 735 s. ISBN 978-80-7179-594-0.

BAREŠOVÁ, Eva a kol. *Katastrální zákon: komentář.* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Rekodifikace. 472 s. ISBN 978-80-7478-703-4.

BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století.* 1. vyd. Praha: Grada, 2007, 192 s. ISBN 978-80-247-2318-1.

KUBA, Bohumil OLIVOVÁ, Květa. *Katastr nemovitostí České republiky.* 9. vyd. Praha: Linde Praha a.s. 2005, s. 469. ISBN 80-7201-545-1.

Zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech (Zákon č. 359/1992 Sb.) [online]. [cit. 2020-12-11]. Dostupné z www: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-359>.

Zákon o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením (Zákon č. 200/1994 Sb.) [online]. [cit. 2020-12-11]. Dostupné z www: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1994-200>.

Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (Zákon č. 183/2006 Sb.) [online]. [cit. 2020-12-11]. Dostupné z www: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>.

Zákon o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů (Zákon č. 499/2004 Sb.) [online]. [cit. 2020-12-11]. Dostupné z www: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-499>.

Zákon správní řád (Zákon č. 500/2004 Sb.) [online]. [cit. 2020-12-11]. Dostupné z www: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-500>.

Zákon o správních poplatcích (Zákon č. 634/2004 Sb.) [online]. [cit. 2020-12-11]. Dostupné z www: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-634>.

Zákon o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů (Zákon č. 300/2008 Sb.) [online]. [cit. 2020-12-11]. Dostupné z www: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2008-300>.

Zákon občanský zákoník (Zákon č. 89/2012 Sb.) [online]. [cit. 2020-12-11]. Dostupné z www: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>.

Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) (Zákon č. 256/2013 Sb.) [online]. [cit. 2020-12-11]. Dostupné z www: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>.

Vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, kterou se provádí zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením (Vyhláška č. 31/1995 Sb.) [online]. [cit. 2020-12-11]. Dostupné z www: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1995-31>.

Vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) (Vyhláška č. 357/2013 Sb.) [online]. [cit. 2020-12-11]. Dostupné z www: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-357>.

Vyhláška o poskytování údajů z katastru nemovitostí (Vyhláška č. 358/2013 Sb.) [online]. [cit. 2020-12-11]. Dostupné z www: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-358>.

Vyhláška o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu [online]. (Vyhláška č. 359/2013 Sb.) [cit. 2020-12-11]. Dostupné z www: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-359>.

Sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního Seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2016 (Sdělení č. 384/2015 Sb.) [online]. [cit. 2020-12-11]. Dostupné z www: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2015-384>.

ČÚZK, Český úřad zeměměřický a katastrální. *Spisový řád katastrálního úřadu, ze dne 4. května 2018, č. j. ČÚZK-04913/2018-22* [online]. [cit. 2020-12-11]. Dostupné z www: https://www.cuzk.cz/O-resortu/Statuty-a-organizacni-rady-uradu-v-resortu/KU-S-JR-OR/180491322_spisovy_rad_KU.aspx

ČÚZK, Český úřad zeměměřický a katastrální. *Návrh na vklad do katastru nemovitostí*. [online]. [cit. 27. 11. 2020]. Dostupné z www: <http://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx>

ČÚZK, Český úřad zeměměřický a katastrální. *Nahlížení do katastru nemovitostí*. [online]. [cit. 27. 11. 2020]. Dostupné z www: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

SLOVNÍK PRÁVNÍCH POJMŮ – BENEŠ ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ. *Ignorantia iuris non excusat*. [online]. [cit. 22. 02. 2021]. Dostupné z www: <https://www.bcak.cz/slovník-pravnich-pojmu/ignorantia-iuris-non-excusat/>

ČÚZK, Český úřad zeměměřický a katastrální. *Informační systém katastru nemovitostí – ISKN*. [online]. [cit. 22. 02. 2021]. Dostupné z www: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Informacni-system-katastru-nemovitosti-ISKN.aspx>

8 Přílohy

Příloha 1	Návrh na vklad práva do KN.....	81
-----------	---------------------------------	----

Příloha 1 Návrh na vklad práva do KN

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

Spisová značka _____
_____ vyplní katastrální úřad

Určeno:

Katastrálnímu úřadu pro _____

Katastrálnímu pracovišti _____

I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména	titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI**)	dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI**)

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

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména	titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI**)	dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI**)

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

*) Nehodící se škrtněte.
6.87.1-2013

***) EČI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad

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

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

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

*) Nehodící se škrtněte.

**) EČI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad

I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách

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

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

*) Nehodící se škrtněte.

III. Sdělení pro katastrální úřad

Kontaktní údaje:

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

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

Na základě předložené listiny se zároveň žádá o zápis:

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

Další sdělení:

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

IV. Listy formuláře

Počet samostatných listů formuláře:

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

V. Přílohy návrhu na vklad

Stručný název přílohy:	v počtu: