

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Diplomová práce**

**Kupní smlouva na nemovitost v novém občanském  
zákoníku**

**Bc. Zimandlová Petra**

© 2015 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Petra Zimandlová

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

**Kupní smlouva na nemovitost v novém občanském zákoníku**

Název anglicky

**Real Estate Purchase Contract in the new Civil Code**

### Cíle práce

Cílem práce je specifikovat odlišnosti nové právní úpravy kupních smluv na nemovitosti od úpravy dřívější, dále zjistit vývoj, problémy a nedostatky u kupních smluv vedoucí k přerušení případně nepovolení návrhů na vklad, záznam a poznámku ze strany Katastrálních úřadů, případně podání žalob k soudům z důvodů zamítnutí návrhů na vklad.

### Metodika

- soustředění právních předpisů a odborné literatury
- konzultace s vedoucím práce
- prostudování teoretické části práce a její zhodnocení
- získání a prostudování konkrétních materiálů
- vyhodnocení získaných dat
- sumarizace výsledků zkoumání a jejich vyhodnocení

**Doporučený rozsah práce**

60 – 80 listů

**Klíčová slova**

nemovitost, kupní smlouva, nemovitá věc, kupující, prodávající, chyby, nejčastější chyby, navrhovatel, vklad, zamítnutí, zastavení

**Doporučené zdroje informací**

- další dle dohody s vedoucím práce
- Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**Předběžný termín obhajoby**

2015/16 LS – PEF

**Vedoucí práce**

JUDr. Milan Uhlík, CSc.

**Garantující pracoviště**

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 10. 9. 2014

**JUDr. Jana Borská**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2014

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 30. 03. 2016

### Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Kupní smlouva na nemovitost v novém občanském zákoníku" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 24. března 2015

---

Petra Zimandlová

## Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala panu JUDr. Milanu Uhlíkovi, CSc., za připomínky a rady poskytnuté během našich konzultací. Dále, že mi umožnil, abych dané téma mohla zpracovat a za jeho odborné rady při zpracování diplomové práce.

Dále bych chtěla poděkovat Ing. Tomášovi Babickému, řediteli katastrálního pracoviště Litoměřice a Ing. Jiřímu Jindřichovi, řediteli katastrálního pracoviště Ústí nad Labem, za umožnění přístupu k potřebným materiálům a informacím.

# **Kupní smlouva na nemovitost v novém občanském zákoníku**

---

## **Real Estate Purchase Contract in the new Civil Code**

### **Souhrn**

Tématem této diplomové práce je „Kupní smlouva na nemovitost“. Diplomová práce je rozdělena do pěti kapitol. V první kapitole je popsán úvod zkoumané problematiky. Druhá kapitola je věnována popsání cílu práce a metodiky. Třetí kapitola už je věnována teoretické části diplomové práce, v ní jsou rozepsány právní předpisy a platné zákony týkající se kupní smlouvy na nemovitost, jaké náležitosti má mít kupní smlouva při prodeji a koupi nemovité věci, jaké jsou povinnosti prodávajícího a kupujícího, práva z vadného plnění, nabytí vlastnického práva a přechod nebezpečí škody na věci, vedlejší ujednání v kupní smlouvě. Dále je tato kapitola zaměřená na platné zákony a právní předpisy týkající se katastru nemovitostí, zápisu a vkladů práv do katastru nemovitostí a rozdíly mezi přerušením, zastavením nebo zamítnutím vkladového řízení. Ve čtvrté kapitole bude provedena analýza zkoumané problematiky, tzn., budou popsány problémy při uzavírání smluv, dále porovnání dvou měst, ve kterých se vyskytují problémy při uzavírání smluv, za jaké období tyto výsledky byly zkoumány a kdo se nejvíce těchto chyb při uzavírání smluv dopouští. Dále je zde řešeno, co se děje v případě, že návrh na vklad bude zamítnut, zastaven. V páté kapitole budou výsledky shrnuty do tabulek a grafů s popisky. V závěru bude popsáno, zdali cíl práce byl splněn.

### **Klíčová slova:**

Nemovitost, kupní smlouva, nemovitá věc, kupující, prodávající, chyby, nejčastější chyby, navrhovatel, vklad, zamítnutí, zastavení

**Summary:**

The theme of this thesis is "Real Estate Purchase Contract in the new Civil Code." The thesis is divided into five chapters. In the first chapter there is an introduction to the theme. The second chapter is devoted to describing the objectives and methodology of work. The third chapter is finally devoted to the theoretical part, in which regulations and applicable laws regarding the purchase contract for a property are mentioned, also what essentials should the purchase agreement for a sale and a purchase of immovable property have, what the obligations of a seller and a buyer are, the right of defective performance, acquisition of ownership and transfer of risk of damage to property, and other minor arrangements in the purchase contract. In addition, this chapter focuses on the applicable laws and regulations regarding cadastre, registration and ownership rights to the land registry and the differences between the interruption, stopping or refusing registration proceedings. In the fourth chapter there is an analysis of the aforementioned issues, ie. description of problems in contracting, further a comparison in two different cities in which these problems occur, for which period these results were examined and who commits most of the errors when closing contracts. There is also addressed what happens if the application for entry is rejected or stopped. In the fifth chapter, the results are summarised in tables and graphs with labels. The end entails whether the goal has been achieved.

**Keywords:**

Real estate, real estate contract, real estate, buyer, seller, error, often error, proponent, registration, refuse, stop.

## Obsah

1. ÚVOD.....	10
2. CÍL PRÁCE .....	12
3. METODIKA .....	13
4. PŘEHLED PLATNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY ZÁVAZKŮ Z PRÁVNÍCH JEDNÁNÍ A KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	14
4.1 Koupě nemovité věci.....	14
4.1.1 Předmět a zákonné náležitosti smlouvy při prodeji a koupi nemovité věci... 14	
4.1.2 Povinnosti prodávajícího a kupujícího .....	17
4.1.3 Práva z vadného plnění .....	18
4.1.4 Nabytí vlastnického práva a přechod nebezpečí škody na věci.....	19
4.1.5 Vedlejší ujednání v kupní smlouvě.....	20
4.2 Rozdíl mezi starým občanským zákoníkem a novým občanským zákoníkem .....	23
4.3 Katastr nemovitostí .....	25
4.3.1 Definice katastru nemovitostí .....	28
4.3.2 Principy ovládající katastr nemovitostí.....	29
4.3.3 Vymezení pojmů.....	31
4.3.4 Předmět evidence .....	33
4.3.5 Obsah katastru nemovitostí.....	35
4.3.6 Katastrální operát .....	36
4.3.7 Zápisy práv do katastru nemovitostí.....	36
4.3.7.1 Vklad do katastru nemovitostí .....	38
4.3.7.2 Povolení vkladu a provedení vkladu .....	41
4.3.7.3 Přerušení vkladového řízení .....	41
4.3.7.4 Zastavení vkladového řízení .....	42
4.3.7.5 Zamítnutí vkladového řízení .....	42
5. ANALÝZA ZKOUMANÉ PROBLEMATIKY .....	43
5.1 Chyby, kterých se dopouštějí účastníci smluv .....	47
5.1.1 Katastrální pracoviště Litoměřice .....	48
5.1.2 Katastrální pracoviště Ústí nad Labem .....	52
5.2 Reakce navrhovatelů na rozhodnutí .....	56
5.3 Vývoj podaných návrhů na vklad do katastru nemovitostí.....	58



6.	SHRNUTÍ VÝSLEDKŮ ZKOUMÁNÍ.....	60
6.1	Statistické zhodnocení chyb v kupních smlouvách.....	65
7.	ZÁVĚR .....	72
8.	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	74
9.	PŘÍLOHY .....	76

# 1. ÚVOD

Kupní smlouva v 21. století představuje velmi významnou roli. Lidé ji mezi sebou uzavírají čím dál více. Děje se tak nejen v důsledku stále více rostoucího trhu s nemovitostí, ale i čím dál více klesajícího úroku, které nabízejí banky, hypoteční banky či stavební spořitelny. Lidé tak mohou snadněji dosáhnout půjčky (hypotéky) a tím i zkvalitnit své podmínky k bydlení.

Velmi často se však stává, že kupní smlouvy jsou uzavírány účastníky, kteří tápou v zákonech a právních předpisech. Tím se dopouští chyb v kupních smlouvách a následného podání návrhu na vklad zápisu práv do katastru nemovitostí.

Kupní smlouva sahá historicky hluboko a to až do pravěku. V té době lidé ještě neznali peníze a tak docházelo ke směně formou zboží za zboží. Postupným vývinem docházelo ke směně nejen zboží za zboží, ale i za peníze. Za peníze si pak lidé mohli pořídit nemovitost, např. ve formě pole, domu, a tím mohli pěstovat nové zboží a měli i kde zakládat rodiny.

V českých dějinách však docházelo, po nástupu komunistů na počátku roku 1948, k zabavování nemovitého majetku. Po pádu komunismu, po 17. listopadu 1989, se však začali nemovitosti v rámci restitucí vracet zpět do rukou občanů. Za éry komunismu se však nedbalo na to, aby nemovitosti byly řádně zapsány u Geodesie. Geodesie byla předchůdcem dnešních katastrálních úřadů. To že nebyla nemovitost řádně zapsána se zjistilo až při podání návrh na vklad do katastru nemovitostí. Po roce 1990 se začalo přísně dodržovat, aby při návrh na vklad byly dodány veškeré listiny, které prokazují vlastnictví k převáděné nemovitosti. Bohužel v této době došlo k největšímu počtu zamítnutých návrhů na vklad. U fyzických osob se listiny prokazující vlastnictví daly ještě dohledat. U právnických osob to byl však velký problém.

Dnes se kupní smlouvy musí uzavírat podle platných právních předpisů a zákonů. Kupní smlouva se dříve řídila dvěma zákony a to obchodním zákoníkem a občanským zákoníkem. Dne 1. 1. 2014 nabyl platnost nový občanský zákoník, který přebíral i právní

předpisy kupních smluv, které se řídily obchodním zákoníkem. Pokud dáváme návrh a vklad do katastru nemovitostí, musíme se řídit zákonem o katastru.

V této diplomové práci se zaměřím na hlavní změny mezi starým občanským zákoníkem a novým občanským zákoníkem, které se týkají kupních smluv. Dále budou specifikovány chyby, kterých se účastníci smluv dopouští jak při uzavírání smluv, tak i při podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Zkušenosti a poznatky budu čerpat ze své praxe z Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, odloučené pracoviště Litoměřice, kde jsem až do září 2014 pracovala a dále z informací, které jsem získala na katastrálním pracovišti v Litoměřicích a v Ústí nad Labem.

## **2. CÍL PRÁCE**

Cílem práce je specifikovat odlišnosti nové právní úpravy kupních smluv na nemovitosti od úpravy dřívější, dále zjistit vývoj, problémy a nedostatky u kupních smluv vedoucí k přerušení případně nepovolení návrhů na vklad, záznam a poznámku ze strany Katastrálních úřadů, případně podání žalob k soudům z důvodů zamítnutí návrhů na vklad.

### 3. METODIKA

Diplomová práce je rozdělena na dvě části. Část teoretická a část praktická. Teoretická část je věnována právu, tzn. veškeré zákony a právní předpisy, které jsou potřeba k uzavření kupní smlouvy na nemovitost. Bude se tedy konkrétně zabývat platnými právními předpisy a odbornou literaturou, ve kterých jsou formulovány a upřesňovány postupy, jak uzavřít kupní smlouvu a co by se nemělo opomenout při uzavírání kupních smluv. Dále budou vymezeny zákony a právní předpisy, které se týkají katastru nemovitostí, konkrétně podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. V teoretické části bude vymezen první cíl této diplomové práce a to uvést specifické změny v kupních smlouvách podle nového občanského zákoníku.

Praktická část bude zaměřená na to, zdali byly dodrženy veškeré právní předpisy při uzavírání smluv. To bude opřeno o teoretickou část diplomové práce. Zaměřím se tedy na to, jestli se kupní smlouva má platný obsah a formu podle zákona a právních předpisů a jestli nevznikly při uzavírání smluv chyby, které by vedly k přerušení, zastavení či zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Při zkoumání a zpracování analýzy zkoumání se bud zabývat tím, jaké smluvní strany dělají nejčastější chyby při uzavírání kupních smluv, kdo tyto chyby činí nejčastěji a jaký vliv to má na podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Zpracování bude provedeno na základě dostupných informací z dvou katastrálních pracovišť a to z katastrálního pracoviště Litoměřice a Ústí nad Labem. Budou prozkoumány spisy z obou katastrálních pracovišť a to za období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014. Dále i jak proběhl vývoj k odstranění chyb, toto bude zkoumáno za období 2012 a 2014. V neposlední řadě využiji praktických zkušeností z pracoviště Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, odloučené pracoviště Litoměřice, kde jsem do září 2014 pracovala.

Veškeré získané informace budou převedeny do tabulek a grafů s vysvětlivkami a závěry, ke kterým se došlo.

## **4. PŘEHLED PLATNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY ZÁVAZKŮ Z PRÁVNÍCH JEDNÁNÍ A KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

### **4.1 Koupě nemovité věci**

Koupě nemovité věci upravuje pouze nový občanský zákoník<sup>1</sup>. Kupní smlouva musí mít alespoň dvě strany, tzn., musí být uzavřena nejméně mezi dvěma aktéry účastníků. „Smlouvy mohou být buď synallagmatické, tedy takové, kdy strany mají vzájemné závazky, nebo asyntagmatické, kdy závazek vzniká jen jedné ze stran. Typickou synallagmatickou smlouvou je smlouva kupní, kdy strana prodávající má závazek převést vlastnické právo k prodávané věci a strana kupující má věc převzít a zaplatit kupní cenu“<sup>2</sup>.

Koupě nemovité věci upravuje převod věci z prodávajícího na kupujícího. Právním aktem tohoto převodu je kupní smlouva. Ta slouží k tomu, aby prodávající nemovitou věc úplatně převedl do vlastnictví kupujícího, který jí za stanovenou kupní cenu koupí. Aby mohla být kupní smlouva uzavřena, musí se smluvní strany dohodnout na základních a podstatných náležitostech. V kupní smlouvě musí být hlavně přesně uvedeno, jaká věc se prodává a kupuje a dále stanovit kupní cenu za kterou bude věc prodána a koupena a převedena do vlastnictví kupujícího. Pokud se strany dohodnou na stanovení kupní ceny, nemusí být v kupní smlouvě částka kupní ceny pevně stanovena.

#### **4.1.1 Předmět a zákonné náležitosti smlouvy při prodeji a koupi nemovité věci**

„Uzavření smlouvy se skládá ze dvou kroků – tím prvním je návrh na uzavření smlouvy (nabídka), druhým přijetí nabídky (akceptace). V procesu uzavírání smlouvy tak vystupuje ta, která dává nabídku – nabízející (oferent) a osoba, která nabídku přijímá – adresát (akceptant). Přijetí nabídky se změnou nebo výhradou není akceptací, ale novou

---

<sup>1</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

<sup>2</sup> JUDr. Petr Novotný, Ph.D., JUDr. Petra Budíková, LL.M., Mgr. Jitka Ivičičová, Mgr. Kristina Kedroňová, JUDr. Ilona Štrosová, LL.M., Mgr. Monika Štýsová: „Nový občanský zákoník, Smluvní právo“. Komentář 1. vydání Praha 2014

smlouvu – a tak si mohou své návrhy opakovaně měnit a doplňovat, dokud nedojde k jasnému přijetí konečného smluvního ujednání“<sup>3</sup>.

Kupní smlouva na nemovitost musí být sepsána písemně. Za nemovitou věc se považuje vše co je pevně spjato s půdou, tzn. nelze to nijak přemístit. Může se jednat jak o pozemek, tak i o stavbu, která je pevně spojená se zemí (např. dům, chata, garáž atd.).

Nabídka neboli návrh, pro uzavření kupní smlouvy, musí vycházet ze zákonem stanovených náležitostí, tzn., že ze smlouvy musí být patrné, kdo ji chce uzavřít, co bude předmětem uzavírané smlouvy.

Nabídku přijímá osoba, které je tato nabídka určena, tzv. adresát. Adresát musí se svým výslovným souhlasem nabídku přijmout. Pokud jí přijme, uzavírá se mezi nabízejícím a adresátem smlouva (v našem případě tedy mezi prodávajícím a kupujícím). Kupní smlouva může být uzavřena i s více osobami, pokud nemovitá věc směřuje do vlastnictví více osob, tzv. spoluvlastnictví. V tomto případě se jedná např. o manžele, sourozence atd.

Při uzavírání smlouvy není důležité, jak bude smlouva smluvními stranami pojmenovaná, ale jaký obsah si smluvní strany domluví. Hlavní bodem obsahu smlouvy jsou aktéři smlouvy, v našem případě prodávající a kupující (jméno, bydliště); dále čeho se kupní smlouva týká, tzn. jaká věc je předmětem prodeje a koupě; kupní cena; v neposlední řadě datum uzavření smlouvy a místo uzavření smlouvy. Při uzavírání smlouvy se může stát, že se aktéři na nějaké části obsahu smluvních podmínek nemohou dohodnout. Občanský zákoník v tomto případě dovoluje, aby k uzavření smlouvy i tak došlo, ale musí obsahovat část obsahu, kde se smluvní strany domluví na dodatečném sepsání nedomluvených částí obsahu. V tomto případě se jedná o smlouvu, která má podmínku tzv. odkládací a smlouva je účinná až v době, kdy se smluvní strany písemně domluví na odloženém obsahu smlouvy. „Smluvní strany si také mohou sjednat, že určitou náležitost

---

<sup>3</sup> JUDr. Petr Novotný, Ph.D, JUDr. Petra Budíková, LL.M., Mgr. Jitka Ivičičová, Mgr. Kristina Kedroňová, JUDr. Ilona Štrosová, LL.M., Mgr. Monika Štýsová: „Nový občanský zákoník, Smluvní právo“. Komentář 1.vydání Praha 2014

smlouvy určí třetí osoba nebo soud. Nejčastějším případem bude dohoda o tom, že kupní cenu u koupě určí dohodnutí znalec svým znaleckým posudkem. Rovněž se tento případ považuje za odkládací podmínku a smlouva nabývá účinnosti v okamžiku, kdy určená osoba chybějící náležitost doplní. Pokud by se strany dohodly na určení chybějící náležitosti smlouvy třetí osobu (v popisovaném případě znalcem) a tato třetí osoba by odmítla určit chybějící náležitost nebo by ji neurčila v přiměřené době, může každá strana navrhnout, aby tuto náležitost určil soud. Soud pak musí vzít v úvahu nejen obsah dohodnutých smluvních ujednání, ale také okolnosti uzavření smlouvy a musí dbát na to, aby byly práva a povinnosti smluvních stran uspořádány poctivě<sup>4</sup>.

Smlouva může být uzavřena formou buď písemnou, nebo ústní. V případě, že by smlouva byla uzavřena ústní formou, může být písemnou formou ujednáno, co se ústně domluvilo. V případě kupní smlouvy se vždy musí jednat o formu písemnou.

Smlouva se může po uzavření změnit či úplně zrušit. Toto však musí být uvedeno v účinkách smlouvy. Změnit smlouvu či ji úplně zrušit vyžaduje souhlas jedné ze smluvních stran a musí být změněna či zrušena písemnou formou. Smlouva je účinná při jejím podpisu obou smluvních stran, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak.

„V některých případech může zákon vyžadovat k účinnosti smlouvy rozhodnutí určitého orgánu – k účinnosti smlouvy o vkladu nemovitosti se vyžaduje vklad provedený na základě rozhodnutí katastrálního úřadu. Pro případ, že by návrh na rozhodnutí nebyl podán do jednoho roku od uzavření smlouvy, stanoví občanský zákoník vyvratitelnou domněnku, podle které se smlouva od počátku ruší. Obdobné důsledky má zamítnutí podaného návrhu“<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> JUDr. Petr Novotný, Ph.D, JUDr. Petra Budíková, LL.M., Mgr. Jitka Ivičičová, Mgr. Kristina Kedroňová, JUDr. Ilona Štrosová, LL.M., Mgr. Monika Štýsová: „Nový občanský zákoník, Smluvní právo“. Komentář 1. vydání Praha 2014

<sup>5</sup> JUDr. Petr Novotný, Ph.D, JUDr. Petra Budíková, LL.M., Mgr. Jitka Ivičičová, Mgr. Kristina Kedroňová, JUDr. Ilona Štrosová, LL.M., Mgr. Monika Štýsová: „Nový občanský zákoník, Smluvní právo“. Komentář 1. vydání Praha 2014



#### 4.1.2 Povinnosti prodávajícího a kupujícího

Povinností prodávajícího je předat kupujícímu prodávající věc a umožnit kupujícímu, aby si řádně nabyt vlastnické právo ke kupující věci. Prodávající musí ihned po uzavření kupní smlouvy umožnit kupujícímu nechat si zapsat kupní smlouvu do katastru nemovitostí, aby mu vzniklo vlastnické právo k nemovitosti. Náklady vznikající při předání věci v místě, kde dochází k plnění věci, hradí prodávající. Totéž platí i pro kupujícího, náklady které vzniknout při převzetí věci v místě si hradí sám kupující. Prodávající musí odevzdat předmětnou prodávající věc v době, kterou si smluvní strany dohodly v kupní smlouvě, tzn. v okamžiku, kdy se kupní smlouva stala účinnou. Pokud není věc předána v okamžiku účinnosti smlouvy, je např. ve smlouvě uvedeno, že po zaplacení kupní ceny bude věc odeslána na místo určení či jejího plnění, je povinností prodávajícího neodkladně věc po zaplacení kupní ceny odeslat a to bezodkladně. Dále má právo prodávající věc nepředat, pokud by kupující kupní cenu, která je stanovena v kupní smlouvě, nezaplatil včas.

Pokud se vyskytnou nějaké vady na věci, o kterých prodávající ví, je povinností prodávajícího před ujednáním podmínek v kupní smlouvě na tyto vady kupujícího upozornit.

Povinností kupujícího je v první řadě zaplatit ujednanou kupní cenu a poté si věc převzít. Pokud si nemůže kupující věc předem prohlédnout, není jeho povinností kupní cenu zaplatit. To však neplatí, když je v kupní smlouvě uvedeno, že kupovaná věc bude prodávajícím odeslána na místo plnění. V tomto případě má kupující povinnost věc zaplatit, převzít a až poté co si jí prohlédne a zjistí nesouvislosti či vady, může věc vrátit prodávajícímu s tím, že má právo na vrácení peněz, pokud splní podmínky, které byly ujednány v kupní smlouvě.

„Prodávající a kupující by neměli ve smlouvě zapomenout upravit okamžik plnění povinností. Úprava občanského zákoníku, podle které si jsou strany povinny navzájem plnit dočasně, může být často nevyhovující. Existují-li mezi stranami určité zvyklosti ohledně plnění povinností, mají tyto zvyklosti přednost před zákonem. Z povahy věci

budou mít smluvní ujednání přednost jak před zákonem, tak před zvyklostmi, jsou-li s nimi v rozporu. Smlouva určená k plnění bude často navázána na okamžik nabytí účinnosti smlouvy. Tomu kdo koupí budoucí užítky věci úhrnkem nebo s nadějí na nejisté budoucí užítky, budou všechny užítky řádně vytěženy. Nese však ztrátu, bylo-li jeho očekávání zmařeno. Obecná ustanovení o kupní smlouvě se aplikují jak na koupi věci movité, tak nemovité<sup>6</sup>.

#### 4.1.3 Práva z vadného plnění

U kupních smluv na nemovitost už nový občanský zákoník nedělá rozdíly, zdali je vada opravitelná či neopravitelná, ale kouká na to, jak moc vada porušuje plnění kupní smlouvy. Pokud by vada velice podstatným způsobem porušila kupní smlouvu, má kupující právo žádat:

- o odstranění vady a to tak, že se dodá buď úplně nová věc anebo se dodá věc, která při plnění chyběla
- o opravení vady na věci
- o požádání na slevu ze stanovené kupní ceny
- odstoupením od kupní smlouvy

Pokud by se kupující rozhodl pro nějakou výše uvedenou volbu, musel by se na všem dohodnout se souhlasem prodávajícího. Bez jeho souhlasu by smlouva změnit nešla. To se však netýká vad, které se stanou neopravitelnými. Prodávající má na opravu vady určitou lhůtu, pokud to prodávající nesplní ve stanovené lhůtě, má právo kupující požadovat adekvátní slevu z ceny uvedené v kupní smlouvě anebo může od kupní smlouvy zcela odstoupit. I tady však platí pravidlo, že kupující nemůže požadovat výše uvedenou volbu, pokud s tím nebude souhlasit i prodávající. Bez souhlasu prodávajícího může požadovat kupující výše uvedenou volbu jen tehdy, když prodávající nesplní opravu vady věci ve stanovené lhůtě anebo když jí prodávající odmítne odstranit úplně.

---

<sup>6</sup> JUDr. Petr Novotný, Ph.D, JUDr. Petra Budíková, LL.M., Mgr. Jitka Ivičičová, Mgr. Kristina Kedroňová, JUDr. Ilona Štrosová, LL.M., Mgr. Monika Štýsová: "Nový občanský zákoník, Smluvní právo". Komentář 1.vydání Praha 2014

#### 4.1.4 Nabytí vlastnického práva a přechod nebezpečí škody na věci

Vlastnické právo se může nabyt dvěma způsoby. Záleží na tom, jestli je vlastnické právo k věci převáděno z vlastníka dané věci na druhého vlastníka, v tomto případě se to nazývá derivativní neboli odvozené, nebo zdali dochází k situaci, kdy „nový vlastník nabývá věci zcela nezávisle na předchozím vlastníku (nabytí originální)“<sup>7</sup>.

„ Uzavřením kupní smlouvy nedochází ještě k převodu vlastnického práva z prodávajícího na kupujícího. Kupní smlouva je však právním titulem nabytí vlastnického práva. Vlastnické právo k nemovitosti, která je předmětem evidence katastru nemovitostí nabývá kupující tím, že je mu zapsán vklad vlastnického práva do Katastru nemovitostí. Před rozhodnutím o vkladu zkoumá katastrální orgán, zda je prodávající oprávněn nakládat s nemovitostí, zda smlouva byla uzavřena v předepsané smlouvě, zda je obsah smlouvy určitý a srozumitelný a zda prodávající není v nakládání nemovitostí omezen. Právní účinky nabytí vlastnického práva vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu orgánu. S převodem vlastnického práva nabývá kupující oprávnění s předmětem koupě nakládat. Logicky po nabytí vlastnického práva se tak kupující stává novým výlučným vlastníkem věci a má tedy oprávnění dále transferovat vlastnické právo na jiné osoby, tedy na straně prodávajícího uzavřít novou kupní smlouvu. Okamžikem nabytí vlastnického práva přechází na kupujícího nebezpečí škody na věci“<sup>8</sup>.

Pro obě smluvní strany je důležité, že v době, kdy přejde vlastnické právo z prodávajícího na kupujícího, vzniká i přechod nebezpečí škody na věci z prodávajícího na kupujícího. Pokud se však jedná ze strany prodávajícího o nezaviněnou škodu na věci, nedošlo k porušení povinností ze strany prodávajícího a prodávající si musí splnit vše, co bylo v kupní smlouvě ujednáno a s prodávanou věcí nakládat jako s nepoškozenou. Nový občanský zákoník praví, že nebezpečí škody na věci přechází společně s nabytím věci do vlastnického práva.

---

<sup>7</sup><http://www.vlastnickaprava.cz/nabyti-vlastnickeho-prava/>

<sup>8</sup> Zimandlová Petra, Bakalářská práce, rok 2013

Pokud ve smlouvě bylo sjednáno, že prodávající věc bude doručena na sjednané místo dopravcem, přechází nebezpečí škody na věci již v době, kdy byla věc předána do rukou dopravci, který věc převezme na sjednané místo.

Kupující má povinnost kupní cenu stanovenou v kupní smlouvě zaplatit, i když vznikla škoda na věci při přechodu nebezpečí škody na věci z prodávajícího na kupujícího. Kupující zaplatí kupní cenu v případě, že prodávající za vzniklou škodu nemohl. Pokud však ano, má kupující právo, aby mu buď byla zaslána náhradní věc anebo může i odstoupit od smlouvy.

„ Občanský zákoník řeší i situaci, kdy k nabytí vlastnického práva má dojít před odevzdáním věci či při uzavření kupní smlouvy s odkládací podmínkou. Má-li k předání věci dojít až po okamžiku nabytí vlastnického práva, má prodávající až do odevzdání věci práva a povinnosti schovatele. Je-li smluvními stranami sjednána nějaká podmínka odkládající přechod nebezpečí škody na věci, dojde k přechodu nebezpečí škody na věci až ke dni splnění takové podmínky (např. doprava věci do určitého místa, kde si má věc vyzvednout kupující či přepravce kupujícího)“<sup>9</sup>.

#### **4.1.5 Vedlejší ujednání v kupní smlouvě**

Prodávající a kupující si mohou různě upravit typicky stanovené kupní smlouvy a to na základě vedlejších ujednání, které jsou uvedeny v zákoníku<sup>10</sup>.

- **Předkupní právo smluvní**

Ve starém občanském zákoně<sup>11</sup> bylo stanoveno, že předkupní právo se uplatňovalo např. u nemovitostí, kteří měli několik spoluvlastníků. Pokud jeden ze spoluvlastníků chtěl prodat část své nemovitosti, musel jí nejdříve nabídkou k prodeji všem spoluvlastníkům nemovitosti. Až když spoluvlastníci odmítli, mohl teprve svůj podíl prodat cizí osobě.

---

<sup>9</sup> JUDr. Petr Novotný, Ph.D, JUDr. Petra Budíková, LL.M., Mgr. Jitka Ivičičová, Mgr. Kristina Kedroňová, JUDr. Ilona Štrosová, LL.M., Mgr. Monika Štýsová: „Nový občanský zákoník, Smluvní právo“. Komentář 1.vydání Praha 2014

<sup>10</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz)

<sup>11</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz)

Nový zákoník<sup>12</sup> umožňuje již prodat část své nemovitosti ihned cizí osobě, nemusí se již brát ohled na ostatní spoluvlastníky.

„Povinnost vlastníka věci nabídnout oprávněnému z předkupního práva – předkupníkovi věc ke koupi, pokud by ji chtěl prodat 3. osobě – koupěchtivému. Předkupní právo lze rozšířit i na jiné způsoby zcizení věci (nájem, pacht).

Povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým. Věděl-li nebo musel-li koupěchtivý vědět o předkupním právu, platí, že smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva. Nabídku učiní prodávající předkupníkovi ohlášením všech podmínek, tedy oznámením obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým. Nabídka ke koupi nemovité věci vyžaduje písemnou formu. Přijme-li předkupník nabídku, uskuteční se koupě mezi prodávajícím a předkupníkem za týchž podmínek, jaké prodávající dohodl s koupěchtivým.

Předkupník zaplatí kupní cenu v ujednané lhůtě, jinak u věci movité do 8 dnů a u věci nemovité do 3 měsíců po nabídce, jinak předkupní právo zanikne<sup>13</sup>.

#### ▪ Výhrada vlastnického práva

Vlastnické právo k věci přechází na kupujícího z prodávajícího již před zaplacením celé kupní ceny stanovené v kupní smlouvě a to když prodávající věc předá kupujícímu. Prodávající má možnost na základě výhrady vlastnického práva po dohodě s kupujícím posunout nabytí vlastnického práva k dané věci až po tom, co kupující zaplatí celou kupní cenu stanovenou v kupní smlouvě. Tato výhrada vlastnického práva je hlavně určena pro prodávající, aby tzv. donutil kupujícího k tomu, že zaplatí kupní cenu v co nejkratší době a kupující se ihned po zaplacení kupní ceny stane vlastníkem kupované věci. Zákoník<sup>14</sup> tak umožňuje domluvit výhradu vlastnického práva i k nemovitostem. Má se tím předcházet s vznikajícím nebezpečím škody na věci, která již přechází na kupujícího, když si danou věc převezme. Hlavní význam sjednání výhrady vlastnického práva to bude mít u těch nemovitostí, které ještě nebudou zapsané v katastru nemovitostí, neboť když už bude

<sup>12</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz)

<sup>13</sup> <http://www.judrnosek.cz/vedlejsi-ujednani-v-kupni-smlouve/>

<sup>14</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz)

nemovitost v katastru zapsaná a bude na ní škoda, vlastník s ní nebude moc po právní stránce nakládat.

- **Výhrada zpětné koupě**

Prodávající má možnost na základě výhrady zpětné koupě koupit od kupujícího v ochranné lhůtě již prodanou věc zpět. Kupující v tomto momentě musí již vzniklé vlastnické právo k prodané věci převést zpátky na kupujícího. Kupující musí prodávanou věc vrátit prodávajícímu v původním stavu či co nejméně zhoršeném a kupující dostane od prodávajícího nazpět kupní cenu, za kterou byla původně prodána věc kupujícímu.

Pokud si ochrannou lhůtu o výhradě zpětné koupě smluvní strany nedohodnou v kupní smlouvě, má i tak právo prodávající žádat věc zpět a to u nemovité věci do deseti let a u movité věci do tří let.

- **Výhrada zpětného prodeje**

Tato výhrada je založena na stejném principu jako výhrada zpětné koupě. Jen je to naopak. Kupující má právo prodat již koupenou věc zpátky prodávajícímu.

- **Koupě na zkoušku**

V kupní smlouvě je možnost, aby si kupující a prodávající sjednali tzv. koupě na zkoušku. V tomto případě má pak kupující možnost, aby ve sjednané zkušební době buď věc koupil anebo ji vrátil. Pokud není v kupní smlouvě sjednaná zkušební doba, činí u nemovitých věcí tato doba jeden rok a to od uzavření smlouvy.

- **Výhrada lepšího kupce**

Výhrada lepšího kupce pracuje na stejném způsobu jako koupě na zkoušku. Samozřejmě je zde i rozdíl a to ten, že koupě na zkoušku je výhodná pro kupujícího, kdežto výhrada lepšího kupce má výhody pro prodávajícího. Pokud se tato výhrada lepšího kupce sjedná v kupní smlouvě, má právo ve stanovené lhůtě prodávající prodat věc i

jinému kupci, kterého si sám zvolí. Při tomto výběru lepšího kupce nerozhoduje cena, prodávající může prodat věc i kupci, který nenabídne vyšší cenu, než první kupec. U nemovitých věcí činí doba pro výběr lepšího kupce od uzavření kupní smlouvy až jeden rok. Proávající si sám rozhodne, kdo je pro něj lepší kupec.

## **4.2 Rozdíl mezi starým občanským zákoníkem a novým občanským zákoníkem**

„Za účinnosti předcházejícího občanského zákoníku<sup>15</sup> z roku 1964 bylo k platnému uzavření smlouvy vyžadováno, aby si strany dohodly všechny její tzv. podstatné náležitosti. To byly ty náležitosti, které pro daný smluvní typ zakotvoval občanský<sup>16</sup> a později obchodní zákoník<sup>17</sup>. Pokud ve smlouvě nějaká z podstatných náležitostí chyběla, nejednalo se o platnou smlouvu. Podstatnou náležitostí kupní smlouvy bylo např. sjednání kupní ceny nebo způsobu jejího určení. Kupní cena musela být sjednána v absolutní peněžní částce, nebo jako vzorec, umožňující oběma stranám (a eventuálně také třetím osobám, resp. soudu) bez dalšího kupní cenu vypočítat. Nebylo proto např. možné, aby si strany kupní smlouvu uzavřely s tím, že kupní cenu určí dodatečně znalec svým posudkem.

Nový občanský zákoník<sup>18</sup> posiluje autonomii vůle stran smlouvy mimo jiné tím, že už tak striktně nevyžaduje, aby si strany sjednaly veškeré náležitosti smlouvy. Naopak počítá s tím, že si nějakou náležitost neujednaly. Pokud strany dají najevo svým následným chováním, že smlouvu považují za uzavřenou i bez této náležitosti, je jejich ujednání respektováno i zákonem.

Při jednom jednání mohou strany uzavřít i několik smluv, a dokonce je upravit v písemné formě jedinou listinou. Přesto se každá taková smlouva, její platnost, plnění a trvání posuzuje samostatně. Strany však mohou uzavřít také opačnou dohodu a učinit několik samostatných smluv na sobě závislými. To znamená, že trvání jedné ze smluv je předpokladem trvání ostatních smluv. Pokud dojde k ukončení jedné ze smluv, končí

---

<sup>15</sup>Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz)

<sup>16</sup>Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz)

<sup>17</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz)

<sup>18</sup>Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz)

automaticky i smlouvy ostatní. Např. při uzavření nájemní smlouvy si strany mohou dojednat, že nájemce bude pronajímateli poskytovat nějaké služby (typicky pro tzv. domovní byt). V případě, že dojde ke skončení nájemní smlouvy, dojde automaticky také ke skončení smlouvy o poskytování služeb<sup>19</sup>.

Změna se dále týká i v nabytí vlastnického práva převodem. Dle starého občanského zákoníku<sup>20</sup> se nabylo až po uzavření kupní smlouvy, zaplacení kupní ceny a po předání věci do vlastnictví kupujícího a po zapsání věci do katastru nemovitostí. Podle nového občanského zákoníku<sup>21</sup> lze nabýt vlastnické právo k věci, aniž by musela být věc předána kupujícímu, stačí k tomu kupní smlouva, která bude uzavřena a nabyde účinnosti. Pokud si však v kupní smlouvě neuvedou, že vlastnictví se nabyde až po faktickém předání věci.

Nejdůležitější změny mezi starým a novým občanským zákoníkem je vytyčeno níže:

- Práva a povinnosti, která vznikla za doby starého občanského zákoníku (dále jen SOZ), tedy ještě před účinností nového občanského zákoníku (dále jen NOZ), se řídí podle SOZ, pokud si smluvní strany nedohodly jinak.
- Právní jednání – právní jednání je nový pojem NOZ, podle SOZ to byl právní úkon. Jedná se však o přejmenování, základní podstatné znaky zůstávají stejné.
- Neplatnost – neplatnost byla pojmem SOZ, dle NOZ se jedná o nicotnost, což znamená, že právní jednání je nicotné pokud: chybí vůle jednajících osob; neprojevila se vážná vůle; obsah právního jednání bylo neurčité či nesrozumitelné. Dle NOZ se právní jednání spíše považuje za platné než neplatné.
- Forma – NOZ preferuje neformální právní jednání. Tzn., že se dají právní jednání ujednat ústně, či v podobě emailu atd. Písemná forma však musí být, pokud se to týká nemovitostí, ke které jsou převáděna věcná práva.
- Promlčení – pokud skončí promlčecí doba, námitka se oslabuje a už ani soud ji úspěšně neodsouhlasí. NOZ sjednotil promlčecí dobu na 3 roky, pokud není stanovena ve smlouvě. Jinak se ve smlouvě může sjednat od 1 do 15 let.

---

<sup>19</sup> JUDr. Petr Novotný, Ph.D, JUDr. Petra Budíková, LL.M., Mgr. Jitka Ivičičová, Mgr. Kristina Kedroňová, JUDr. Ilona Štrosová, LL.M., Mgr. Monika Štýsová: "Nový občanský zákoník, Smluvní právo". Komentář 1. vydání Praha 2014

<sup>20</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz)

<sup>21</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz)



- Koupě věci – práva na koupě věci se upravovala dvěma zákony – SOZ a obchodní zákoník. Dle NOZ se vše co se týká koupě upravuje jen v něm. Kupní smlouva může mít několik podob, záleží na tom, zdali se jedná o koupi věci, která bude spotřebována, či o koupi nemovité věci. U nemovité věci platí pravidlo, že vždy musí být písemná forma smlouvy, u ostatních věcí může mít i charakter pouze ústní.
- Práva z vadného plnění – v NOZ uplatňuje rozsah porušení smlouvy oproti opravitelnosti dle SOZ. Toto již více rozepsané pod bodem práva z vadného plnění.
- V NOZ se objevili nové náležitosti k nemovitostem jako je: výhrada vlastnického práva, výhrada zpětné koupě, výhrada zpětného prodeje, předkupní právo, koupě na zkoušku, výhrada lepšího kupce, cenová doložka. Vše rozepsáno pod titulem vedlejší ujednání ve smlouvě.

### 4.3 Katastr nemovitostí

#### Krátký historický exkurz

„Slovo katastr je odvozeno z latiny a znamená krátce asi totéž co soupis (caput = hlava, capitastrum = soupis podle hlav, později též podle jakékoliv jednotky). Obecně pak býval tímto slovem označován přehledný soustavný popis zvláštních vlastností, osob, věcí nebo práv, zejména pak soupis pozemků nebo i výtěžků z obchodů a živností pořizovaný k účelům daňových. Snaha o jednotnou daňovou politiku je patrná již v r. 1022, kdy český kníže Oldřich († 1034) z rodu Přemyslovců zavedl vybírání daně z lánu“<sup>22</sup>.

Založit a vést evidenci nemovitostí se již pokoušeli o několik století zpátky a to již začátkem 14. století. Začátkem roku 1749 byl založen a veden první katastr nemovitostí, o kterém se dalo hovořit jako o katastru nemovitostí v pravém slova smyslu. Založila ho během své vlády Marie Terezie. Její syn Josef II. na stejný princip v této části navázal. „Dnešní katastr nemovitostí vychází ze základního kamene postaveného za vlády Františka I., tedy patentu o dani pozemkové a vyměření půdy z roku 1817, jejímž základem byl

---

<sup>22</sup> <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

přesný soupis a geodetické vyměření veškeré půdy v monarchii<sup>23</sup>. Pozemkové knihy sloužily k zaevidování nemovitostí. Pokud chtěl mít vlastník nemovitosti vlastnická práva k nově nabyté nemovitosti, muselo se to zapsat do pozemkové knihy, tomuto zápisu se říkalo konstitutivní. V pozemkové knize platil princip materiální publicity, tzn., že jakýkoliv zápis zapsaný v pozemkové knize má pravdivou úlohu. Tento zápis však nemusel odpovídat skutečnosti, ale platilo to proto, aby došlo k ochraně víry toho, kdo věřil, že údaje zapsané v pozemkové knize jsou pravdivé a správné. Okresní soudy vedly pozemkové knihy a vše ověřovaly a vedly podle správního řádu.

V roce 1927 vzešel v platnost úplně nový zákon o pozemkovém katastru<sup>24</sup>. Zákonem o pozemkovém katastru se zrušilo vedení pozemkových knih a zavedl se pozemkový katastr. Ten už nevedli okresní soudy, ale již to měli na starosti finanční úřady. Zavedením nového zákona se však nezměnili principy pozemkové knihy. Stále zde platilo, že údaje zapsané v pozemkové knize jsou pravdivé a správné i kdy zápis neodpovídal skutečnosti. Zavedením nového zákona došlo jen ke změně organizace, která pozemkovou knihu vedla.

Hned začátkem roku 1951 přišel v účinnost nový občanský zákoník<sup>25</sup>, později velmi často označen jako střední, neboť nejdříve vystřídal všeobecný občanský zákoník z roku 1811 a sám byl potom vystřídán v roce 1964 zase novým zákoníkem. Nový zákoník<sup>26</sup> zavedl do oblasti nemovitostí nové pojetí. Hlavní velkou změnou bylo, že věcné právo vzniklo již účinností kupní smlouvy a ne až po zápisu do pozemkového katastru. Tzn., aby vzniklo vlastnické právo k nemovitosti, nemusela být nemovitost zapsána v pozemkovém katastru, ale nabyta se účinností kupní smlouvy. Princip konsensuální nahradil princip konstitutivní. „V roce 1956 byl do právního řádu zaveden institut tzv. jednotné půdy, která přinesla odlišný způsob mapového zobrazení pozemků. Jediným kritériem nového mapového znázornění pozemků se nově stala hranice faktického užívání pozemků a nikoliv již faktické právo“<sup>27</sup>.

---

<sup>23</sup> Zimandlová Petra, Bakalářská práce, rok 2013

<sup>24</sup> Zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení, ve znění pozdějších předpisů, [www.vugtk.cz](http://www.vugtk.cz)

<sup>25</sup> Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz)

<sup>26</sup> Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz)

<sup>27</sup> Bakalářská práce, Zimandlová Petra

V roce 1964 vzešel v platnost nový občanský zákoník<sup>28</sup> a zákon o evidenci nemovitostí<sup>29</sup>. Tyto dva zákony přenesly řadu změn. Nově měly na starost evidenci nemovitostí společnosti v oblasti geodézie a kartografie. Evidence nemovitostí, které řídily a vedly společnosti geodézie a kartografie, byla postavena na pozici evidence, ale musel platit konsensuální princip, který se zavedl již v roce 1950. Státní notářství přezkoumávalo smlouvy, které vznikaly k nemovitostem, aby měly veškeré právní náležitosti. Státní notářství též zajišťovalo vlastnické právo tím, že po přezkumu zapsalo registraci nemovitostí do evidence nemovitostí. Takhle však mohly disponovat pouze s nemovitostmi, které měli lidé v osobním vlastnictví. „Pokud byly činěny dispozice s nemovitostmi v socialistickém, společenském vlastnictví, nemusely se tyto dispozice registrovat státním notářstvím. Změna vlastníka nastala již okamžikem vlastním smlouvy“<sup>30</sup>.

V roce 1964 vyšel v platnost hospodářský zákoník<sup>31</sup>, na jehož základě se neevidovalo v evidenci nemovitostí vlastnické právo těch organizací, které byly socialistické. Změna vlastníka tudíž nastala buď tím, že nový vlastník převzal věc, nebo když se smlouva stala účinnou. Tím však docházelo k tomu, že spousta socialistických organizací byla vlastníkem nemovitostí, ale tyto nemovitosti nebyly v evidenci nemovitostí zapsány a to následně vedlo k tomu, že evidence nemovitostí nezobrazovala pravdu o tom, kdo je ve skutečnosti vlastníkem nemovitostí.

K zavedení katastru nemovitostí došlo až v roce 1992, kdy se přijal nový katastrální zákon<sup>32</sup>. Občanský zákoník proběhl od 1. 1. 1993 novelizací, která nechala vymazat konsenzualizaci k nabytí vlastnického práva k nemovitostem, tzn., že vlastnické právo k nemovitosti vzniklo již účinností smlouvy a ne zápisem do pozemkového katastru. Novelizace nahradila konsenzualizaci nabytí vlastnického práva k nemovitostem dvěma etapami. V první etapě je důležité uzavřít platnou smlouvu a v druhé etapě se pokračuje vkladem do katastru nemovitostí. Toto dvouetapové nabytí vlastnického práva

---

<sup>28</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz)

<sup>29</sup> Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, [www.vugtk.cz](http://www.vugtk.cz)

<sup>30</sup> Zimandlová Petra, Bakalářská práce, rok 2013

<sup>31</sup> Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, [www.esipa.cz](http://www.esipa.cz)

<sup>32</sup> Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

k nemovitostem probíhá pouze u těch nemovitostí, které jsou již zapsané v evidenci katastru nemovitostí. Ta nemovitost, která není zapsána v evidenci katastru nemovitostí, změní vlastníka na základě uzavření platné smlouvy. Vlastníkem nemovitosti se v tomto případě stane osoba na základě účinnosti smlouvy.

V roce 2011 se začal zpracovávat nový katastrální zákon, čekalo se na dobu, kdy bude známé, co bude obsahovat nový občanský zákoník<sup>33</sup>. Ten totiž převzal i úpravu práva, která v minulých letech patřila do obecného knihovního zákona, a tím pádem by právní úprava mohla více patřit do nově připravovaného katastrálního zákona. Nový katastrální zákon reagoval i na to, že se opětovně výrazně změnil způsob vymezení slova nemovitá věc. Znova se přijala zásada tzv. *superficies solo cedit*, to znamená, že stavba je ve většině případů součástí pozemku a není vedena jak samostatně. Nový katastrální zákon<sup>34</sup> vzešel v platnost dne 8. srpna 2013.

#### 4.3.1 Definice katastru nemovitostí

„Katastru 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“<sup>35</sup>.

Nový zákon o katastru nemovitostí je bezprostředním pokračovatelem starého zákona o katastru nemovitostí České republiky. Z původního názvu bylo vymazáno slovo Česká republika, neboť v době uvedení v platnosti starého zákona o katastru nemovitostí v lednu 1992 existovalo ještě Československo. Tudíž se v té době rozlišoval katastr nemovitostí pro Slovenskou republiku a pro Českou republiku.

V novém zákoně o katastru je definován katastr jako veřejný seznam. Je to dáno tím, že nový občanský zákon se ve své publikaci nikde nezmiňuje o katastru, používá jen

---

<sup>33</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz)

<sup>34</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>35</sup> Baudiš. P. Katastrální zákon. Komentář. 1. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2014, 421 s.

definici veřejný seznam. Název veřejný seznam se používá ve spoustě právních předpisů. Tento pojem definuje to, že to co je ve veřejném seznamu vloženo, to je pro každého přístupné a každý má možnost do veřejného seznamu nahlédnout a seznámit se s ním. Samozřejmě se musí i katastr nemovitostí řídit ochrannou osobních údajů, které mu přikazuje zákon o ochraně osobních údajů<sup>36</sup>.

„Katastr je zdrojem informací, které slouží:

- k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické
- pro tvorbu informačních systémů sloužících k účelům uvedených v odstavci výše.

Katastr nemovitostí zahrnuje spoustu dat o osobách a o jejich majetku. I když je katastr pro občany veřejným seznamem, musí se řídit právními předpisy o ochraně osobních údajů, a tudíž musí být definováno, jaké údaje smí být pro veřejnost využívány. Proto to, co není zákonem o ochraně osobních údajů stanoveno, nesmí být veřejnosti přístupno. Pokud by i tak někdo tyto citlivé údaje získal a dále s nimi manipuloval a poškodil danou osobu, byl by postižen sankcí, která je určena zákonem o ochraně osobních údajů.

#### **4.3.2 Principy ovládající katastr nemovitostí**

Katastr nemovitostí má celou sérii zásad, které pronikaly po několik stovek let rozvojem evidence nemovitostí. Ty nejhlavnější jsou tato:

- a) Zásada formální publicity – kdokoliv má právo nahlédnout do katastru nemovitostí a o informacích si udělat kopii a výpis

---

<sup>36</sup> Zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.

- b) Zásada priority – sled zápisů do katastru nemovitostí je dán časem, ve kterém se návrh na vklad do katastru nemovitostí nebo jiná listina umožňující zápis, záznam či poznámku dostal na katastrální úřad
- c) Zásada legality, zásada oficiality – „zásada legality se uplatňuje, jedná-li se o vklad věcného práva do katastru nemovitostí, kdy katastr nemovitostí je povinen prozkoumat soulad listin na základě kterých má dojít k zápisu věcného práva do katastru nemovitostí s právním řádem. Zásada oficiality se uplatní u záznamu, kdy povinnost ohlášení musí být následována listinou, která osvědčuje právní skutečnost, která má být záznamem zapsána“<sup>37</sup>
- d) Zásada materiální publicity – věci zapsané v katastru nemovitostí jsou stavem skutečným, a kdo se tím řídí, je chráněn
- e) Zásada intabulační – toto se uplatňuje jen u věcných práv, která jsou zapsána vkladem a to tak, že věcná práva vkladem vznikají, mění se a zároveň zanikají dnem, kdy se věcná práva zavkladovala do katastru nemovitostí. Se zásadou intabulační je spojena i zásada evidenční. Ta se však použije, když se věcná práva zapisují záznamem. Jedná se o tzv. zápis deklaratorní
- f) Zásada postupného přezkoumávání opodstatněnosti zápisu převzatých do katastru z bývalé evidence – toto je uplatněno tehdy, když osoba před rokem 1993 uzavřela jakoukoliv smlouvu k nemovitosti a chce podat návrh na vklad do katastru později, musí tento doklad předložit katastrálnímu úřadu při návrhu na vklad do katastru nemovitostí
- g) Zásada materiální pravdy – každý má právo vědět, co se v katastru zapsalo, zároveň má právo i vědět, co se do katastru nezapsalo, i když nemá šanci si to z katastru nemovitostí zjistit. Při existenci rozdílu mezi situací zapsanou a situací skutečnou, je prioritou situace skutečná.

1. ledna 1993 vzešel v platnost zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. V ten samý den se také zrušilo státní notářství, které měl jako státní orgán rozhodovací pravomoc. Toto zrušení významně ovlivnilo úlohu notářů při dědickém řízení a při převodech u smluv na nemovitosti. Šlo o zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti.

---

<sup>37</sup> Zimandlová Petra, Bakalářská práce, rok 2013

Podstatným dnem pro úpravu právních vztahů k nemovitostem se stal 1. leden 2014. Nejdůležitější právní úpravu spravují tyto normy:

- a) Zákon 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí
- b) Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí
- c) Vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 357/2013 Sb.

#### 4.3.3 Vymezení pojmů

- a) **Pozemek** – je to část povrchu zemského, který je od sousedních pozemků rozčleněn hranicemi, které mohou mít vlastnost jiného katastrálního území; další pozemek může patřit někomu jinému, další hranice od jiného pozemku je určena regulačním projektem; rozhodnutím či souhlasem obce, města, kraje, atd.; další pozemek je rozlišen podle toho, jakým způsobem je využit; kdo má právo stavby; typem pozemku,
- b) **Parcela** – je to pozemek, který je určený způsobem polohy a geometricky, dá se nalézt v katastrální mapě a je označen číselně,
- c) **Stavební parcela** – je to takový pozemek, který je v katastru nemovitostí zapsán v kategorii pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří,
- d) Pozemková parcela – to je taková parcela, která není zastavěnou plochou, tzn., nestojí na ní žádná stavba,
- e) **Geometrické stanovení nemovitosti**, stanovení tvaru, rozměru nemovitosti a katastrálního území, které jsou vymezeny rozmezím v ukazovací rovině,
- f) **Nemovitost a katastrální území** stanovené jejich polohou vůči ostatním nemovitostem katastrálním územím,
- g) **Výměra parcely** – „vyjádření plošného obsahu průměru pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách. Velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry.

Výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku<sup>38</sup>,

- h) **Katastrální území** – je to technický díl, který je daný a uzavřený místem a v katastru nemovitostí je dohromady s místem a nemovitostmi zapsaný,
- i) **Katastrální mapa** – je to mapa značného měřítka, která popisuje a zobrazuje veškeré pozemky, které jsou součástí katastru nemovitostí a katastrálního území. V katastrální mapě je zapsaná hranice pozemku, velikost pozemku, číslo pozemku a druh pozemku,
- j) **Geometrický plán** – je to technická pomůcka, která je součástí každého zápisu do katastru nemovitostí. Používá se též při každé změně, např. při rozdělení pozemku, při zapsání vzniklé stavby na pozemku, atd.,
- k) **Identifikace parcel** – „porovnání zápisu a zákresu téže nemovitosti v katastrálním operátu se zápisem, popřípadě zákresem v jiných operátech nebo pravomocných rozhodnutích orgánů veřejné moci nebo v katastrálním operátu se stavem k určitému datu“<sup>39</sup>,
- l) **Budova** – je to stavba, která se nachází nad zemí a je se zemí pevně spojena. Je vidět již navenek, má obvodové zdi a střechu, většinou má i více než jedno podlaží
- m) **Drobná stavba** – je to stavba, která se nachází nad zemí a má jen jedno podlaží, její zastavěná plocha nesmí přesáhnout 16m<sup>2</sup>. Dále tvoří doplňkovou stavbu k hlavní budově. Dále se jedná o stavbu, která slouží pro les, „sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30m<sup>2</sup> a výška 5m; za drobnou stavbu se nepovažuje stavba garáže, skladu hořlavin a výbušnin, stavba pro civilní ochranu, požární ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů a stavba vodního díla“<sup>40</sup>.

---

<sup>38</sup> Baudiš. P. Katastrální zákon. Komentář. 1. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2014, 421 s.

<sup>39</sup> Baudiš. P. Katastrální zákon. Komentář. 1. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2014, 421 s.

<sup>40</sup> Baudiš. P. Katastrální zákon. Komentář. 1. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2014, 421 s.



#### 4.3.4 Předmět evidence

Níže jsou popsány nemovitosti, které mohou být zaevidovány a zapsány do katastru nemovitostí. Je jich hodně, ale zde jich je jmenováno pouze sedm, neboť je nelze více rozšiřovat, pokud nejsou právně upraveny. Nový občanský zákoník pod slovem nemovitost má spoustu vymezení. Ale aby mohl katastr nemovitostí být přehledný, nelze do něj zapisovat vše, co nový občanský zákoník pod slovem nemovitost považuje. Pokud by se tak stalo, katastr nemovitostí by byl velice finančně náročný a musel by zaměstnat velký počet zaměstnanců. Katastrální úřad tedy vede v evidenci pouze ty nemovitosti, které mají co nejpřesnější význam. Katastr nemovitostí je totiž označován jako veřejný seznam a nový občanský zákoník se zaměřil tedy i na nemovitosti, které nepodléhají zápisu do veřejného seznamu.

V katastrálním úřadě jsou zaevidovány:

- a) Pozemky, které mají podobu parcely,
- b) Budovy, které nejsou dílem pozemku, se určí číslo popisné či evidenční,
- c) Budovy, které jsou ústřední stavbou na parcele, nejedná se o drobnou stavbu, se číslo evidenční či popisné nepřidělí. Těmito budovami se myslí ty budovy, které jsou postavené na stejném pozemku jako hlavní stavba. Jsou to např. garáže, stodoly,
- d) stavby vymezené podle nového občanského zákoníku<sup>41</sup> – jedná se o stavby, které jsou součástí pozemku, a stavba je ve vlastnictví několika osob,
- e) stavby, které jsou vyčleněné podle zákona o vlastnictví bytu – jedná se o to, že v domě jsou byty, každou jednotku vlastní osoba a ta má podíl na této bytové jednotce a zároveň podíl na pozemku, na kterém se celý dům nachází. Zákon o vlastnictví bytu však byl novým občanským zákoníkem zrušen. Pokud však někdo nabyt vlastnictví k bytu před zrušením zákona o vlastnictví bytu, řídí se nadále zrušeným zákonem o vlastnictví bytu. Ten kdo nabyt vlastnictví až po zrušení zákona o vlastnictví bytu. Byt se však podle zákona o vlastnictví bytu nepovažoval za nemovitost, ale i tak se musel vlastník bytu řídit právními

---

<sup>41</sup>§ 1158 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

normami o nemovitosti, pokud v zákoně o vlastnictví bytu nebylo stanoveno něco jinak. Podle nového občanského zákoníku se již byt považuje za nemovitost. Pokud tedy necháme vyjet výpis z katastru nemovitostí, je na výpise napsané, které bytové jednotky se považují za nemovitost podle nového občanského zákoníku a které jsou takto vymezené podle starého zákona o vlastnictví bytu.

- f) Právo stavby – jedná se o nemovitost, která je již postavena na cizím pozemku anebo na pozemku teprve postavena bude.
- g) Nemovitosti, které jsou určeny podle jiné právní směrnice – jedná se zpravidla o vodní díla, která jsou evidována v katastru nemovitostí podle vodního zákona. Podle vodního zákona se jedná o přehrady, hráze, jezy a stavby, které se zakládají ve vodních korytech nebo na jejich březích a jsou sjednocená se zemí pevným základem.

Parcely se dále dělí podle druhů: orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost – tyto druhy pozemků jsou zaevidovány do katastru nemovitostí jako zemědělský pozemek. Dále se dělí na lesní pozemek, vodní plocha, zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha.

Nemovitosti se zaevidovávají do katastru nemovitostí na základě práv a ostatních pravd podle určených právních předpisů. Dále se nemovitosti do katastru nemovitostí musí zaevidovat podle katastrálního území, ve kterém se nemovitost nachází.

„Nemovitosti důležité pro obranu a bezpečnost státu se v katastrální mapě zobrazují a práva k nim se v katastru evidují podle údajů poskytnutých Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra pro objekty Ministerstva vnitra a organizačních složek státu, které jsou součástí Policie České republiky, nebo Bezpečnostní informační službou. Evidence těchto nemovitostí odpovídající skutečnému stavu vede příslušný poskytovatel údajů podle věty první<sup>42</sup>.

---

<sup>42</sup> Baudiš. P. Katastrální zákon. Komentář. 1. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2014, 421 s.

#### 4.3.5 Obsah katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí má vytvořený obsah, podle kterého se řídí a zapisuje práva do katastru nemovitostí. Tento obsah také slouží k tomu, aby mohli být vydávány prováděcí vyhlášky k zákonu o katastru nemovitostí. Obsah je rozdělen do třech bodů.

První bod je tvořen tím, co vše musí být k dané nemovitosti zapsáno. Jedná se zejména:

- Stanovení nejen polohy a geometrie nemovitosti, ale i na jakém katastrálním území se nemovitost nachází,
- O jaký druh parcely se jedná, jaké má číslo, výměru
- O jaký druh stavby se jedná, jaké má číslo popisné či evidenční, jestli stavbě bylo či nebylo přiděleno číslo popisné či evidenční, pokud nebylo, tak z jakého důvodu,
- Údaj o způsobu ochrany a využití pozemku, záznam o ceně
- Záznam u stavby, zdali se jedná o dočasnou stavbu či nikoliv
- Záznamy o vlastnictví k nemovitosti či záznamy o jiných oprávněných osobách
- Rozdělení práv ke stavbě a pozemku (jedná se to u staveb a pozemcích, které se týkají spoluvlastnictví nebo prohlášení vlastníka domu).

Druhý bod je určen pro fyzické osoby, tzn., zapíše se veškeré náležitosti týkající se prvního bodu a dále se musí zapsat údaje týkající se fyzické osoby. Pokud je v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník nemovitosti fyzická osoba, musí obsahovat zápis mimo jiné: jméno (i více) a příjemní fyzické osoby; dále rodné číslo, pokud ho fyzická osoba nemá, musí být zapsáno alespoň datum narození; dále adresa trvalého bydliště, pokud ho opět fyzická osoba nemá, zapíše se adresa bydliště.

Třetí bod je určen pro právnické osoby, tzn., do katastru nemovitostí jsou zapsány veškeré náležitosti týkající se opět bodu jedna a dále se zapíše údaje týkající se právnické osoby. Pokud je tedy v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník nemovitosti právnická osoba, musí být v katastru zapsáno mimo jiné: název či obchodní firma právnické osoby, identifikační číslo nebo jiný přidělený identifikační údaj a v neposlední řadě musí být uvedeno sídlo právnické osoby.

#### 4.3.6 Katastrální operát

Katastrální operát se uspořádá podle katastrálních území. Toto uspořádání je již tradicí. Dříve se katastrální území rozdělila a to co bylo za hranicí území, bylo bílé, jako by už tam nikdy nic nebylo. Mělo to velkou výhodu v tom, že se v takto rozdělených katastrálních územích dalo dobře orientovat. Dneska tomu již tak není, neboť je vše v digitální podobě a to pro celou Českou republiku. Existují však ještě mapy s katastrálními územími, která jsou vedena ručně, ty jsou však rozděleny do těch katastrálních pracovišť, kterých se tyto mapy s katastrálním územím, týkají. Katastrální operát je zřízen hlavně proto, aby se mohla vést, zpracovávat a zdokumentovávat každá data o všech nemovitostech a mohla být zaznamenána jakákoliv změna, která u určité nemovitosti vznikla.

Každý katastrální operát je tvořen z:

- Veškerých geodetických dat, která jsou získána z katastrálního území a číselném vyjádření,
- Popis nemovitostí
- Veškeré dokumenty, které zaznamenávají změny
- Veškeré listiny, na základě kterých rozhodli orgány veřejné moci, např. smlouvy at' už kupní, či darovací atd., na základě kterých byl proveden vklad do katastru nemovitostí,
- Záznamy o provedených vkladech, záznamech, poznámkách, námitkách, o provedených chybách atd.

#### 4.3.7 Zápisy práv do katastru nemovitostí

Námětem pro zapisování práv do katastru nemovitostí jsou veškeré právní vztahy, které se týkají uzavřených smluv k nemovitostem. Zápisy se realizují vkladem, záznamem či poznámkou. Na základě vkladu se zaevidovávají věcná práva, nájem a pacht. Jinou formou se věcná práva, nájem a pacht zaevidovat nemohou. Záznamem se zapisují ta vlastnická práva, která mají veřejnoprávní povahu, tzn., že záznamem jsou zaevidována ta vlastnická práva, která vznikají státu či územně samosprávným celkům. Poznámkou se

zapisují ty záznamy, které jsou vydané nějakým úřadem, např. soudem, policejním orgánem, daňovým správcem, pozemkovým úřadem, soudním exekutorem, atd. Zapisovaná poznámka k nemovitosti může být: exekuce na nemovitosti, soudem stanovené zřízení zástavního práva, soudem stanovené rozhodnutí o prodeji nemovitosti v dražbě, zákaz o zřízení zástavního práva k nemovitosti atd. Zápisů formou poznámky je mnoho a upravuje ji zákon o katastru nemovitosti.

Aby se mohl provést zápis práv do katastru nemovitostí, musí se k tomu doložit listina. Ta má formu buď písemnou anebo elektronickou. Elektronická listina musí být potvrzena elektronickým podpisem a časovým razítkem. Listinami se rozumí např. kupní smlouva, darovací smlouva. Pokud má být zapsáno právo do katastru nemovitostí, které se týká jen části pozemku, které je zapsáno v evidenci katastru nemovitostí, musí být k listině doložen i geometrický plán, který je nedílnou součástí listiny.

V listině, kterou se zapisují práva do katastru nemovitostí, musí být nemovitosti popsány:

- Číslem pozemku
- Katastrální území
- O jaký pozemek se jedná
- Označení pozemku, stavby a číslem popisným či evidenčním, pokud není stavba součástí pozemku,
- Označení pozemku a způsobem využití, pokud je stavba na něm hlavní stavbou,
- Označení rozestavěné stavby,
- Označení pozemku, u kterého je zřízeno právo stavby.

Výše jmenované náležitosti jsou jen okrajově. Pokud chce mít osoba, která si listinou zapisuje práva do katastru nemovitostí, vše v pořádku, je pro ní nejlepší si vyhledat způsob a označení nemovitostí v zákoně o katastru nemovitostí. Je to v ní úplně dopodrobna popsáno, že nemá smysl v této diplomové práci se o tom více rozepisovat.

Pokud katastrálnímu úřadu dojde listina či návrh na vklad společně s listinou pro provedení zápisu práv do katastru nemovitostí, provede katastrální úřad u nemovitostí

plombu. Tzn., že u dané nemovitosti bude provedena nějaká změna. Tato plomba je veřejně přístupná. Pokud má listina veškeré právní náležitosti, vznikají právní účinky zápisu ke dni, kdy došel nebo byl předložen návrh na vklad ke katastrálnímu úřadu.

#### **4.3.7.1 Vklad do katastru nemovitostí**

Za prvořadý záznam provedený do katastru nemovitostí se považuje vklad. Na základě vkladu se zapisují data do katastrálních operátů.

„Vkladem do katastru nemovitostí se zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:

- Vlastnické právo,
- Právo stavby
- Věcné břemeno,
- Zástavní právo,
- Budoucí zástavní právo,
- Podzástavní právo,
- Předkupní právo,
- Budoucí výměnek,
- Přídavné spoluvlastnictví,
- Správa svěřenského fondu,
- Výhrada vlastnického práva
- Výhrada práva zpětné koupě
- Výhrada práva zpětného prodeje
- Zákaz zcizení nebo zatížení,
- Výhrada práva lepšího kupce,
- Ujednání o koupi na zkoušku,
- Nájem, požádá-li o tom vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka
- Pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,
- Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.

Vkladem se do katastru dále zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám<sup>43</sup>.

Účastníky řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí jsou osoby, které jsou shodné na listině, která k tomu byla předložena, je tedy přílohou návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Návrh na vklad může podat zástupce účastníků řízení, nemůže být však sám účastníkem řízení. Je nesmírně důležité to, kdo je účastníkem řízení, neboť jen on může podat návrh na vklad do katastru nemovitostí; může ho též vzít zpět; on pak bude ten, kdo bude vyrozuměn o tom, jak návrh na vklad do katastru nemovitostí dopadl; také on je jediný, kdo může podat proti tomu odvolání. A kdo může být účastníkem řízení? Může to být fyzická osoba či právnická osoba.

Návrh na vklad do katastru nemovitostí se podává na formuláři, který je stanoven a pevně dát katastrálním úřadem. Tento formulář je možný volně stáhnout ze stránek Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, nebo si ho osobně vyzvednout na podatelně příslušného katastrálního úřadu. Samozřejmě, že formulář musí být vyplněn správně. Uvedme tedy ty nejdůležitější body, které se musí na formuláři vyskytovat:

- Název katastrálního úřadu, u kterého se bude návrh na vklad podávat,
- Pokud podávají návrh na vklad fyzické osoby, musí být u nich uvedeno jméno, příjmení, rodné číslo, trvalé bydliště. Pokud podává návrh na vklad právnická osoba, musí být uvedeno název organizace, identifikační číslo,
- Název nemovitosti a práva, která se týkají nemovitosti, jež má být do katastru nemovitostí zapsána či má dojít u ní ke změně, či k výmazu,
- V neposlední řadě to jsou podpisy všech účastníků řízení.

Návrh na vklad do katastru nemovitostí proběhne i na základě rozhodnutí či potvrzení o právu, které soud nebo exekutorský soud zašle příslušnému katastrálnímu úřadu.

Za podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí se platí správní poplatek. Ten musí být zaplacen v den podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Správní poplatek

---

<sup>43</sup> Baudiš. P. Katastrální zákon. Komentář. 1. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2014, 421 s.

se platí ve formě kolků, které se přilepí na příslušný návrh na vklad. Příslušný správní poplatek může být zaplacen ještě dříve, než se návrh na vklad do katastru nemovitostí podal. V tomto případě však musí prokázat účastník řízení, že správní poplatek již uhradil. Tento poplatek tedy může být uhrazen v hotovosti při podání návrhu na vklad, nebo dopředu a to na příslušný bankovní účet katastrálního úřadu (poté musí předložit výpis z bankovního účtu) a v neposlední řadě může uhradit poplatek poštovní poukázkou (v tomto případě se předloží ústřížek ze složenky). Správní poplatek se řídí zákonem o správních poplatcích<sup>44</sup>. V zákoně o správních poplatcích je výše správního poplatku uvedena v položce č. 120 písm. a) a to ve výši 1.000,- Kč.

Nedílnou součástí návrh na vklad do katastru nemovitostí jsou přílohy:

- a) Listina, podle které má být zapsáno právo do katastru nemovitostí. Tato listina může být originál anebo kopie, která musí být úředně ověřená. Dříve se dávalo tolik listin, kolik bylo účastníků řízení. Nově již stačí pouze jedna listina,
- b) Pokud je účastník řízení návrhu na vklad zastoupen, musí se předložit plná moc, která musí být opět úředně ověřená,
- c) Pokud je účastníkem řízení právnická osoba, musí doložit výpis z obchodního rejstříku, nebo jiný výpis, který je stanovený zákonem,
- d) Další přílohou může být geometrický plán, pokud má na základě listiny, která je součástí návrh na vklad, dojít k rozdělení nemovitostí.

Pokud dojde k tomu, že k návrhu na vklad není přiložena listina, podle které má dojít k zápisu práv do katastru nemovitostí, tak se katastrální úřad podaným návrhem vůbec nezabývá. O tom pošle katastrální úřad navrhovateli vyrozumění.

Pokud nejsou v návrhu na vklad uvedeny veškeré údaje, katastrální úřad vyzve všechny účastníky řízení o doplnění chybějících údajů. Pokud toto účastníci nesplní do 14 ti dnů ode dne doručení výzvy, celé řízení bude katastrálním úřadem zastaveno. Jsou-li všechny podmínky návrhu na vklad splněny, rozhodne katastrální úřad o povolení vkladu.

---

<sup>44</sup> Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů



#### **4.3.7.2 Povolení vkladu a provedení vkladu**

Pokud vklad do katastru nemovitostí splní veškeré podmínky, dojde ze strany katastrálního úřadu o povolení vkladu. To se však provádí až po lhůtě, která trvá 20 dnů. Tato lhůta nastane ode dne, kdy katastrální úřad informuje účastníky řízení o tom, že bylo v rámci vkladového řízení, vytvořena plomba. Tato ochranná lhůta byla nově vytvořena pro ochranu občanů, neboť se velmi často stávalo, že lidé přišli o své nemovitosti na základě falešných listin, které byly součástí návrh na vklad do katastru nemovitostí. Lidé tak přišli o své nemovitosti, aniž by to vůbec tušili. V této 20 ti denní lhůtě si katastrální úřad může ověřit např. podpisy na listině, doklady o osobě, která vklad podala atd. Pokud katastrální úřad přijde na nějaké nedostatky pro povolení vkladu, nemusí v tomto případě čekat na konec lhůty a může účastníky řízení vyzvat o doplnění již dřív.

Vklad do katastru nemovitostí se provede na základě pravomocného rozsudku o povolení vkladu, který udělí katastrální úřad. Některá rozhodnutí o povolení vkladu se neprovádí písemnou formou, ale jen zápisem. Takto provedené rozhodnutí nabývá právní moci dnem záznamu ve spisu. V ostatních případech se rozhodnutí posílá písemnou formou všem účastníkům řízení a právní moc nabyde tehdy, až jsou všichni účastníci řízení vyrozuměni. Proti tomuto písemnému rozhodnutí nelze podat odvolání.

#### **4.3.7.3 Přerušování vkladového řízení**

Pokud katastrální úřad zjistí nedostatky při podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí, vyzve účastníky řízení o jejich nápravu. Na jejich nápravu mají 14 dnů od převzetí této výzvy. Pokud účastníci řízení nedostatky odstraní, katastrální úřad ihned pokračuje v řízení. O tom, že řízení opět pokračuje, katastrální úřad vyrozumí účastníky řízení a zároveň o tom provede písemný zápis do spisu. K přerušování vkladového řízení může dojít i na požádání účastníka řízení, musí však s tím souhlasit všichni. Po dobu přerušování vkladového řízení neběží lhůta pro povolení vkladu do katastru nemovitostí. Je tedy na účastnících řízení, aby nedostatky odstranili co nejdříve, aby se zápis práv do katastru nemovitostí zbytečně neprodlužoval.

#### 4.3.7.4 Zastavení vkladového řízení

Katastrální úřad může na základě usnesení vkladové řízení zastavit<sup>45</sup>, pokud:

- a) Žádost o zápis práv do katastru nemovitostí byla podána nepřipustně,
- b) Účastník řízení vzal svou žádost zpět
- c) Žadatel byl vyzván, aby odstranil nedostatky v návrhu, pokud to ve stanovené době neudělal, je žádost zastavena
- d) Ve stanoveném čase nebyl zaplacen správní poplatek
- e) Žadatel zemřel, když se jedná o fyzickou osobu, nebo zanikl, pokud se jedná o právnickou osobu. Zastaví tehdy, pokud není v žádosti více osob u fyzické osoby, nebo pokud u právnické osoby nejsou právní nástupci.

#### 4.3.7.5 Zamítnutí vkladového řízení

„Katastrální úřad může řízení zamítnout, pokud se v žádosti objeví chyby, které nelze opravit, a jsou zcela v rozporu s právním ustanovením. Proti zamítnutí se nelze odvolat u katastrálního úřadu. Lze podat žalobu, podle části páté občanského soudního řádu, ke Krajskému soudu a to ve lhůtě do 30 ti dnů od doručení zamítnutí“<sup>46</sup>.

Katastrální úřad, v případě podání žaloby, nemůže vystupovat před soudem jako účastník řízení či žalovaný. Místo soudu rozhoduje soud o tom, jestli vklad do katastru nemovitostí bude povolen či ne. Pokud dojde k tomu, že soud vklad povolí, katastrální úřad se v tomto případě nemůže proti rozsudku soudu odvolat a to i přesto, že s výrokem soudu nesouhlasí. Soud rozhodnutí o povolení vkladu zašle písemnou formou účastníkovi řízení. Právní moc rozhodnutí nabude po 15 ti dnech od převzetí rozhodnutí účastníkem. Toto rozhodnutí s platnou právní mocí nahradí zamítnutí, které vystavil katastrální úřad a katastrální úřad provede vklad do katastru.

---

<sup>45</sup> Díl 5, § 64 zákona č. 500/2004., Správní řád

<sup>46</sup> Baudiš. P. Katastrální zákon. Komentář. 1. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2014, 421 s.

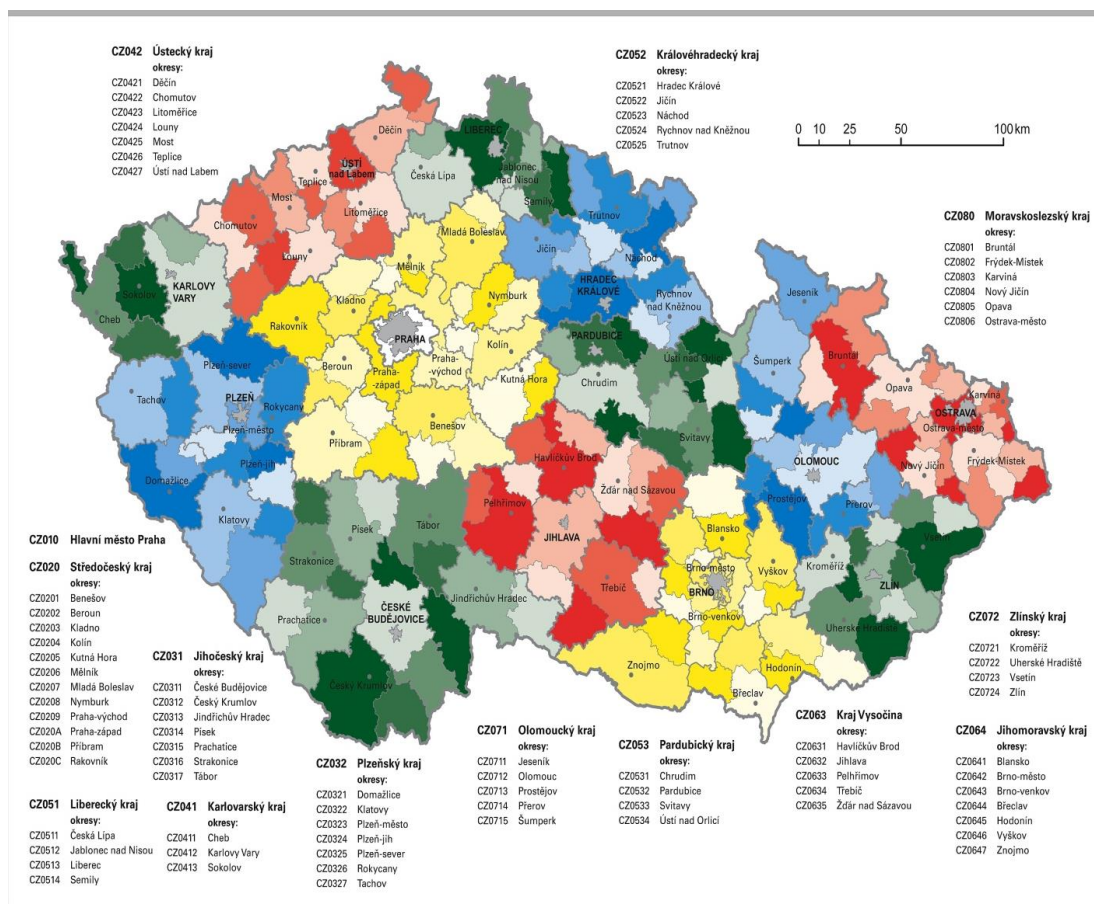
## 5. ANALÝZA ZKOUMANÉ PROBLEMATIKY

Cílem této diplomové práce bylo vytyčit a specifikovat odlišnosti nové právní úpravy kupních smluv od úpravy dřívější. Toto bylo již tedy specifikováno v kapitole, která se zabývala teoretickou částí této diplomové práce a to konkrétně právní úpravou kupní smlouvy a dále v části, která byla věnována katastrálnímu úřadu.

Česká republika se skládá z 13 ti krajů katastrálních úřadů, kde každý kraj se ještě dělí na další katastrální pracoviště, a katastrálního úřadu Hlavního města Prahy. 13 krajů katastrálních úřadů tvoří:

- Ústecký,
- Královohradecký,
- Moravskoslezský,
- Středočeský,
- Liberecký,
- Jihočeský,
- Karlovarský,
- Plzeňský,
- Olomoucký,
- Pardubický,
- Kraj Vysočina,
- Zlínský,
- Jihomoravský.

Veškeré výše uvedené kraje katastrálních úřadů jsou zobrazeny níže uvedeném obrázku.



Obr. č. 1., Zdroj: <http://www.cuzk.cz/Zememerictvi/Geograficke-podklady/Tistene-mapy/Mapy-spravniho-rozdeleni.aspx>

Dalším cílem diplomové práce bylo zjistit vývoj, problémy a nedostatky u kupních smluv vedoucích k přerušení případně nepovolení návrhů na vklad, záznam a poznámku ze strany Katastrálních úřadů, případně podání žalob k soudům z důvodů zamítnutí návrhů na vklad.

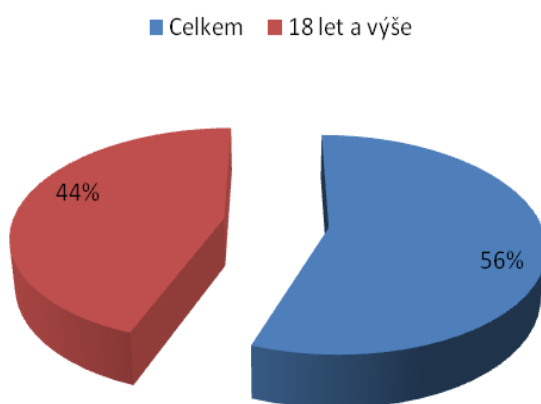
Tyto informace byly získány ze dvou katastrálních pracovišť a to katastrální úřad pracoviště v Litoměřicích a katastrální pracoviště v Ústí nad Labem. Obě katastrální pracoviště se nachází v Ústeckém kraji. Katastrální pracoviště v Litoměřicích bylo vybráno proto, že mé bydliště se nachází v jedné vesničce blízko Litoměřic. Katastrální pracoviště v Ústí nad Labem bylo vybráno proto, že jsem přibližně dva roky dojížděla do tohoto města do práce. Zaujalo mě tedy to, zjistit počet podaných návrhů na vklad do katastru

nemovitostí u měst, která jsou velmi rozlišná ve své rozloze a v počtu obyvatel. Zkoumané období pro zpracování výsledků je od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014.

Město Litoměřice a její spádové obce měl ke dni 31. 12. 2014 celkem počet obyvatel 118 966. Z toho obyvatel ve věku 18 let a výše, kteří jsou dospělí a způsobilí, ke svým právním úkonům je 94 887.

**Graf č. 1: Počet obyvatel v Litoměřicích v období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014 v %**

### POČET OBYVATEL V LITOMĚŘICÍCH



**Zdroj:** ČZSO, vlastní zpracování

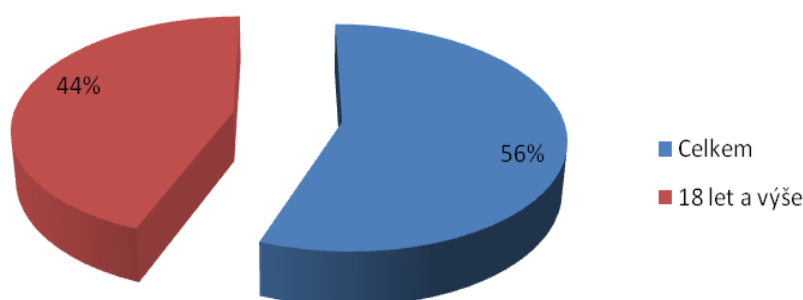
Ve zkoumaném období bylo na katastrálním pracovišti v Litoměřicích přijato celkem 15 262 návrhů na vklad do katastru nemovitostí. Z toho 6 105 návrhů na vklad se týkalo kupních smluv a z nich bylo zavkládováno celkem 5 588 smluv. Když porovnáme tato dvě čísla, vyjde nám rozdíl mezi nimi v čísle 517. Z toho vyplývá, že chybných podání návrhů na vklad či chybných kupních smluv, které byly přílohou návrhu na vklad, bylo 517.

Ve zkoumaném období na katastrálním pracovišti v Litoměřicích nejvíce uzavřelo kupní smlouvu fyzické osoby (5 493 uzavřených a zavkládovaných smluv z celkového počtu 5 588), následuje převod mezi právnickou osobu a fyzickou osobou (5 113 z 5 558), dále je to převod z fyzické osoby na právnickou osobu (2 464 z 5 558) a nejmíň je uzavřeno smluv mezi právnickými osobami (447 z 5 588).

Město Ústí nad Labem a její spádové obce měl ke dni 31. 12. 2014 celkem počet obyvatel 119 492. Z toho obyvatel ve věku 18 let a výše, kteří jsou dospělí, a způsobilý ke svým právním úkonům je 94 685.

**Graf č. 2: Počet obyvatel v Litoměřicích v období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014 v %**

**Počet obyvatel v Ústí nad Labem**



**Zdroj:** ČZSO, vlastní zpracování

Ve zkoumaném období bylo na katastrálním pracovišti v Ústí nad Labem přijato celkem 23 625 návrhů na vklad do katastru nemovitostí. Z toho 12 453 návrhů na vklad se týkalo kupních smluv a z nich bylo zavkládováno celkem 11 652 smluv. Z výše uvedeného je jasné, že 801 kupních smluv či návrhů na vklad bylo chybných.

Ve zkoumaném období na katastrálním pracovišti v Ústí nad Labem nejvíce uzavřelo kupní smlouvu právnické osoby jako prodávající a fyzické osoby jako kupující (11 419 uzavřených a zavkládovaných smluv z celkového počtu 11 652), následuje převod mezi fyzickými osobami (8 739 z 11 652), dále je to převod z fyzické osoby na právnickou osobu (5 476 z 11 652) a nejméně je uzavřeno smluv mezi právnickými osobami (2 563 z 11 652).

## 5.1 Chyby, kterých se dopouštějí účastníci smluv

„Kupní smlouvy na nemovitost mohou být uzavřeny mezi fyzickými osobami, právnickými osobami, organizační složkou státu, státní organizací, jednotky státní správy, ale i kombinacemi mezi nimi“<sup>47</sup>.

Za fyzickou osobu se považuje každý občan, který dosáhl věku 18 ti let, je plně způsobilý za své činy. Dále fyzickou osobou může být i též občan, který podniká. Podnikající fyzická osoba podniká na základě živnostenského oprávnění a podle jiných stanovených právních faktů.

Kdo může být právnickou osobou, je stanoveno v novém občanském zákoníku<sup>48</sup>. Právnická osoba vzniká zápisem do veřejného rejstříku. Nový občanský zákoník přesně nedefinuje co je veřejný rejstřík. U právnické osoby to může být zápis do obchodního rejstříku atd. Veřejný rejstřík je dán novým občanským zákoníkem proto, že je přístupný pro veškerou veřejnost. Právnická osoba se stanoví na základě zakladatelského právního jednání, dále zákonem, rozhodnutím orgánu veřejné moci, nebo může být zřízena způsobem, který je stanoven v jiném právnickém předpisu<sup>49</sup>. Právnickými osobami tak tedy mohou být:

- a) **Obchodní společnosti** – ty mají určitou formu pro podnikání. V České republice to jsou akciová společnost, společnost s ručením omezení, veřejná obchodní společnost, komanditní společnost, družstvo. Obchodní společnosti jsou upravovány [zákonem č. 90/2012 Sb.](#), o obchodních společnostech a družstvech. Tento zákon nabyl účinnosti dne 1. 1. 2014.
- b) **Fundace** – ty jsou druhem právnických osob dle občanského zákoníku<sup>50</sup>. Do fundací se zahrnují např. nadace, nadační fond, svěřenský fond.
- c) **Právnické osoby, které mají postavení veřejnoprávní** – patří sem např. obec, kraj, stát, příspěvkové organizace, státní instituce. Tyto právnické osoby však nejsou samostatné, ale z některého hlediska vystupují jako právnické osoby.

<sup>47</sup> Zimandlová Petra, Bakalářská práce, rok 2013

<sup>48</sup> Díl 3, § 118 až § 488 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>49</sup> § 122 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>50</sup> Oddíl 3, § 303 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

d) Ostatní subjekty, které jsou stanoveny zákonem.

Veškeré právnické osoby, které vznikly zápisem do veřejného rejstříku (obchodního rejstříku) zanikají výmazem z tohoto veřejného rejstříku. Pokud byla právnická osoba zřízena zákonem, její vznik nabývá dnem účinnosti zákona, pokud to zákon nestanoví jinak. Tato právnická osoba potom zaniká likvidací.

„Katastrální úřad pro svoje statistické vyhodnocení však rozděluje účastníky smluv pouze do dvou kategorií. A to fyzické osoby a právnické osoby. Přičemž berou v potaz, že fyzickou osobou je pouze běžný občan, kdežto do právnických osob jsou zařazeni všichni, kteří mají uvedeno identifikační číslo (IČO). Proto jsou dále v této práci rozlišovány jen dvě kategorie účastníků.

V nezanedbatelném počtu případů se stává, že změna vlastníka nemovitosti v katastru nemovitostí je zhcena chybou v kupní smlouvě. Toto může u navrhovatelů vyvolávat nejistotu a pocit nepředvídatelnosti rozhodnutí katastrálních úřadů. Ve většině případů je však chyba na straně navrhovatelů. Kupní smlouva, jejímž obsahem je převod nemovitosti, je totiž často uzavírána smluvními stranami, které mají buď velice nízké právní povědomí, v horším případě nejsou právní úpravou převodů nemovitosti dotčeni vůbec. Jako tristní se považují ty případy, kdy je převod nemovitosti zprostředkován realitní kanceláří, jejíž personální obsazení je sestaveno z osob právem nemovitostí nedotčenými<sup>51</sup>.

Pro tuto diplomovou práci byly použity výsledky z dvou katastrálních pracovišť a to katastrální pracoviště Litoměřice a katastrální pracoviště Ústí nad Labem.

### **5.1.1 Katastrální pracoviště Litoměřice**

Katastrální pracoviště v Litoměřicích bylo vybráno proto, že mé bydliště se nachází v jedné vesničce blízko Litoměřic. Zkoumané období pro zpracování výsledků je od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014. Za toto období bylo na katastrálním pracovišti přijato celkem 15 262

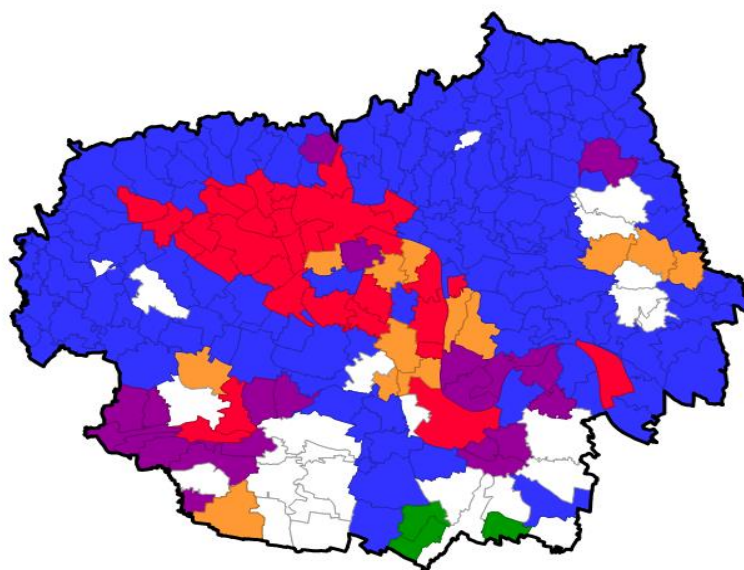
---

<sup>51</sup> Zimandlová Petra, Bakalářská práce, rok 2013



vkladů. Z toho činilo 6 105 kupních smluv a zavkládováno jich bylo 5 588. Celkem chybných smluv či návrhů na vklad bylo 517. Katastrální pracoviště Litoměřice mělo vkladů celkem 15 262, neboť pod toto pracoviště spadá 251 katastrálních území, která jsou vyznačena na obrázku níže. Barevnost je podle toho, jak už u nich proběhla digitalizace, bílá místa znázorňují, že tam ještě digitalizace chybí.

Obrázek č. 2, Vyznačené katastrální území



**Zdroj:**

[http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR001\\_XSLT:WEBCUZK\\_PRACOVIS TE:506](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR001_XSLT:WEBCUZK_PRACOVIS TE:506)

Katastrální území, která spadají pod katastrální pracoviště Litoměřice, jsou převážně vesnického typu. Na vesnicích žijí lidé v 98% v rodinných domech, která se dědí z generace na generaci. Málokdy dojde k prodeji těchto rodinných domů. Panelové domy, kde se nachází minimálně 6 bytů, jsou soustředěny do větších měst. Pod katastrální pracoviště Litoměřice spadají města Litoměřice, Roudnice nad Labem, Hoštka, Štětí, Lovosice a Libochovice.

Pan Ing. Babický Tomáš, ředitel katastrálního pracoviště Litoměřice, umožnil pro vypracování této diplomové práce přístup do archivu, kde jsou uloženy kupní smlouvy a

pracovníky katastru jsou označeny chybou, které vedly k přerušení, zastavení či zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Takto označené chyby na smlouvách vedou pro lepší přehlednost a poté i pro lepší statistické zpracování. Z prostudovaných smluv bylo zjištěno, že nejčastějšími chybami, které se vyskytují při uzavírání smluv či návrhu na vklad do katastru nemovitostí jsou tyto:

- 1) **Označení a číslo nemovitosti** – nejčastější chybou v kupní smlouvě je špatné číslo parcely, tzn., že prodávaná parcela má ještě číslo za lomítkem, které však není uvedeno anebo se stane, že celé parcelní číslo je napsané na základě překlepu chybně (např. má být napsané číslo 325, ale napíše se 352). Mezi tyto nejčastější chyby patří i špatně označený pozemek. Tzn., když se jedná o pozemek, který je stavební, tak musí mít značku před číslem st.. Pozemek, který je veden ve zjednodušené evidenci, pak musí mít značku před číslem PK. Tyto chyby dělají nejčastěji fyzické osoby. Taková to chyba vede k zastavení či zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
- 2) **Katastrální území** – v každé kupní smlouvě a poté i při podání návrhu na vklad se musí uvést katastrální území, které je striktně dané. Spousta účastníků smluv si neuvědomí, že města jsou rozdělena i do více částí a pro každou tuto část je stanoveno katastrální území (např. Žitenice má tři části: Žitenice, Pohořany, Skalice u Žitenic. V takové situaci nemůžeme zapsat do označení katastrálního území jen Žitenice). Každé katastrální území má svůj kód, tento kód pak účastníci smluv zapíší do smlouvy či do návrhu na vklad, to je však také špatně. Tuto chybu opět dělají nejčastěji fyzické osoby. Tato chyba je však tak závažná, že vede k zamítnutí či zastavení řízení.
- 3) **Pozemek se stavbou** – na základě kupní smlouvy se prodává stavba, ve smlouvě už však není uveden i pozemek, který je součástí prodávané stavby. Stává se to i naopak, je prodáván pozemek, na kterém stojí stavba, ale tato stavba není uvedena v kupní smlouvě a je uveden pouze pozemek. Této chyby se opět dopouštějí fyzické osoby a je tak závažná, že vede opět k zamítnutí či zastavení řízení.
- 4) **Rodné číslo** – tato chyba už není tak častou chybou je v letech minulých. Je to způsobeno tím, že je k dispozici na internetu ke stažení vzory kupních smluv,

kteřá nezapomínají na toto označení. Bohužel i tak se stane, že rodné číslo chybí a to buď u strany kupujícího nebo prodávajícího nebo rovnou u obou zúčastněných stran. A tím že smluvní strany opisují fakta ze smlouvy i do návrhu na vklad, tak se tato chyba vyskytuje i v návrhu na vklad. Opět se této chyby dopouštějí nejčastěji fyzické osoby, neboť si nemohou z velké části dovolit právníka. Tato chyba však není tak závadná, takže vede pouze k přerušení řízení, kdy účastníci smluv jsou vyzváni katastrálním pracovištěm, aby chybějící údaje doplnili.

- 5) **Geometrický plán** – předmětem kupní smlouvy je pozemek, který byl od původního pozemku oddělen geometrickým plánem. Tento geometrický plán musí být součástí kupní smlouvy. Stává se až v 80% případů, že je geometrický plán součástí kupní smlouvy, ale chybí na něm souhlas stavebního úřadu, že souhlasím s tím, aby prodávaný pozemek byl rozdělen od původního pozemku. U některých smluv se stalo, že sice bylo napsáno, že součástí kupní smlouvy je geometrický plán, ale ten nakonec nebyl přiložen. Samozřejmě, že geometrický plán musí být dodán v tolika provedeních, v kolika jsou dodány kupní smlouvy. V 1% se tedy stalo, že geometrický plán byl dodán pouze u jedné smlouvy a u dalších už ne. Povinností je dodat vždy jeden originální geometrický plán a zbytek mohou být ověřené kopie. Tato chyba byla způsobena úplně stejně jak fyzickou osobou, tak i právnickou osobou. Velice zajímavé je, že této chyby se často dopouštějí města. Opět tato chyba vede k přerušení řízení.
- 6) **Plná moc** – v dnešní době se může stát, že jedna ze smluvních stran se nemůže dostavit k uzavření smlouvy. Proto si stanoví svého zástupce na základě plné moci. I tak se však stane, že plná moc neobsahuje všechny potřebné náležitosti. Může to být: rodné číslo či datum narození zmocněnce či zmocnitele; není vyznačeno k čemu je zmocněnec oprávněn zastupovat; datum, kdy byla plná moc uzavřena, které se též musí shodovat s datem v kupní smlouvě. Z prostudovaných materiálů se většinou jednalo o chybu takovou, že chybělo přesné určení, k čemu se plná moc dává. Takto neúplné informace v plné moci vedou k zastavení či zamítnutí řízení a dopouští se jich jak fyzické osoby, tak i právnické osoby ve stejném měřítku.

Samozřejmě, že by se dalo vyjmenovat více chyb, které smluvní strany dělají, ale ty už jsou tak v malé míře, že nemá smysl je tu více rozvádět. Jsou to například:

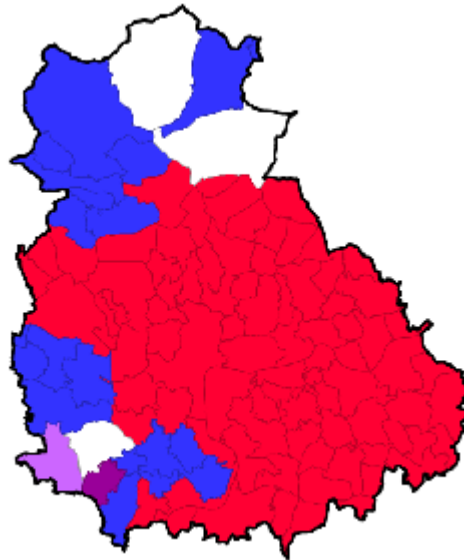
- smlouva je podepsána jen jednoho ze zúčastněných
- manželé nejsou uvedeni, že jsou manželé. To se musí uvést, neboť nemovitost, která se nabude zápisem do katastru nemovitostí, bude zapsána do společného jmění manželů
- ve smlouvě se uvede celý pozemek, ale prodávající vlastní pouze podíl
- v kupní smlouvě uvedeno několik pozemků, součástí prodeje je však jeden.

Z prostudovaných materiálů bylo zjištěno, že nejvíce chybují fyzické osoby. Je to dáno tím, že neznají zákon a právní předpisy. Bohužel znění nového občanského zákoníku, které mělo napomoci k lepšímu pochopení a lepšímu orientování se v zákoně, to nesplnilo a naopak je v tom ještě větší zmatek, než býval dříve. Samozřejmě, že pro fyzické osoby, které se neorientují v zákoně a právních předpisech, by bylo nejlepší, kdyby si zjednali právní služby a nechali na právnických službách, aby jim vyhotovili kupní smlouvu a následně nechali zavkladovat do katastru nemovitostí. Bohužel, právní služby jsou v našem státě stále drahé a fyzické osoby si je mohou málokdy dovolit. Těchto služeb tedy nejčastěji využívají právní osoby.

### **5.1.2 Katastrální pracoviště Ústí nad Labem**

Katastrální pracoviště v Ústí nad Labem bylo vybráno proto, že jsem přibližně dva roky dojížděla do tohoto města do práce a měla jsem tu čest toto město poznat i z lidské stránky. Zkoumané období pro zpracování výsledků je od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014. Za toto období bylo na katastrálním pracovišti přijato celkem 23 625 vkladů. Z toho činilo 12 453 kupních smluv a zavkladováno jich bylo 11 652. Celkem chybných smluv či návrhů na vklad bylo 801. Katastrální pracoviště Ústí nad Labem mělo vkladů celkem 23 625, neboť pod toto pracoviště spadá 110 katastrálních území, která jsou vyznačena na obrázku níže. Barevnost je podle toho, jak už u nich proběhla digitalizace, bílá místa znázorňují, že tam ještě digitalizace chybí.

Obrázek č. 3, Vyznačené katastrální území



Zdroj:

[http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR001\\_XSLT:WEBCUZZK\\_PRACOVIS TE:510](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR001_XSLT:WEBCUZZK_PRACOVIS TE:510)

Katastrální území, která spadají pod katastrální pracoviště Ústí nad Labem, jsou z velké části město. Ústí nad Labem dominuje svojí rozlohou katastrálnímu území. Ústí nad Labem se dělí na další katastrální území a to díky městským částím a to až z 80%. Ve městě žijí lidé v 90% v panelových domech, kde se nachází minimálně 10 bytů. Zbýlých 20% katastrálních území tvoří přilehlé malé obce (vesnice), kde žijí lidé v rodinných domech.

Pan Ing. Jindřich Jiří, ředitel katastrálního pracoviště Ústí nad Labem, umožnil pro vypracování této diplomové práce přístup do archivu, kde jsou uloženy kupní smlouvy a pracovníky katastru jsou označeny chybou, které vedly k přerušení, zastavení či zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Takto označené chyby na smlouvách vedou pro lepší přehlednost a poté i pro lepší statistické zpracování. Z prostudovaných smluv bylo zjištěno, že nejčastějšími chybami, které se vyskytují při uzavírání smluv či návrhu na vklad do katastru nemovitostí jsou tyto:

- 1) Katastrální území** - v každé kupní smlouvě a poté i při podání návrhu na vklad se musí uvést katastrální území, které je striktně dané. Spousta účastníků smluv

si neuvědomí, že města jsou rozdělena i do více částí a pro každou tuto část je stanoveno katastrální území (např. Ústí nad Labem se dělí na více částí: např. Klíše, Dobětice, Krásné Březno, Mojžíř, atd. V takové situaci nemůžeme zapsat do označení katastrálního území jen Ústí nad Labem). Každé katastrální území má svůj kód, tento kód pak účastníci smluv zapíší do smlouvy či do návrhu na vklad, to je však také špatně. Tuto chybu opět dělají nejčastěji právnické osoby. Tato chyba je však tak závažná, že vede k zamítnutí či zastavení řízení.

- 2) **Označení a číslo nemovitosti** – nejčastější chybou v kupní smlouvě je špatné číslo parcely, tzn., že prodávaná parcela má ještě číslo za lomítkem, které však není uvedeno anebo se stane, že celé parcelní číslo je napsané na základě překlepu chybně (např. má být napsané číslo 325, ale napíše se 352). Mezi tyto nejčastější chyby patří i špatně označený pozemek. Tzn., když se jedná o pozemek, který je stavební, tak musí mít značku před číslem st.. Pozemek, který je veden ve zjednodušené evidenci, pak musí mít značku před číslem PK. Tyto chyby dělají nejčastěji fyzické osoby. Taková to chyba vede k zastavení či zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
- 3) **Plná moc** – v dnešní době se může stát, že jedna ze smluvních stran se nemůže dostavit k uzavření smlouvy. Proto si stanoví svého zástupce na základě plné moci. I tak se však stane, že plná moc neobsahuje všechny potřebné náležitosti. Může to být: rodné číslo či datum narození zmocněnce či zmocnitele; není vyznačeno k čemu je zmocněnec oprávněn zastupovat; datum, kdy byla plná moc uzavřena, které se též musí shodovat s datumem v kupní smlouvě. Z prostudovaných materiálů se většinou jednalo o chybu takovou, že chybělo přesné určení, k čemu se plná moc dává. Takto neúplné informace v plné moci vedou k zastavení či zamítnutí řízení a dopouští se jich méně fyzické osoby, více právnické osoby.
- 4) **Rodné číslo** – tato chyba už není tak častou chybou je v letech minulých. Je to způsobeno tím, že je k dispozici na internetu ke stažení vzory kupních smluv, která nezapomínají na toto označení. Bohužel i tak se stane, že rodné číslo chybí a to buď u strany kupujícího nebo prodávajícího nebo rovnou u obou zúčastněných stran. A tím že smluvní strany opisují fakta ze smlouvy i do

návrhu na vklad, tak se tato chyba vyskytuje i v návrhu na vklad. Této chyby dopouštějí ve stejné míře jak fyzické osoby, tak právnické osoby. Tato chyba však není tak závažná, takže vede pouze k přerušení řízení, kdy účastníci smluv jsou vyzváni katastrálním pracovištěm, aby chybějící údaje doplnili.

- 5) **Pozemek se stavbou** – na základě kupní smlouvy se prodává stavba, ve smlouvě už však není uveden i pozemek, který je součástí prodávané stavby. Stává se to i naopak, je prodáván pozemek, na kterém stojí stavba, ale tato stavba není uvedena v kupní smlouvě a je uveden pouze pozemek. Této chyby se nejvíce dopouštějí fyzické osoby a je tak závažná, že vede opět k zamítnutí či zastavení řízení.
- 6) **Geometrický plán** – