

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Bakalářská práce

Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

Karolína Racková

© 2015 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra práva

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Karolína Racková

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

Název anglicky

Record of property rights in the Land Register

Cíle práce

Cílem mé bakalářské práce je analyzovat právní prostředí problematiky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a následně teoretické poznatky konkrétně aplikovat. V závěru pak provést zhodnocení a vypracovat návrh na případná opatření.

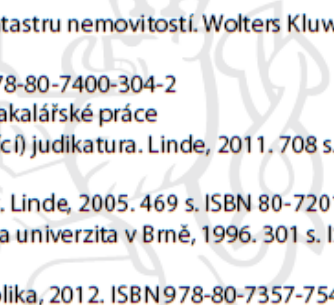
Metodika

- analýza teoretického prostředí vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí
- průzkum zkoumané problematiky v konkrétních podmínkách metodou zkoumání dat
- vypracování závěrů a návrhů na opatření

Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Doporučené zdroje informací

- BAREŠOVÁ, E. – BAUDYŠ, P. Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. Wolters Kluwer ČR, 2011. 524 s. ISBN 978-80-7357-672-1
- BAUDYŠ, P. Katastr a nemovitosti. Beck, 2010. 291 s. ISBN 978-80-7400-304-2
Další literatura a odborné články po konzultaci s vedoucí bakalářské práce
- JANKŮ, P. – VRCHA, P. – VRCHOVÁ, K. Katastrální (a související) judikatura. Linde, 2011. 708 s. ISBN 978-80-7201-861-1
- KUBA, B. – OLIVOVÁ, K. Katastr nemovitostí české republiky. Linde, 2005. 469 s. ISBN 80-7201-545-1
- PEKÁREK, M. – PRŮCHOVÁ, I. Pozemkové právo. Masarykova univerzita v Brně, 1996. 301 s. ISBN 80-210-1349-4
- SEDLÁČEK, J. Vlastnické právo. Wolters Kluwer Česká republika, 2012. ISBN 978-80-7357-754-4
- 

Předběžný termín obhajoby

2015/06 (červen)

Vedoucí práce

Mgr. Ivana Hájková

Elektronicky schváleno dne 15. 9. 2014

JUDr. Jana Borská

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2014

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 08. 03. 2015

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 16. 3. 2015

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Mgr. Ivaně Hájkové za cenné rady a podporu při zpracování bakalářské práce. Dále bych chtěla poděkovat pracovníkům katastrálního pracoviště Praha za poskytnutí podkladů a informací.

Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

Record of property rights in the Land Register

Souhrn

Bakalářská práce se zabývá problematikou vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Úvodní část je věnována stručnému shrnutí vývoje evidování nemovitostí na našem území. A to od úplných začátků, kdy byly práva zaznamenávána do zemských desek, až po moderní katastr nemovitostí. 1. 1. 2014 nabyla účinnosti nová právní úprava, která je v práci charakterizována. Práce se věnuje zejména změnám, které se dotkly zásad vedení katastru nemovitostí. Dále se práce zabývá zápisem do katastru nemovitostí. Stručně představí způsoby, kterými jsou zápisy prováděny a potom se věnuje vkladu vlastnických práv. Práce konkrétně pojednává o průběhu řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Následně analyzuje vklady do katastru nemovitostí na katastrálním pracovišti Praha ve sledovaném období, kterým byly roky 2011 – 2014.

Summary

The Bachelor's thesis deals with the record of property rights in the Land Register. The initial part applies to brief summary of development of keeping a record of the real estates in the czech republic. From the beginning when the Provincial Boards were used till the modern Land Register. The new law adjustment that came into effect on January the 1st 2014 is described and major alterations affecting the Land Register are discussed. Records of rights in the Land Register are presented focusing on the record of property rights. The thesis deals with the deposit procedure and analyzes the record of property rights in the Land Register in cadastral department Prague in years 2011 - 2014.

Klíčová slova: katastr nemovitostí, katastrální úřad, nemovitost, zápis do katastru, vklad, záznam, poznámka, vlastnické právo, vkladové řízení

Keywords: the Land Register, cadastral office, real estate, record in the Land register, deposit, entry, note, property right, deposit procedure

Obsah

Obsah	7
1 Úvod	8
2 Cíle a metodika.....	9
2.1 Cíle.....	9
2.2 Metodika	9
3 Katastr nemovitostí.....	10
3.1 Historie.....	10
3.1.1 První evidence půdy.....	10
3.1.2 Tereziánský katastr	10
3.1.3 Josefský katastr	11
3.1.4 Pozemkové knihy.....	11
3.1.5 Pozemkový katastr	12
3.1.6 Evidence nemovitostí.....	13
3.1.7 Současný katastr nemovitostí.....	13
3.2 Orgány zeměměřičství a katastru nemovitostí.....	15
3.2.1 Katastrální úřad.....	16
3.2.2 Zeměměřičské a katastrální inspektoráty.....	16
3.2.3 Zeměměřičský úřad.....	16
3.2.4 Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický	17
3.3 Nová právní úprava.....	17
3.3.1 Zásada superficies solo cedit	18
3.3.2 Zásada priority	19
3.3.3 Zásada materiální publicity.....	19
3.3.4 Zásada intabulační	20
4 Zápis práv do katastru nemovitostí	21
4.1 Vklad.....	21
4.2 Záznam.....	22
4.3 Poznámka.....	23
5 Řízení o vkladu do katastru nemovitostí	24
5.1 Návrh na vklad.....	24
5.1.1 Náležitosti návrhu na vklad	24
5.1.2 Přílohy návrhu na vklad.....	25
5.1.3 Správní poplatky	25
5.2 Účastníci řízení	26
5.3 Průběh řízení o vkladu	26
5.3.1 Přerušování řízení	27
5.3.2 Rozhodnutí v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí	28
6 Vklady v rámci katastrálního pracoviště Praha	29
7 Závěr	36
7.1 Výsledky a zhodnocení	36
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	38

1 Úvod

Vlastnické právo je základním věcným právem a vzhledem ke své absolutní povaze působí “erga omnes” tedy vůči všem. Ve starověkém Římě se vlastnictví považovalo za neomezené panství osoby nad věcí, dnes jej vymezuje Nový občanský zákoník jako *vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné.*¹ Práce se věnuje problematice vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, v tomto případě jde tedy o vlastnické právo k věci hmotné nemovité. K nabytí vlastnictví u nemovitých věcí, které jsou zapsané v katastru nemovitostí dochází právě jejich zápisem. Aby to tak dnes mohlo fungovat, bylo nutné vytvořit fungující katastr.

Lidé odjakživa zakreslovali území a stavby do map, které měli sloužit hlavně pro orientaci. V jedenáctém století vyžadovala daňová politika knížete Oldřicha lepší podklady pro výběr daní, čímž byl dán podnět k soustavnému zapisování nemovitostí a jejich vlastníků. Původně šlo zejména o dominikální (panskou) půdu, jejíž vlastníci byly zanášeni do veřejných knih, ale následně během několika století došlo k vytvoření ucelené evidence nemovitostí v podobě moderního katastru.

Dnes je při vedení katastru nemovitostí používána především počítačová technika, probíhá digitalizace dokumentů a webové stránky umožňují dálkový přístup a nahlížení do katastru nemovitostí. Ruční zapisování vlastnických práv do pozemkových knih sice nahradily moderní prostředky, ale nová právní úprava účinná od začátku roku 2014 znovu oživila některé ze zásad, které platily již za vlády císaře Františka Josefa I.

Část práce se zabývá vkladovým řízením, které může, v případě kladného rozhodnutí, skončit právě nabytím vlastnického práva. S novou právní úpravou přichází vyvratitelná právní domněnka, podle které u práva zapsaného do katastru nemovitostí došlo k zapsání v souladu se skutečným stavem. Údaje uvedené v katastru jsou považovány za spolehlivé a přesné, ale přesto by každý vlastník nemovitosti neměl podcenit kontrolu správnosti zápisu. A to zejména kvůli tomu, že už nově nemá přednost skutečný stav, ale ten, který je evidován v katastru.

¹§ 1011 zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník

2 Cíle a metodika

2.1 Cíle

Cílem bakalářské práce je v úvodní části stručné shrnutí historického vývoje vedení evidence nemovitostí a práv k nim na území českých zemí. A to od úplných počátků, které se datují do 13. století, kdy byla práva zapisována do zemských desek, přes snahy o vytvoření fungujícího katastru až po současný moderní katastr nemovitostí.

Charakterizována bude nová právní úprava, která nabyla účinnosti 1. 1. 2014, se zaměřením na změny v rámci některých zásad vedení katastru nemovitostí.

Dále je cílem práce vymezit zápisy práv do katastru nemovitostí, konkrétně se pak zaměřit na problematiku řízení o vkladu vlastnického práva do katastru. Zmíněny budou změny, které v tomto případě přinesla nova právní úprava.

Práce se bude zabývat vkladem vlastnického práva na katastrálním území Praha, které spravuje katastrální úřad pro hlavní město Prahu. Zanalyzuje vklady do katastru nemovitostí se zaměřením na vlastnická práva zapsaná do katastru nemovitostí v letech 2011 – 2014.

2.2 Metodika

Použita bude metoda analýzy literárních zdrojů, právních předpisů a dalších zdrojů dostupných na internetu. Získané informace budou doplněny o připomínky zaměstnanců katastrálního pracoviště. Bude provedena jejich komparace a na jejím základě následné zpracování do textu práce.

Dále bude použita metoda zkoumání dat. Vybrány budou vhodné statistické údaje dostupné na webových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního a data poskytnutá katastrálním pracovištěm Praha. Proběhne jejich komparace a analýza v rámci zkoumaného období. Následně budou vyvozeny závěry.

3 Katastr nemovitostí

Slovo katastr pochází z latiny a velice zjednodušeně můžeme říct, že jde o synonymum pro soupis. V případě katastru nemovitostí je v Novém občanském zákoníku využíváno označení veřejný seznam.

3.1 Historie

Myšlenka sepisování půdy se objevila celkem brzy, již v 11. století, ale trvalo to více než půl tisíciletí, než se začalo využívat označení katastr. Ten se pak během několika dalších století proměňoval a zdokonaloval.

3.1.1 První evidence půdy

První snahy o evidování půdy na našem území datujeme do vlády rodu Přemyslovců, konkrétně můžeme mluvit o roku 1022. V tomto roce zavedl kníže Oldřich v rámci své daňové politiky daň z lánu. Aby bylo možné vypočítat výši daní, bylo nutné zjistit výměry usedlostí a zřídit jejich soupis.

Následovaly zemské desky, které začaly vznikat v první polovině 13. Století, a do kterých byla kromě zápisů ze zasedání zemského soudu zaznamenávána také majetková práva šlechty. Společně s železničními, gruntovními, horními a vodními knihami jsou označovány jako veřejné knihy a daly základ pro vedení komplexní evidence nemovitých majetků.

3.1.2 Tereziánský katastr

Aby docházelo ke spravedlivějšímu vyměřování daní z pozemků a statků v držení poddaných, vyhotovil v polovině 17. století sněm království Českého berní katastr pro Čechy, také znám jako první rustikální katastr nebo jako první berní rula. Byl revidován, doplněn a následně platil až do roku 1784. Souběžně bylo evidování moravské území, pro které byl vypracován první moravský katastr. Oba nahradil první tereziánský katastr rustikální, který vstoupil v platnost 1. 5. 1749. Ve stejném roce byly zavedeny nové příznávací listy pro panskou půdu, aby následně mohlo dojít k panskému vyrovnání a

vzniku tereziánského katastru dominikálního. Byla tak vytvořena úplná evidence veškerých pozemků označována jako tereziánský katastr.

3.1.3 Josefský katastr

Stejně jako jeho matka se i Josef II. v rámci výběru daní věnoval evidenci půdy. Roku 1785 vydal patent o reformě daně pozemkové a vyměření půdy, který přinesl dvě významné změny. Doposud používané soustavy osedlostí nahradil pozemkem, který představoval menší a četnější daňový prvek. Daně byly místo pouhých odhadů vybírány podle skutečné výměry pozemku, čímž vznikl první katastr založený přímo na měření půdy. Bohužel nenašel pochopení u šlechty, která si již rok poté, co vstoupil v platnost, vymohla jeho zrušení. Znovu byl zaveden katastr tereziánský, ale v roce 1792 ho nahradil kompromis v podobě tereziánsko - josefského katastru, který používal správné výměry pozemků dle josefského katastru a zároveň dominikální půdu oceňoval na základě panského vyrovnání.

3.1.4 Pozemkové knihy

Další změny v rámci vedení katastru přišly za vlády císaře Františka I., když byl císařským patentem z 1. 6. 1811 č. 946 Sb. vyhlášen Všeobecný zákoník občanský. Opíral se o římské právo a za základě zásady *superficies solo cedit stanovoval, že stavba je součástí pozemku a že k převodu vlastnictví nemovitých věcí je třeba zápis do pozemkových knih.*² Pozemkové knihy patřily k veřejným knihám a představovaly první komplexní evidenci nemovitostí a práv s nimi spojených. Práva, která se do pozemkových knih zapisovala mohla být nabyta pouze intabulací (vkladem). Na základě stanoveného intabulačního principu bylo právo nabyto ve stejný okamžik, kdy došlo k jeho zanesení do pozemkové knihy. Zápisy probíhaly v souladu s přísnými a přesnými formálními pravidly. Bylo tak zajištěno, aby skutečné stavy odpovídaly stavům zaevidovaným.

Následně byl na konci roku 1817 vydán patent o dani pozemkové a výměře půdy a dal tak základ tzv. stabilnímu katastru. Ten byl podložen přesnými soupisy a geodetickým

² Český úřad zeměměřičský a katastrální [online]. © 2013 [cit. 2014-3-11]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

vyměřením veškeré půdy. Byly vyznačeny hranice u všech pozemků a jednotlivé pozemky byly očíslovány jako parcely. *Výměra jednotlivých parcel byla určena ze zobrazené plochy v mapě. Z měřického operátu stabilního katastru je dodnes odvozena i většina platných katastrálních map na území České republiky*³

Zákon č. 95/1871 ř.z. o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (knihovní zákon) konstituoval pozemkové knihy a byl tak dán základ pro kvalitní evidování údajů o nemovitostech.

Knihovní zákon rozeznával následující knihovní zápisy:

- a) vklady [nepodmíněná nabývání práv nebo zrušení – intabulace nebo extabulace, které byly bez dalšího spravení (na základě vkladů se práva k zapisovaným nemovitostem s konstitutivními účinky nabývala, převáděla, omezovala či rušila;] nebo*
- b) záznamy (podmíněná nabývání nebo zrušení - prenotace), které způsobovaly nabytí, převod, omezení nebo zánik knihovních práv jen za podmínky, že budou spraveny), anebo*
- c) pouhé poznámky (adnotace), které sloužily jen k evidenčnímu podchycení některých prvně významných skutečností; jejich prostřednictvím ovšem nemohlo dojít k nabytí věcných práv a jejich významem ani nemohlo dojít k žádným věcným změnám.*⁴

Stejně zpisy se používají i dnes v případě zapisování práv do katastru nemovitostí.

3.1.5 Pozemkový katastr

16. prosince 1927 byl vydán zákon č. 177 Sb. o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon). Jeho cílem byla vyšší kvalita předchozího katastru, což spočívalo hlavně v řádných podkladech pro vyměřování daně z pozemků a poskytování dalších údajů o jednotlivých nemovitostech.

Vlastnická a jiná věcná práva zapisovaná do pozemkových knih byla konstitutivní povahy, dokud nenabyl účinnosti občanský zákoník č. 141/1950 Sb. Vlastnická práva

³ Český úřad zeměměřičský a katastrální [online]. © 2013 [cit. 2014-3-11]. Dostupné z:

<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

⁴ JANKŮ, P. - VRCHA, P. - VRCHOVÁ, K. Katastrální (a související) judikatura. Linde, 2011, 708s. ISBN 978-80-7201-861-1; str 23

následně vznikala, byla měněna nebo zanikala smluvně. Pozemkový katastr tak již nebyl udržován ve shodě se skutečnými stavy nemovitostí. V roce 1956 byla založena Jednotná evidence půdy a její podstatou byla evidence užívání půdy bez ohledu na vlastnické vztahy. *Soukromá práva k nemovitostem nepodléhala v letech 1951-1964 žádné úplné a systematické evidence.*⁵

3.1.6 Evidence nemovitostí

Absence řádného evidování vlastnických vztahů k nemovitostem vedla k vydání zákona č. 22/1964 Sb., kterým byla založena nová evidence nemovitostí. Ta navázala na předchozí Jednotnou evidenci půdy. *Soulad evidence nemovitostí se skutečným stavem měla zajišťovat ohlašovací povinnost všech uživatelů nemovitostí vůči příslušnému národnímu výboru a následná oznamovací povinnost národního výboru vůči orgánům geodézie. Údaje Evidence nemovitostí byly závazné jen pro plánování a řízení zemědělské výroby, pro výkaznictví a statistiku o zemědělském půdním fondu a pro přehledy nemovitostí vedené socialistickými organizacemi. Součástí mělo být i evidování právních vztahů k nemovitostem, a protože se od r. 1951 žádná taková úplná a systematická evidence právních vztahů nevedla, bylo nutné její nové založení. Komplexní zakládání evidence nemovitostí trvalo až do roku 1988.*⁶

3.1.7 Současný katastr nemovitostí

K zásadnímu obratu v oblasti věcně - právních vztahů k nemovitostem a jejich evidence došlo 1. 1. 1993, kdy nabyly účinnosti zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech. Byly zřízeny katastrální úřady, které vykonávají státní správu katastru nemovitostí a činí tak na základě původních pozemkových knih a pozemkového katastru.

⁵ Český úřad zeměměřičský a katastrální [online]. © 2013 [cit. 2014-3-11]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

⁶ Český úřad zeměměřičský a katastrální [online]. © 2013 [cit. 2014-3-11]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

Byly vytvořeny podmínky pro *digitalizaci souborů popisných informací, kdy na počítačová media byly postupně převáděny podrobnější údaje katastru nemovitostí, které vyjadřují vlastnické a jiné věcné právo k nemovitostem a další oprávnění k nemovitostem, poznámky, omezení převodu nemovitostí a další práva k nemovitostem a omezení vzniklá podle dřívějších předpisů a upozornění, že zapsané právní vztahy a další práva jsou dotčeny změnou.*⁷ Převod souborů popisných informací je v dnešní době prakticky dokončen a probíhá digitalizace souborů geodetických informací tedy katastrálních map. Snahou je hlavně obnovení katastrálního operátu aniž by bylo nutné provést nova mapování.

Digitalizace se také na většině katastrálních pracovištích dotkla pozemkových knih. Od roku 1989 byly ve velké míře kopírovány, protože představovaly podklady pro řešení restitučních sporů. Aby se zamezilo jejich případnému poškození kvůli zvýšené manipulaci, začalo se s jejich skenováním. Intenzivně se této činnosti věnovalo zejména katastrální pracoviště Praha. Pozemková kniha uložena na tomto pracovišti byla kompletně naskenovaná koncem roku 2013

Od roku 2001 je v provozu informační systém katastru nemovitostí – ISKN, který umožňuje zaměstnancům katastrálních pracovišť snazší a přehlednější práci s informacemi potřebnými k vedení katastru a veškeré administrativní činnosti s nimi spojené. V roce 2004 byla spuštěna volně dostupná webová aplikace nahlížení do katastru nemovitostí, která široké veřejnosti umožňuje získávat *vybrané údaje týkající se vlastnictví parcel, staveb, jednotek (bytů nebo nebytových prostor) a práv stavby, evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení založených na katastrálním pracovišti pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů.*⁸

Poslední změny, které se dotkly vedení katasrtu nemovitostí přinesl 1. leden 2014, kdy nabyl účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, který se v mnohém se inspiroval ve středním občanském zákoníku z roku 1950 (zákon č. 141/1950 Sb.).

⁷ KUBA, B. - OLIVOVÁ, K. Katastr nemovitostí české republiky. Linde, 2005. 469 s. ISBN 80-7201-545-1

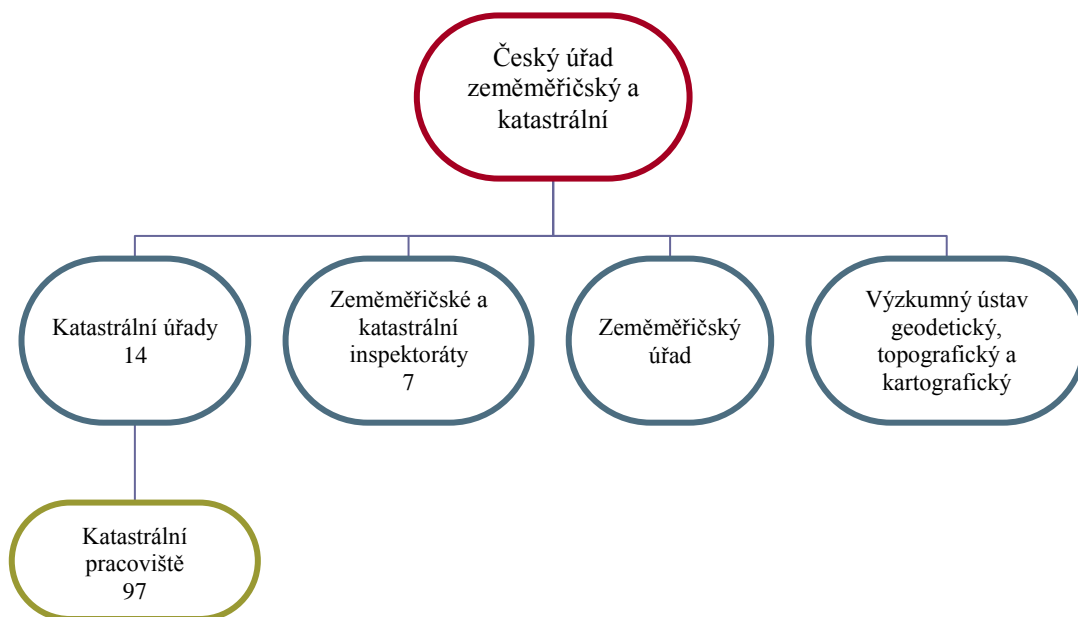
⁸ Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. 2004 [cit. 2014-12-11]. Dostupné z: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>

3.2 Orgány zeměměřičství a katastru nemovitostí

Správu v oblasti evidence nemovitostí a věcných práv k nim, kterou představuje katastr nemovitostí České republiky a zeměměřičské činnosti ve veřejném zájmu⁹ zajišťují orgány státní správy zeměměřičství a katastru nemovitostí řízené Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním (ČÚZK). Tento úřad byl zřízen zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech. Sídlo má v Praze a v jeho čele stojí předseda, který je jmenován a případně odvolávám vládou České republiky.

V rámci Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního funguje 14 katastrálních úřadů a dohromady pod ně spadá 97 katastrálních pracovišť. Vedle katastrálních úřadů řídí ČÚZK zeměměřičské a katastrální inspektoráty, kterých je po celé České republice 7. Dále pak zeměměřičský úřad a výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický.

Schéma 1: Organizační schéma resortu Zeměměřičství a katastru



Zdroj: Český úřad zeměměřičský a katastrální

⁹ Český úřad zeměměřičský a katastrální [online]. © 2013 [cit. 2014-5-11]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/O-resortu/Slovo-predsedy.aspx>

3.2.1 Katastrální úřad

Od roku 2004 je v každém kraji zřízen jeden katastrální úřad. Každý z úřadů vede ředitel, kterého jmenuje předseda Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Katastrální pracoviště představují vnitřní organizační jednotky katastrálních úřadů, které působí v rámci územních obvodů, které ČÚZK zveřejňuje ve Sbírce zákonů.

Katastrální úřady

- a) vykonávají státní správu katastru nemovitostí České republiky*
- b) vykonávají správu zhušťovacích bodů a podrobných polí polohového a výškového,*
- c) projednávají porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí České republiky podle zvláštního zákona*
- d) schvalují změny pomístního názvosloví a zabezpečují činnosti spojené se standardizací geografického názvosloví,*
- e) schvalují změny hranic katastrálních území,*
- f) vykonávají správu základních státních mapových děl stanovených Úřadem,*
- g) plní další úkoly na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky, kterými je pověřil Úřad.¹⁰*

3.2.2 Zeměměřičské a katastrální inspektoráty

Inspektoráty mají za úkol kontrolovat, zda katastrální úřady řádně vykonávají správu katastru nemovitostí a dohlížet a ověřovat výsledky zeměměřických činností. Pokud dojde k objevení případných nedostatků, předloží daný inspektorát návrh na jejich odstranění Českému úřadu zeměměřičskému a katastrálnímu.

Inspektoráty sídlí v Brně, Českých Budějovicích, Liberci, Opavě, Pardubicích, Plzni a Praze.

3.2.3 Zeměměřičský úřad

Zeměměřičský úřad je zřízen pouze jeden a sídlo má v Praze, přímo v budově Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Spravuje zejména geodetické základy České republiky a vede Ústřední archive zeměměřičství a katastru. Další činnosti, které úřad

¹⁰§ 5 zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech

vykonává jsou uvedeny v zákoně č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.

3.2.4 Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický

Ústav byl založen v roce 1954 a je jedinou vědecko-výzkumnou základnou resortu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Od roku 2007 je zapsán do rejstříku veřejných výzkumných institucí.

Posláním ústavu je aplikovaný a základní výzkum v oboru geodézie, zeměměřictví a katastru nemovitostí, vývoj a testování nových metodik, postupů a programových prostředků a odborné konzultace¹¹

3.3 Nová právní úprava

Společně s novým občanským zákoníkem nabyt začátkem roku 2014 účinnosti i zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), který mimo jiné ruší katastrální zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky a přesně vymezuje pojem katastr nemovitostí.

Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.

Katastr je zdrojem informací, které slouží

a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické,

b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a)¹².

¹¹ Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický [online]. [cit. 2014-7-12]. Dostupné z: <http://www.vugtk.cz/>

¹² § 1 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Tabulka 1: Změny v právních předpisech

Nový předpis		Původní předpis
Zákon č. 256/2013 Sb	katastrální zákon	Zákon č. 344/1992 Sb
Zákon č. 256/2013 Sb	zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem	Zákon č. 265/1992 Sb
Vyhláška č. 357/2013 Sb	katastrální vyhláška	Vyhláška č. 26/2007 Sb
Vyhláška č. 358/2013 Sb.	o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky	Vyhláška č. 162/2001 Sb.
Vyhláška č. 358/2013 Sb.	o stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí	Vyhláška č. 401/2011

Zdroj: vlastní zpracování**Tabulka 2: Předpisy, které zůstávají beze změny**

Zákon č. 359/1992 Sb.	o zeměměřických a katastrálních orgánech
Zákon č. 120/2000 Sb	stanovuje, že katastr je veden jako informační systém

Zdroj: vlastní zpracování

3.3.1 Zásada superficies solo cedit

Jednou ze změn, které nová právní úprava přináší, je návrat k zásadě superficies solo cedit – povrch ustupuje půdě. Do konce roku 2013 nebyla stavba součástí pozemku, ale nově platí, že *součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“)* s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.¹³

Obnovení této zásady ale naráží na problém, že ne všechny pozemky a stavby na nich vybudované mají stejného majitele. Od 1. 1. 2014 se tedy zásada aplikovala pouze na stavby a pozemky se shodným vlastníkem. Ostatní případy řeší přechodná ustanovení, kdy *se stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona*

¹³§ 506 zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník

ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí¹⁴. Aby se předešlo případným komplikacím a sporům, které by vzhledem k rozdílným vlastníkům pozemku a stavby mohly nastat, vzniká vůči sobě vlastníkům předkupní právo. Pokud by chtěli prodat svůj podíl, musí si jej nabídnout k odkoupení nejdříve mezi sebou. V případě, že předkupního práva není využito, právo nezaniká, ale přechází na nového vlastníka.

3.3.2 Zásada priority

Další zásadou, podle které se nově od roku 2014 řídí zápisy do katastru nemovitostí je zásada priority. Zápisy se tedy do katastru nemovitostí provádějí v takovém pořadí, v jakém byly katastru doručeny návrhy na jejich zapsání, pokud zákon nestanoví jinak. Na každý návrh se vyznačuje okamžik jeho doručení a v případě, že by bylo více návrhů doručeno současně, hledí se na to, který z návrhů byl dříve podán na poštu, případně doručen osobně.

3.3.3 Zásada materiální publicity

V případě zásady materiální publicity se nová právní úprava blíží zásadě, která byla uplatňována již při zapisování do pozemkových knih. Dříve podle zákona č. 265/1992 Sb. platilo, že má přednost skutečný stav před tím, který je evidován v katastru nemovitostí. Nově ale platí, že *je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.*¹⁵ Toto ustanovení tak zavádí vyvratitelnou právní domněnku o shodnosti skutečného a evidovaného stavu, kdy přednost dostává stav zanesený v katastru nemovitostí. Zásada materiální publicity naplno platí od 1. 1. 2015, bylo tedy vhodné zkontrolovat si do konce roku 2014 správnost zápisů v katastru.

¹⁴§ 3055 zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník

¹⁵§ 980 zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník

3.3.4 Zásada intabulační

Intabulační princip se používal už při zapisování vlastnických práv do veřejných knih, kdy právo mohlo být nabyto pouze vkladem tedy intabulací. Do konce roku 2013 platila intabulační zásada jen z části a to v případě, že šlo o vklad práva. Zápisy poznámkou nebo záznamem měly pouze evidenční povahu. Nově se vkladem zapisují všechna věcná práva (vlastnické právo, zástavní právo, věcné břemeno, atd.), práva ujednaná jako věcná práva (například předkupní právo) a také nájem a pacht (požádá-li o to vlastník nebo nájemce či pachtýř s vlastnickovým souhlasem). Navíc se vkladem zapisuje nejen vznik, ale i změna a zánik těchto práv. Zápis záznamem se používá v případě práv, která jsou od práva vlastnického odvozená, a v případě poznámky se zapisují informace týkající se evidovaných nemovitostí a vlastníků.

4 Zápis práv do katastru nemovitostí

Právo může být do katastru nemovitostí zapsáno vkladem, záznamem nebo poznámkou. V každém případě tak může být učiněno pouze na základě písemností v listinné či elektronické podobě. V druhém případě je nutné listinu opatřit kvalifikovaným časovým razítkem. Pokud by nastala situace, že se zapisované právo netýká celého pozemku, který je v katastru evidován, ale pouze jeho části, je nutné doložit geometrický plán, který část pozemku vymezí. Následně je geometrický plán považován za součást listiny. *Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.*¹⁶

4.1 Vklad

*Vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht.*¹⁷ Nově je možné vkladem také zapsat práva, která vznikají či zanikají a u kterých dochází ke změně ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním. Jde o práva, u kterých byl původně zápis do katastru nemovitostí provázen záznamem.

S novou právní úpravou přibylo patnáct nových věcných práv, která jsou do katastru nemovitostí zapisována vkladem. *Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:*

- a) *vlastnické právo,*
- b) *právo stavby,*
- c) *věcné břemeno,*
- d) *zástavní právo,*
- e) *budoucí zástavní právo,*
- f) *podzástavní právo,*
- g) *předkupní právo,*
- h) *budoucí výměnek,*
- i) *přídavné spoluvlastnictví,*
- j) *správa svěřenského fondu,*

¹⁶§ 10 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

¹⁷§ 6 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

- k) výhrada vlastnického práva,
- l) výhrada práva zpětné koupě,
- m) výhrada práva zpětného prodeje,
- n) zákaz zcizení nebo zatížení,
- o) výhrada práva lepšího kupce,
- p) ujednání o koupi na zkoušku,
- q) nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,
- r) pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,
- s) vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.

Vkladem se do katastru dále zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám¹⁸.

4.2 Záznam

Záznamem jsou do katastru nemovitostí zapisována práva, která jsou odvozena od práv vlastnických. Zápis práva záznamem je nově využívám pouze u specifických případů a vlastníků jako je stát, kraj či obec. Záznam práv do katastru má pouze evidenční charakter, vlastnická práva v tomto případě tedy nevznikají, nezánikaní ani u nich nedochází ke změnám.

Záznamem se do katastru zapisuje:

- a) příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
- b) právo hospodařit s majetkem státu,
- c) správa nemovitostí ve vlastnictví státu,
- d) majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy,
- e) majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst,
- f) majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití,
- g) majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.¹⁹

¹⁸§ 11 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Návrh na provedení záznamu podává ten, kdo má na takovém zápisu práva právní zájem, orgány veřejné moci nebo územní samosprávné celky. K návrhu musí být přiložena listina dokládající právo, u kterého má dojít k zápisu.

4.3 Poznámka

Poznámkou se do katastru nezapisují práva, ale pouze podstatné informace, které se nějak dotýkají nemovitostí zapsaných v katastru, případně jejich vlastníků. Takový zápis má za úkol pouze informovat, že je s danou nemovtostí nějak nakládáno, ale vlastnická práva nijak neovlivňuje. Zápis poznámku se využije například při průběhu soudních sporů ohledně nemovitosti. Taxativní výpis zapisovaných poznámek je uveden v katastrálním zákoně.

Poznámku zapíše katastrální úřad na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.

Pokud se poznámka zapisuje na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, nemusí být toto rozhodnutí opatřeno doložkou právní moci ani doložkou vykonatelnosti.²⁰

¹⁹§ 19 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

²⁰§ 22 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

5 Řízení o vkladu do katastru nemovitostí

Princip, který fungoval při nabývání práv zapisovaných do pozemkových knih, funguje i v dnešní době. Vlastnictví nemovitých věcí, které jsou zapsané v katastru nemovitostí, je nabyto společně s provedeným zápisem. V případě vlastnického práva se zápis provádí pouze vkladem, ke kterému dochází na základě vkladového řízení.

5.1 Návrh na vklad

Vkladové řízení může být zahájeno pouze na základě podaného návrhu, který podává účastník řízení na příslušném katastrálním úřadě. Na podání návrhu není ze zákona stanovena žádná lhůta, ale vzhledem k nově platné zásadě materiální publicity, je v zájmu účastníků činit tak včas. Návrh se nově podává pouze v jednom vyhotovení a na jednotném formuláři, který byl zaveden od 1. 1. 2013. Před tímto datem se mohl navrhovatel rozhodnout daný tiskopis nevyužít. Stanovený formulář, který obsahuje náležitosti uvedené v novém katastrálním zákoně je mimo jiné dostupný i na webových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Návrh musí být podložen listinou, na jejímž základě má být vlastnické právo zapsáno, může jít například o smlouvu o koupi nemovitosti.

5.1.1 Náležitosti návrhu na vklad

a) označení katastrálního úřadu – ke vkladu je příslušný katastrální úřad, v jehož obvodu je nemovitost, které se smlouva, dohoda nebo jiná listina týká

b) označení účastníků řízení

c) označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána.

d) podpis navrhovatele.²¹

²¹§ 14 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

5.1.2 Přílohy návrhu na vklad

- a) *listina v podobě písemné smlouvy, dohody či prohlášení, na základě které má být zapsáno právo do katastru nemovitostí*
- b) *neoddělitelnou součástí listiny je geometrický plán, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy.*
- c) *plná moc, s úředně ověřeným podpisem zmocnitele je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem;*
- d) *úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce.²²*

5.1.3 Správní poplatky

U každého návrhu na zahájení vkladového řízení je vybírán správní poplatek ve výši 1000 Kč. *U návrhů na vklad do katastru nemovitostí na základě listin souvisejících s výstavbou veřejně prospěšně stavby pro zneškodňování odpadu, zásobování vodou, odvádění odpadních vod a jejich čištění, pro veřejnou dopravu, veřejné školství, veřejnou správu a obdobné veřejné účely, může katastrální úřad vybrat poplatek až 10 000 Kč.²³*

V případě podání více návrhů na zahájení o povolení vkladu najednou, musí být uhrazen správní poplatek za každý návrh zvlášť.

Poplatky je možné uhradit v hotovosti přímo na katastrálním pracovišti, bezhotovostně na zvláštní účet účet státního rozpočtu zřízený u příslušného katastrálního úřadu a v případě, že není vyšší než 5000 Kč, také pomocí kolkových známek.

Může dojít k úplnému osvobození od poplatku, a to v případech, které vymezuje zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. Pokud by byl navrhovatel osvobozen od povinnosti zaplatit správní poplatek, katastrální úřad nemůže zaplacení poplatku vyžadovat po dalších účastnících daného řízení, protože zaplatit poplatek má povinnost pouze ten, kdo návrh podal.

²²§ 15 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

²³Položka 120 zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.

Tabulka 3: Správní poplatky za přijetí návrhu na zahájení vkladového řízení

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

Zdroj: zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích

5.2 Účastníci řízení

*Účastníkem řízení o povolení vkladu (dále jen „vkladové řízení“) je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje.*²⁴ V řízení mohou spolu s návrhatelem figurovat další účastníci. Návrh na zahájení řízení může podat jeden, všichni, případně pouze část účastníků řízení. Každý z nich má ze zákona rovné postavení při uplatňování svých práv a povinností. Účastníci řízení se na základě plné moci mohou nechat v řízení zastoupit zmocněncem, v tomto případě je nutné přiložit plnou moc k návrhu na vklad

5.3 Průběh řízení o vkladu

V den doručení je návrh na vklad zaznamenán do protokolu o vkladech, který je značen jako “protokol V”. Každému návrhu je přiřazeno číslo a vyznačí se den, měsíc, rok, hodina a minuta doručení. Následně je pro každý návrh založen spis s průběžným číslem protokolu, kam se pak zaznamenává celý průběh řízení.

²⁴§ 13 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Fakt, že jsou práva k dané nemovitosti dotčena změnou musí katastrální úřad vyznačit na listu vlastnictví. Provede tak pomocí tzv. plomby, kdy je u konkrétní parcely připsáno písmeno “P”. Plomba má pouze informativní charakter, nijak neomezuje vlastníka v nakládání s dotčenou nemovitostí. O tom, že jsou právní poměry dotčeny změnou informuje katastrální úřad vlastníka nejpozději do druhého dne.

Minimální délka vkladového řízení je 20 dnů a před uplynutím této lhůty katastrální úřad nemůže vklad povolit. V této době probíhá přezkumná část řízení, kdy katastrální úřad především zkoumá u vkladové listiny zda

- a) splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru,*
- b) její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad,*
- c) právní jednání je učiněno v předepsané formě,*
- d) účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí,*
- e) k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu,*
- f) z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné*
- g) navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru; z tohoto hlediska není na překážku povolení vkladu.²⁵*

5.3.1 Přerušování řízení

Když katastrální úřad zjistí, že podaný návrh nesplňuje všechny požadované náležitosti, je vkladové řízení přerušeno. Navrhovatel je s nedostatky obeznámen a poučen o možných důsledcích v případě, že nedojde k jejich odstranění ve lhůtě, kterou katastrální úřad stanoví. Ve většině případů, kdy dojde k přerušování řízení, je návrh vrácen navrhovateli, aby mohl být doplněn či přepracován. Nedostatky v návrhu mohou být odstraněny také na základě ústního jednání, pokud to tak katastrální úřad nařídí. Dalším důvodem pro přerušování řízení je nezaplacení správních poplatků. V takovém případě je navrhovatel vyzván k dodatečnému zaplacení ve stanovené lhůtě.

²⁵ § 17 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

5.3.2 Rozhodnutí v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí

Pokud ani po výzvě nedojde ze strany navrhovatele k odstranění nedostatků nebo k zaplacení správního poplatku, katastrální úřad řízení zastaví. V opačném případě vkladové řízení proběhne a jeho výsledkem je kladné či záporné rozhodnutí katastrálního úřadu. Jestliže katastrální úřad návrhu vyhoví, dojde k zápisu práva do katastru nemovitostí, současně se kterým navrhovatel nabyde svá vlastnická práva. Rozhodnutí o povolení vkladu není vyhotovováno v písemné formě, katastrální úřad účastníky řízení obeznamí až o samotném provedení vkladu. I v případě, že byl některý z účastníků zastupován zmocněncem, je mu oznámení o provedeném vkladu doručováno přímo.

Proti rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení či zamítnutí vkladu vlastnického práva nejsou přípustné opravné prostředky a není možné řízení přezkoumat či vést znovu. Pouze v případě, že rozhodnutí návrh na vklad zamítá, může být podána žaloba dle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Žalobu je možné podat před uplynutím třiceti denní lhůty, která běží ode dne, kdy bylo rozhodnutí katastrálního úřadu doručeno

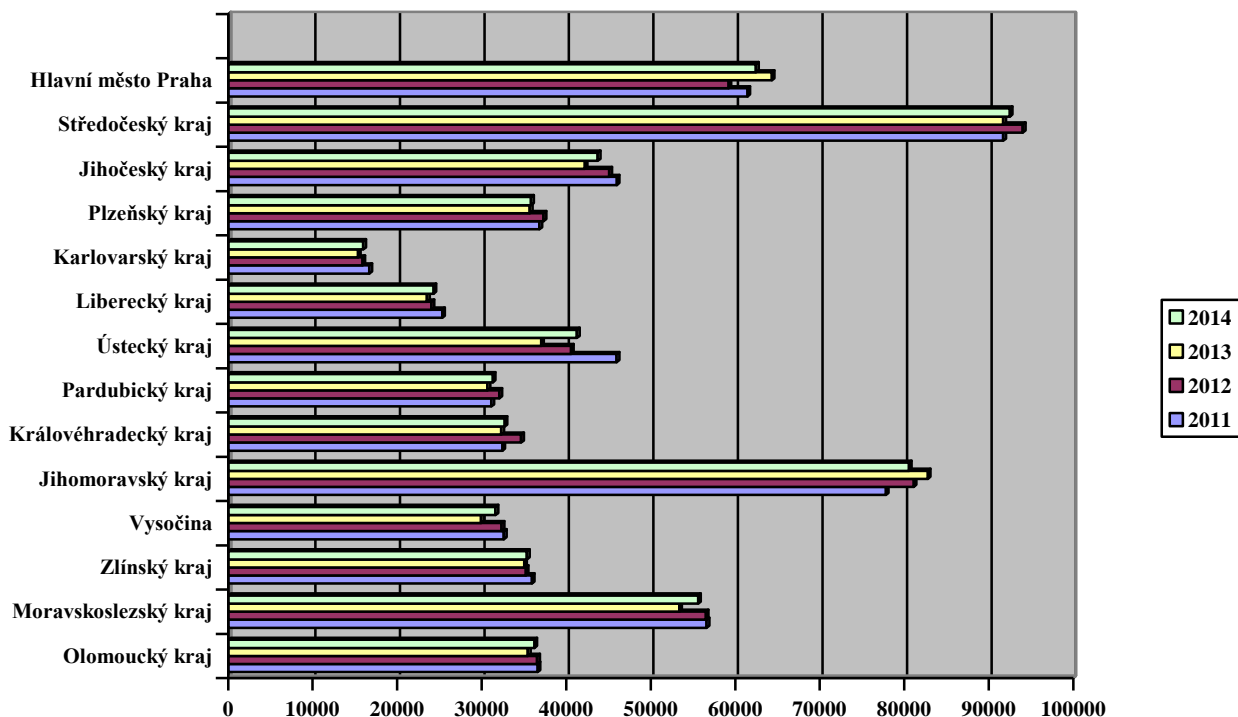
6 Vklady v rámci katastrálního pracoviště Praha

V analytické části se práce zabývá statistickými údaji vkladových řízení zpracovaných katastrálním pracovištěm Praha ve sledovaném období, kterým byly roky 2011 – 2014.

Katastrální pracoviště Praha spadá pod katastrální úřad hlavní město Praha a nachází se přímo v budově Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Toto katastrální pracoviště je nutné rozlišovat od pracovišť Praha – východ a Praha – západ, která již spravuje katastrální úřad pro střeďočeký kraj.

V rámci počtu řízení, která byla ukončena provedením vkladu do katastru, se katastrální úřad hlavní město Praha v porovnání s ostatními katastrálními úřady drží na třetím místě. Z celkového počtu řízení, která skončila vkladem jich zhruba 10% proběhla právě na tomto katastrálním úřadě.

Graf 1: Řízení ukončená vkladem do katastru v letech 2011 – 2014

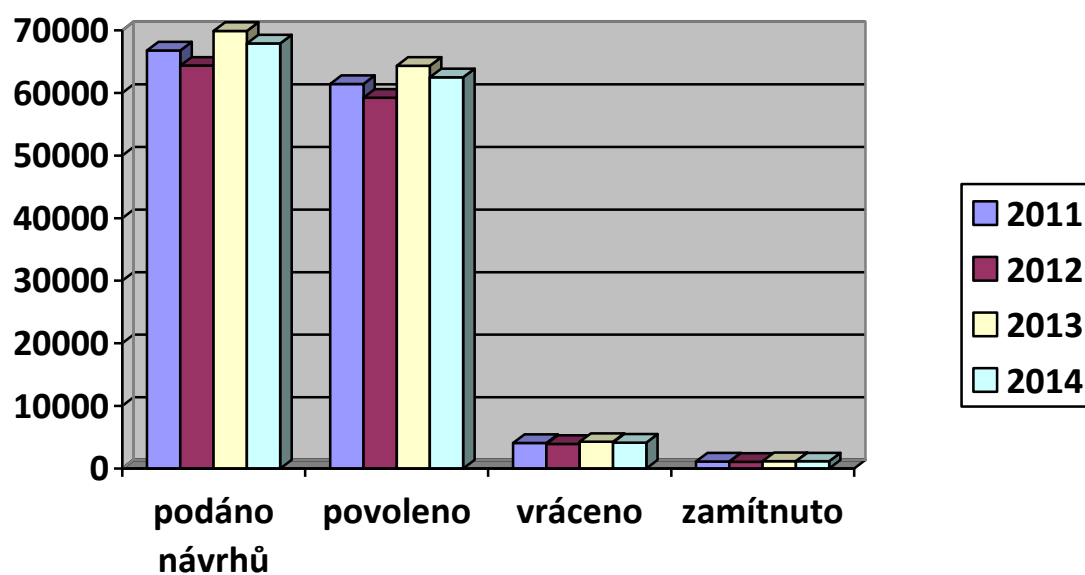


Zdroj: vlastní zpracování z údajů Českého zeměměřičského a katastrálního úřadu

Aby mohlo být řízení ukončeno vkladem práva do katastru nemovitostí, musí být splněny všechny stanovené podmínky, v opačném případě může dojít k přerušení řízení, či k jeho zamítnutí. K zamítnutí návrhu na vklad ale dochází zřídka, častější je přerušení řízení. Pokud katastrální úřad zjistí, že návrh neobsahuje všechny náležitosti nebo zjistí nedostatky u příložených listin, na jejichž základě má být právo do katastru zapsáno, řízení přeruší. Následně katastrální úřad oznámí účastníkům nedostatky a ti mohou vzít návrh zpět.

Na katastrálním území Praha proběhla ve sledovaném období vkladová řízení zhruba z 90% úspěšně a byla zakončena provedením vkladu do katastru. Přerušená řízení, kdy byl návrh vrácen, se pak pohybovala kolem 6%, zamítnutá kolem 1%.

Graf 2: Porovnání vkladových řízení v letech 2011 - 2014

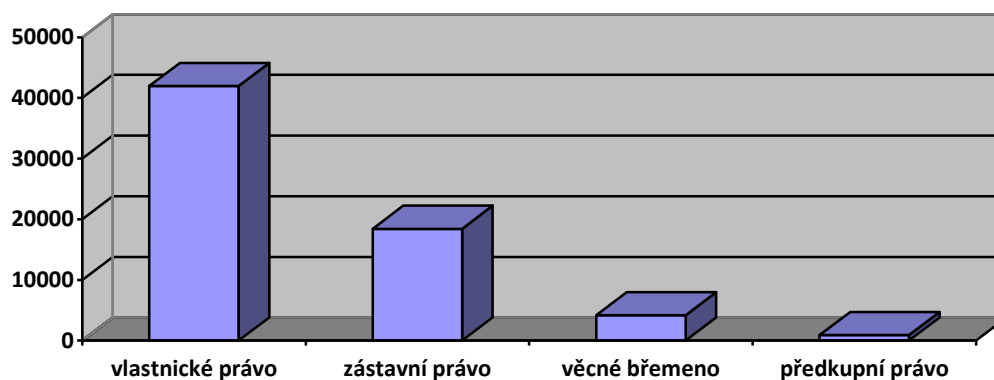


Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů katastrálního pracoviště Praha

Do konce roku 2013 byla na základě smlouvy zapisována vkladem vlastnická práva, zástavní práva, práva odpovídající věcnému břemeni a práva předkupní. Problematiku vkladů od roku 2014 upravuje zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

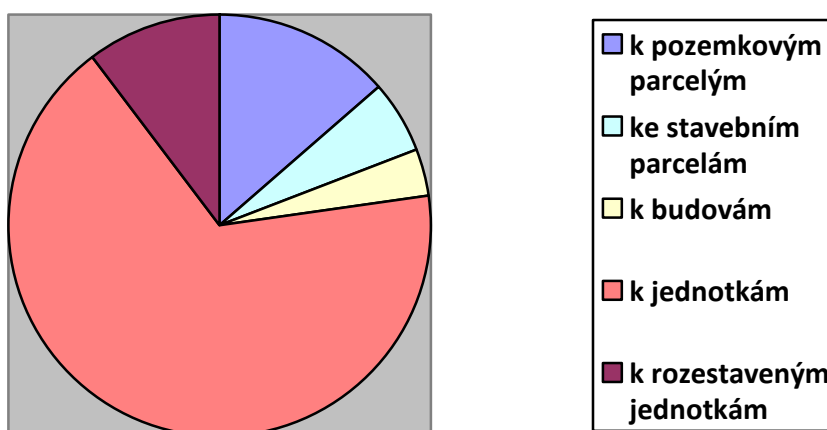
V roce 2011 bylo na katastrálním pracovišti Praha zaznamenáno 65518 předmětů vkladového řízení a z toho 41983 představovala vlastnická práva. V 18435 případech se jednalo o právo zástavní, v 4192 o věcná břemena a v 901 o předkupní práva. Vlastnická práva tedy tvořila 64% z celkového počtu předmětů řízení. Nejčastěji šlo o vlastnická práva k jednotkám.

Graf 3: Předměty vkladových řízení v roce 2011



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů katastrálního pracoviště Praha

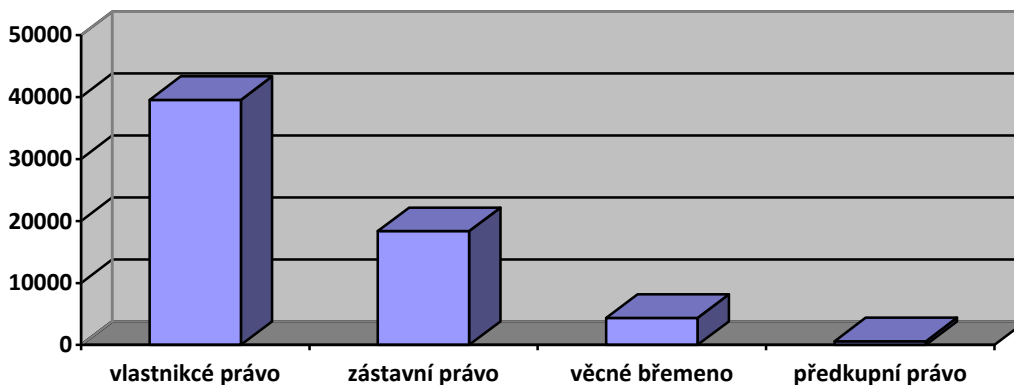
Graf 4: Vlastnická práva vložená do katastru v roce 2011



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů katastrálního pracoviště Praha

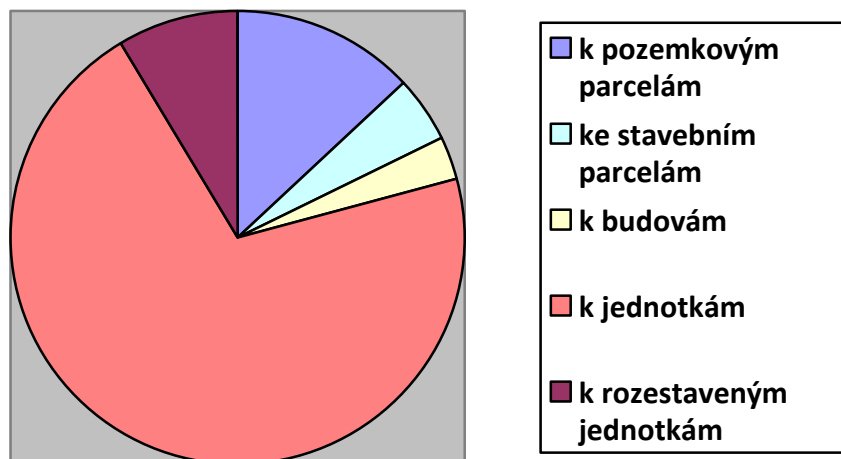
V roce 2012 bylo předmětů řízení 62885 a z toho v 39540 případech šlo o vlastnická práva, v 18374 o zástavní práva, v 4373 o věčná břemena a v 590 o předkupní práva. Vlastnická práva tedy opět tvořila téměř dvě třetiny předmětů řízení. V rámci vkladů vlastnického práva šlo znovu nejčastěji o vlastnická práva k jednotkám.

Graf 5: Předměty vkladových řízení v roce 2012



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů katastrálního pracoviště Praha

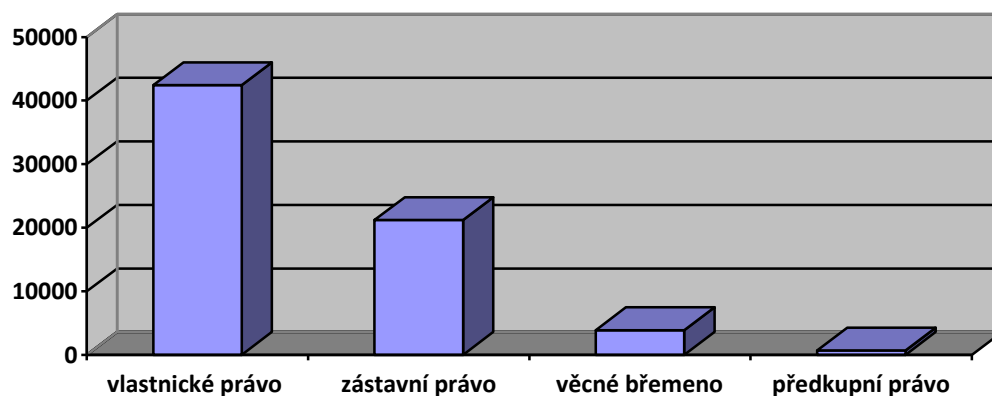
Graf 6: Vlastnická práva vložena do katastru v roce 2012



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů katastrálního pracoviště Praha

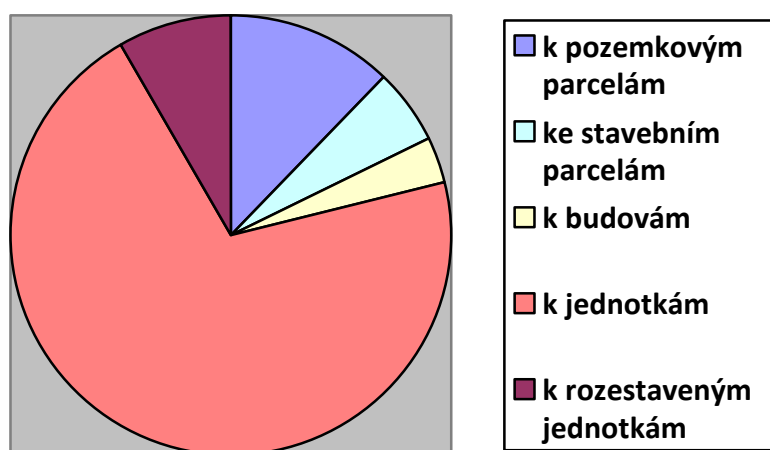
V roce 2013 bylo z 68915 případů předmětem vkladového řízení 42410 vlastnické právo, z 21197 zástavní právo, z 3880 věcná břemena a z 694 o předkupní práva. Nejvíce zapsaných vlastnických práv bylo opět k jednotkám, které představovaly více než 70%.

Graf 7: Předměty vkladových řízení v roce 2013



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů katastrálního pracoviště Praha

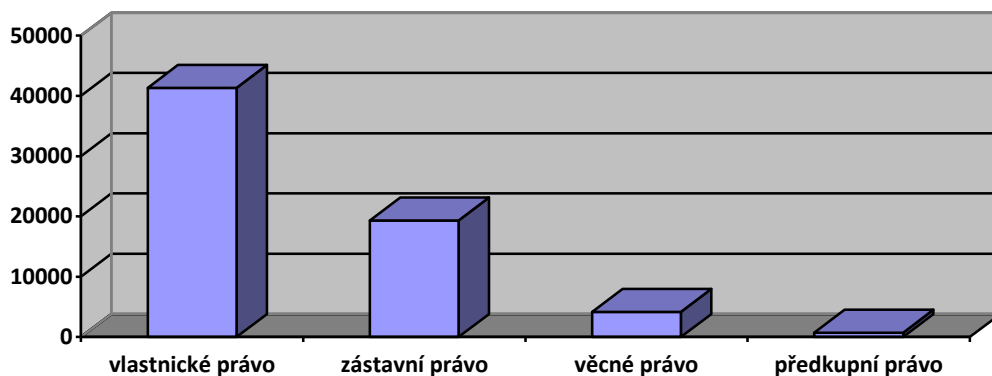
Graf 8: Vlastnická práva vložena do katastru v roce 2013



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů katastrálního pracoviště Praha

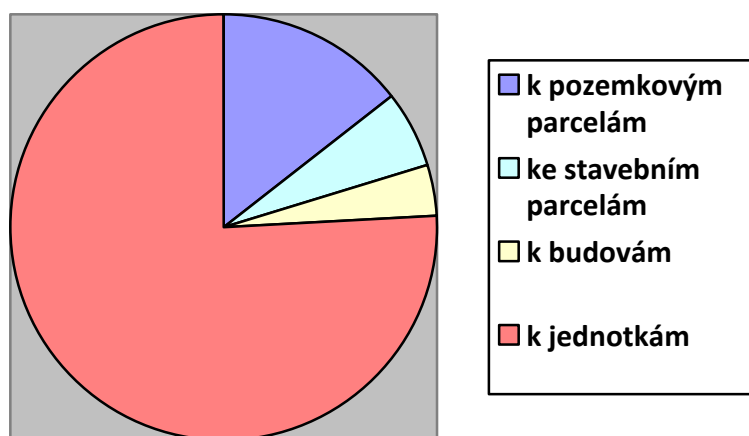
Za rok 2014 byla předmětem vkladových řízení vlastnická práva více než v šedesáti procentech případů. Z celkového počtu 65522 jich bylo 41311. Téměř 30% tvořily vklady zástavních práv, kterých bylo 19335, věcných práv potom 4148 a předkupních práv 728. Nejčastěji bylo opět vkládáno vlastnické právo k jednotkám

Graf 9: Předměty vkladových řízení v roce 2014



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů katastrálního pracoviště Praha

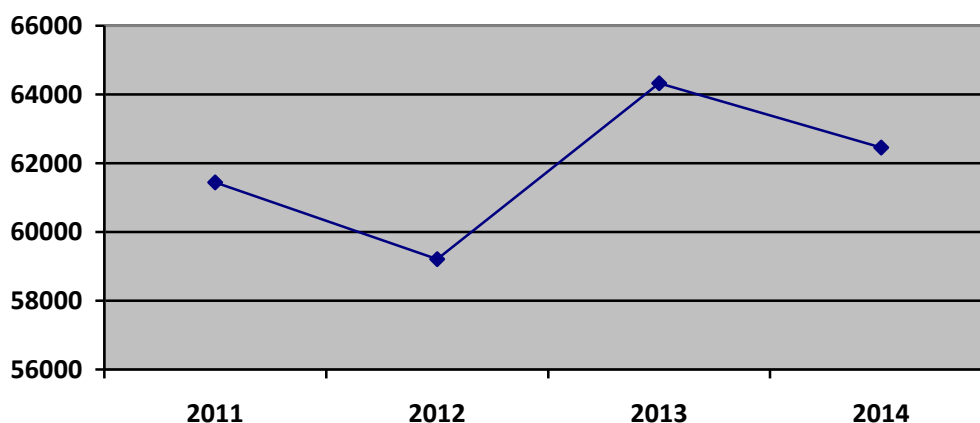
Graf 10: Vlastnická práva vložená do katastru v roce 2014



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů katastrálního pracoviště Praha

Za sledované období proběhlo na katastrálním pracovišti Praha nejvíce vkladových řízení zakončených zápisem do katasrtu v roce 2013, kdy jich bylo 64324. Nejméně, tedy 59208 jjich potom bylo zaznamenáno v roce 2012.

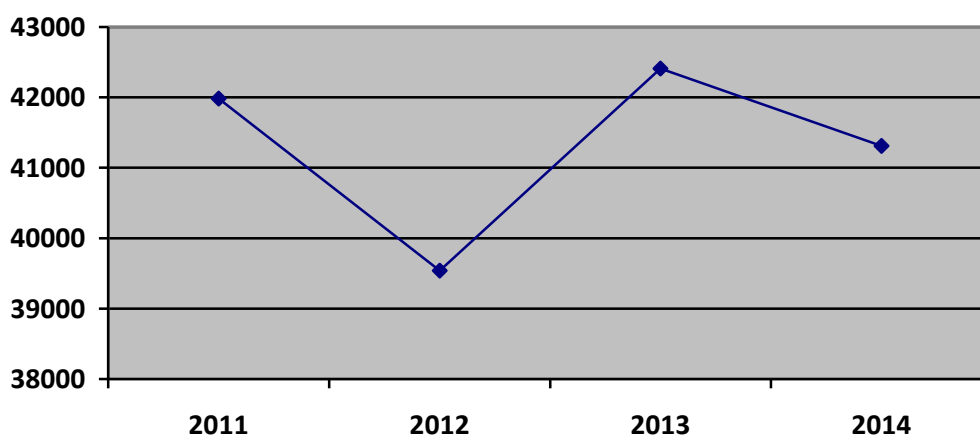
Graf 11: Řízení ukončená vkladem v letech 2011 - 2014



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů katastrálního pracoviště Praha

Analogicky to během zkoumaného období vypadalo i v případě vlastnických práv. Nejvíce jich bylo do katastru vloženo v roce 2013 a nejméně v roce 2012.

Graf 12: Vložená vlastnická práva v letech 2011 - 2014



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů katastrálního pracoviště Praha

7 Závěr

Problematika zapisování vlastnických práv a vedení jejich evidence prošla od svých počátků řadou změn. Za některými stály historické osobnosti, některé přišly společně s technickým pokrokem. Několikrát došlo ke změně právní úpravy. Hlavním důvodem evidování nemovitostí je dnes spíše než výběr daní ochrana vlastnických práv, přesto některé principy vedení katastru a vkladu vlastnických práv zůstávají stále stejné.

Praktická část bakalářské práce je věnována analýze vkladových řízení zpracovaných na katastrálním území Praha. Zejména předmětům řízení a vloženým vlastnickým právům za sledované období v letech 2011 – 2014.

7.1 Výsledky a zhodnocení

Katastrální pracoviště Praha je jediným pracovištěm, které spadá pod katastrální úřad pro hlavní město Prahu. Ve sledovaném období se tento katastrální úřad řadil na třetí místo v porovnání s ostatními katastrálními úřady a v každém roce zde proběhlo zhruba 10% řízení zakončených vkladem v rámci České republiky.

Převážná většina podaných návrhů skončila úspěšným vkladem do katastru nemovitostí. Návrhy, které byly vráceny či zamítnuty, představovaly pouze zlomek z celkového počtu. Již třetím rokem se návrhy na vklad podávají na jednotném formuláři, který je k dispozici také na internetových stránkách Českého zeměměřičského a katastrálního úřadu společně s pokyny jak jej vyplnit. Přesto stále, ač v malém množství, dochází k tomu, že návrh neobsahuje všechny náležitosti a nemůže být povolen. Často jde o neúplnost listin, na základě kterých má být vlastnické právo vloženo, kdy nemovitost není dostatečně identifikována.

Počet řízení v rámci sledovaného období nijak výrazně nekolísá. Největší počet vkladů byl zaznamenán v roce 2013, což mohlo být způsobeno tím, že od 1. 1. 2014 nabyla účinnosti nová právní úprava, která přinesla změny. Je možné, že lidé chtěli stihnout vklad svých vlastnických práv ještě před tím, než se podle nové právní úpravy katastrální úřady začaly řídit. Nejméně návrhů na vklad bylo podáno v roce 2012. V tomto případě to bylo

pravděpodobně následkem zvýšení správního poplatku, který se od 1. 1. 2012 zdvojnásobil.

V případě předmětů řízení tvořila vždy přes šedesát procent vlastnická práva, na druhém místě pak byla práva zástavní, která představovala necelou třetinu. Malou částí pak byla věcná břemena a předkupní práva.

Nejpočetnější kategorií, kterou bylo vlastnické právo, z největší části zastupovala vlastnická práva k jednotkám, parcelám a budovám. Naopak vlastnická práva k vodním dílům ve zkoumaném období nebyla zapsána do katastru nemovitostí žádná.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Odborná literatura

BAREŠOVÁ, E. - BAUDYŠ, P. Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. Wolters Kluwer ČR, 2011. 524 s. ISBN 978-80-7357-672-1

BAUDYŠ, P. Katastr a nemovitosti. Beck, 2010. 291 s. ISBN 978-80-7400-304-2

BUMBA, Jan. České katastry od 11. do 21. století. Grada Publishing, 2007. 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1

JANKŮ, P. - VRCHA, P. - VRCHOVÁ, K. Katastrální (a související) judikatura. Linde, 2011, 708s. ISBN 978-80-7201-861-1

KUBA, B. - OLIVOVÁ, K. Katastr nemovitostí české republiky. Linde, 2005. 469 s. ISBN 80-7201-545-1

NOVOTNÝ, Petr. - KEDROŇOVÁ, Kristina. - ŠTROSOVÁ, Ilona. - ŠTÝSOVÁ, Monika. Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva. Grada Publishing, 2014. 165. s. ISBN 978-80-247-5166-5

PEKÁREK, M. - PRŮCHOVÁ, I. Pozemkové právo. Masarykova univerzita v Brně, 1996. 301 s. ISBN 80-210-1349-4

SEDLÁČEK, J. Vlastnické právo. Wolters Kluwer Česká republika, 2012. ISBN 978-80-7357-754-4

Právní předpisy

zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník

zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech

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

Internetové zdroje

Český úřad zeměměřičský a katastrální [online]. © 2013 [cit. 2014-3-11]. Dostupné z:
<http://www.cuzk.cz/Uvod.aspx>

Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. 2004 [cit. 2014-12-11]. Dostupné z
:<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

Výzkumný ústav geodetický, topografický a karografický [online]. [cit. 2014-7-12].
Dostupné z: <http://www.vugtk.cz/>

Seznam schémat

Schéma 1: Organizační schéma resortu Zeměměřictví a katastru	15
--	----

Seznam tabulek

Tabulka 1: Změny v právních předpisech.....	18
Tabulka 2: Předpisy, které zůstávají beze změny	18
Tabulka 3: Správní poplatky za přijetí návrhu na zahájení vkladového řízení.....	26

Seznam grafů

Graf 1: Řízení ukončená vkladem do katastru v letech 2011 – 2014	29
Graf 2: Porovnání vkladových řízení v letech 2011 - 2014.....	30
Graf 3: Předměty vkladových řízení v roce 2011	31
Graf 4: Vlastnická práva vložená do katastru v roce 2011	31
Graf 5: Předměty vkladových řízení v roce 2012	32
Graf 6: Vlastnická práva vložená do katastru v roce 2012	32
Graf 7: Předměty vkladových řízení v roce 2013	33
Graf 8: Vlastnická práva vložená do katastru v roce 2013	33
Graf 9: Předměty vkladových řízení v roce 2014	34
Graf 10: Vlastnická práva vložená do katastru v roce 2014.....	34
Graf 11: Řízení ukončená vkladem v letech 2011 - 2014.....	35
Graf 12: Vložená vlastnická práva v letech 2011 - 2014.....	35

Příloha č. 1 – Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí

--

Spisová značka
vyplní katastrální úřad

Určeno:
 Katastrálnímu úřadu pro
 Katastrální pracoviště

I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména		
titul před	titul za	rodné číslo	datum narození (nebylo-li přiděleno rodné číslo)	
číslo EČI ^{**} dokladu navrhovatele (byl-li vydán)		typ EČI ^{**} dokladu		
Adresa místa trvalého pobytu				
⊗ č.p.				
ulice		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 <input type="checkbox"/>				
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			⊗ podpis navrhovatele	

^{**}) EČI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad

II.A Označení práv, která mají být zapsána do katastru nemovitostí ke stavbám a pozemkům

Navrhuje se				
vklad		výmaz vkladem		
<input checked="" type="checkbox"/>	vlastnického práva	<input type="checkbox"/>	práva stavby	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	práva stavby	<input type="checkbox"/>	věcného břemene	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	věcného břemene	<input type="checkbox"/>	zástavního práva	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	zástavního práva	<input type="checkbox"/>	budoucího zástavního práva	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	budoucího zástavního práva	<input type="checkbox"/>	podzástavního práva	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	podzástavního práva	<input type="checkbox"/>	předkupního práva, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	předkupního práva, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	budoucího výměnku	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	budoucího výměnku	<input type="checkbox"/>	přidatného spoluvlastnictví	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	přidatného spoluvlastnictví	<input type="checkbox"/>	správy svěřenského fondu	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	správy svěřenského fondu	<input type="checkbox"/>	výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	nájmu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	nájmu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/>	pachtu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	pachtu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/>	vzdání se práva na náhradu škody na pozemku	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	vzdání se práva na náhradu škody na pozemku	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
<p>Uveďte stručný popis práva podle předložené listiny. Při označování osob, kterým právo svědčí, můžete využít pořadová čísla z části I. formuláře. V případě vlastnického práva uveďte zejména jeho nabyvatele, dále zda je právo nabýváno k celku nebo jsou nemovitosti nabývány do spoluvlastnictví, zda jsou nemovitosti nabývány do společného jmění manželů nebo do jiného majetkového společenství manželů podle cizího práva atd. Nabývá-li nemovitost do svého spoluvlastnictví více osob, uveďte, zda jsou jejich podíly stejné, pokud stejné nejsou, uveďte i velikost těchto podílů pro jednotlivé osoby.</p> <p>Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či podílůky podílového fondu vzniká další oprávnění, uveďte, o jaké oprávnění se jedná a pro koho vzniká (např. příslušnost hospodařit s majetkem státu, hospodaření příspěvkové organizace se svěřeným majetkem obce či kraje ...). V případě zástavního/budoucího zástavního/podzástavního práva označte pohledávky, k jejichž zajištění je zřizováno, a osobu/osoby zástavního věřitele, případně jeho podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo vyšší částí listiny.</p> <p>V případě věcného břemene uveďte obsah a rozsah oprávnění, dobu trvání a označte oprávněnou osobu nebo nemovitost oprávněného vlastníka. V případě ostatních práv uveďte zejména dobu trvání a označte oprávněnou, příp. povinnou osobu (je-li odlišná od vlastníka věci). V případě výmazu práva označte rušené právo číslem řízení, pod kterým bylo zapsáno do katastru, nebo jinými vhodnými údaji.</p>				
v pořadí		Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí		
Uveďte pouze v případě, že pro nově vznikající právo bylo v minulosti vyhrazeno přednostní pořadí nebo se jedná o zástavní právo, které má být zapsáno namísto uvolněného zástavního práva nebo zaměněno za jiné zástavní právo				
<input type="checkbox"/>	podle poznámky o výhradě přednostního pořadí			
<input type="checkbox"/>	uvolněného zástavního práva			
<input type="checkbox"/>	zástavního práva, za které má být po jeho zániku zaměněno			
k následujícím nemovitostem:				
Pozemky:				
Pozemky označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v tomtéž katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku.				
Pokud se jedná o katastrální území se dvojí číselnou řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.				
Jedná-li se o pozemek ve zjednodušené evidenci , uveďte v položce „údaje dřívější pozemkové evidence“ údaj o původu jeho parcelního čísla, a to zkratkou EN pro původ „evidence nemovitostí“, PK pro původ „pozemkový katastr“ a GP pro původ „přídělový plán nebo jiný podklad“. V případě, že předmětný pozemek byl v minulosti dotčen změnou hranice katastrálního území, uveďte zde rovněž název původního katastrálního území, ze kterého jeho parcelní číslo pochází.				
Jedná-li se o nově zapisovaný pozemek podle geometrického plánu, uveďte také číslo tohoto geometrického plánu.				
Jedná-li se o díl pozemku podle geometrického plánu, uveďte za parcelním číslem lomítko a označení příslušného dílu písmenem malé abecedy.				
Spoluvlastnický podíl nevyplňujte, pokud je právo nabýváno k celku. Pokud je nabýváno nebo zatěžováno více spoluvlastnických podílů zároveň, uveďte celkový spoluvlastnický podíl (součet všech nabývaných nebo zatížených podílů).				
	katastrální území	parcelní číslo	údaje dřívější pozemkové evidence	číslo geom. plánu
				spoluvl. podíl

+

Stavby (pouze pokud nejsou součástí pozemku):

Uveďte, o jaký typ stavby se jedná – zda jde o budovu (bud.), rozestavěnou budovu (rozestav.) nebo o vodní dílo (v. dílo). Budovu označte číslem popisným nebo evidenčním a údajem o části obce. Pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, uveďte pouze namísto části obce způsob jejího využití. Dále budovu označte údaji o pozemku (všech pozemcích), na kterém je budova postavena.

Rozestavěnou budovu označte údaji o pozemku (všech pozemcích), na němž je rozestavěna, a označením, že se jedná o rozestavěnou budovu (typ).

Vodní dílo označte údaji o pozemku (všech pozemcích), na němž je postaveno, a způsobem jeho využití.

Spoluvlastnický podíl uveďte podle pravidel popsaných u předchozího odstavce.

stavba			na pozemku		spoluř. podíl
typ	@ č.p.	@ část obce	katastrální území	parcelní číslo	

Právo stavby:

Uveďte, pro jaký typ stavby bylo právo stavby zřízeno (účel práva stavby).

Pozemek, který je zatížen právem stavby, a podíl na právu stavby uveďte podle pravidel popsaných u odstavce „Pozemky“.

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

II.B Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle zákona o vlastnictví bytů

Navrhuje se		výmaz vkladem	
<input checked="" type="checkbox"/>	vlastnického práva	<input type="checkbox"/>	věcného břemene
<input type="checkbox"/>	věcného břemene	<input type="checkbox"/>	zástavního práva
<input type="checkbox"/>	zástavního práva	<input type="checkbox"/>	budoucího zástavního práva
<input type="checkbox"/>	budoucího zástavního práva	<input type="checkbox"/>	podzástavního práva
<input type="checkbox"/>	podzástavního práva	<input type="checkbox"/>	předkupního práva
<input type="checkbox"/>	předkupního práva, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	budoucího výměnku
<input type="checkbox"/>	budoucího výměnku	<input type="checkbox"/>	přídavného spoluvlastnictví
<input type="checkbox"/>	přídavného spoluvlastnictví	<input type="checkbox"/>	správy svěřenského fondu
<input type="checkbox"/>	správy svěřenského fondu	<input type="checkbox"/>	výhrady vlastnického práva
<input type="checkbox"/>	výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětné koupě
<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětného prodeje
<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	zákazu zcizení nebo zatížení
<input type="checkbox"/>	zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva lepšího kupce
<input type="checkbox"/>	výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	ujednání o koupi na zkoušku
<input type="checkbox"/>	ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	nájmu
<input type="checkbox"/>	nájmu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/>	pachtu
<input type="checkbox"/>	pachtu (se souhlasem vlastníka)		

Uveďte stručný popis práva podle předložené listiny. Při označování osob, kterým právo svědčí, můžete využít pořadová čísla z části I. formuláře.

V případě vlastnického práva uveďte zejména jeho nabyvatele, dále zda je právo nabyváno k celku nebo jsou nemovitosti nabyvány do spoluvlastnictví, zda jsou nemovitosti nabyvány do společného jmění manželů nebo do jiného majetkového společenství manželů podle cizího práva atd. Nabyvá-li nemovitost do svého spoluvlastnictví více osob, uveďte, zda jsou jejich podíly stejné, pokud stejné nejsou, uveďte i velikost těchto podílů pro jednotlivé osoby.

Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či podílův fond vzniká další oprávnění, uveďte, o jaké oprávnění se jedná a pro koho vzniká (např. příslušnost hospodařit s majetkem státu, hospodaření příspěvkové organizace se svěřeným majetkem obce či kraje ...).

V případě zástavního/budoucího zástavního/podzástavního práva označte pohledávky, k jejichž zajištění je zřizováno, a osobu/osoby zástavního věřitele, případně jeho podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo vyšší částí listiny.

V případě věcného břemene uveďte obsah a rozsah oprávnění, dobu trvání a označte oprávněnou osobu nebo nemovitost oprávněného vlastníka.

V případě ostatních práv uveďte zejména dobu trvání a označte oprávněnou, příp. povinnou osobu (je-li odlišná od vlastníka věci).

V případě výmazu práva označte rušené právo číslem řízení, pod kterým bylo zapsáno do katastru, nebo jinými vhodnými údaji.

v pořadí		Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí
<input type="checkbox"/>	podle poznámky o výhradě přednostního pořadí	
<input type="checkbox"/>	uvolněného zástavního práva	
<input type="checkbox"/>	zástavního práva, za které má být po jeho zániku zaměněno	

k následujícím jednotkám:

Jednotku označte jejím číslem uvedeným na výpisu z katastru nemovitostí a uveďte její způsob využití. Spoluvlastnický podíl na jednotce navypíňujte, pokud je právo nabýváno k celku. Pokud je nabýváno nebo zatěžováno více spoluvlastnických podílů na téže jednotce zároveň, uveďte celkový spoluvlastnický podíl (součet všech nabývaných nebo zatížených podílů).

číslo jednotky	způsob využití	podíl na jednotce
@ č.p.		
/		

v budově

Pokud se nakládá s jednotkami v různých budovách, použijte pro jednotky z každé jedné budovy samostatnou přílohu. Budovu označte údaji o části obce a všech číslech popisných či evidenčních, která jí byla přidělena. V případě rozestavěné budovy uveďte namísto údaje o části obce údaj o rozestavěnosti (rozestav.)

část obce

@ č.p.

postavené na pozemku

Pozemky, na kterých je budova postavena, označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v tomtéž katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku. Pokud se jedná o katastrální území se dvojitou číselnou řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.

katastrální území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo

a k následujícím pozemkům:

Pozemky ve spoluvlastnictví vlastníka jednotky, které jsou uvedeny v prohlášení vlastníka nebo byly převedeny podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

Pozemky, které jsou ze zákona spojeny s jednotkou, označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v tomtéž katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku.

Pokud se jedná o katastrální území se dvojitou číselnou řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.

V položce „spoluvl. podíl“ uveďte součet podílů na pozemku náležejících ke všem jednotkám nebo podílům na jednotkách, se kterými je nakládáno.

katastrální území	parcelní číslo	spoluvl. podíl	parcelní číslo	spoluvl. podíl

II.C Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle občanského zákoníku

Navrhuje se	
vklad	výmaz vkladem
<input type="checkbox"/> vlastnického práva	
<input type="checkbox"/> věcného břemene	<input type="checkbox"/> věcného břemene
<input type="checkbox"/> zástavního práva	<input type="checkbox"/> zástavního práva
<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva	<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva
<input type="checkbox"/> podzástavního práva	<input type="checkbox"/> podzástavního práva
<input type="checkbox"/> předkupního práva, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> předkupního práva
<input type="checkbox"/> budoucího výměnku	<input type="checkbox"/> budoucího výměnku
<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví	<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví
<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu	<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu
<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje
<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné	<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení
<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce
<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku
<input type="checkbox"/> nájmu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> nájmu
<input type="checkbox"/> pachtu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> pachtu

Uveďte stručný popis práva podle předložené listiny. Při označování osob, kterým právo svědčí, můžete využít pořadová čísla z části I. formuláře.

V případě vlastnického práva uveďte zejména jeho nabyvatele, dále zda je právo nabýváno k celku nebo jsou nemovitosti nabývány do spoluvlastnictví, zda jsou nemovitosti nabývány do společného jmění manželů nebo do jiného majetkového společenství manželů podle cizího práva atd. Nabývá-li nemovitost do svého spoluvlastnictví více osob, uveďte, zda jsou jejich podíly stejné, pokud stejné nejsou, uveďte i velikost těchto podílů pro jednotlivé osoby.

Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či podílíky podílového fondu vzniká další oprávnění, uveďte, o jaké oprávnění se jedná a pro koho vzniká (např. příslušnost hospodařit s majetkem státu, hospodaření příspěvkové organizace se svěřeným majetkem obce či kraje ...).

V případě zástavního/budoucího zástavního/podzástavního práva označte pohledávky, k jejichž zajištění je zřizováno, a osobu/osoby zástavního věřitele, případně jeho podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší části listiny.

V případě věcného břemene uveďte obsah a rozsah oprávnění, dobu trvání a označte oprávněnou osobu nebo nemovitost oprávněného vlastníka.

V případě ostatních práv uveďte zejména dobu trvání a označte oprávněnou, příp. povinnou osobu (je-li odlišná od vlastníka věci).

V případě výmazu práva označte rušené právo číslem řízení, pod kterým bylo zapsáno do katastru, nebo jinými vhodnými údaji.

v pořadí

Uveďte pouze v případě, že pro nově vznikající právo bylo v minulosti vyhrazeno přednostní pořadí nebo se jedná o zástavní právo, které má být zapsáno namísto uvolněného zástavního práva nebo zaměněno za jiné zástavní právo

Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí

- podle poznámky o výhradě přednostního pořadí
- uvolněného zástavního práva
- zástavního práva, za které má být po jeho zániku zaměněno

k následujícím jednotkám:

Jednotku označte jejím číslem uvedeným na výpisu z katastru nemovitostí a uveďte její způsob využití. Spoluvlastnický podíl na jednotce nevyplňujte, pokud je právo nabýváno k celku. Pokud je nabýváno nebo zatěžováno více spoluvlastnických podílů na téže jednotce zároveň, uveďte celkový spoluvlastnický podíl (součet všech nabývaných nebo zatížených podílů).

číslo jednotky	způsob využití	podíl na jednotce
ⓐ č.p.		
/		

- vymezeným v budově (pokud budova není součástí pozemku ani práva stavby)

Pokud se nakládá s jednotkami v různých budovách, použijte pro jednotky z každé jedné budovy samostatnou přílohu.

Budovu označte údaji o části obce a všech číslech popisných či evidenčních, která jí byla přidělena.

V případě rozestavěné budovy uveďte namísto údaje o části obce údaj o rozestavěnosti (rozestav.)

část obce				
ⓐ č.p.				
postavené na pozemku v katastrální území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo

vymezeným v pozemku, jehož součástí je budova

Pozemek, ve kterém je jednotka vymezena, označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v toméž katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku.

Pokud se jedná o katastrální území se dvojitou číselnou řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.

katastrální území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo

vymezeným v právu stavby, jehož součástí je budova

Uveďte, pro jaký typ stavby bylo právo stavby zřízeno (účel práva stavby).

Pozemky, ke kterým je zřízeno právo stavby, ve kterém je jednotka vymezena, označte podle předchozího odstavce.

účel práva stavby	k pozemku			
	katastrální území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo

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"/>

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 (při použití elektronického formuláře se nevyplňuje)

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 do katastru nemovitostí 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: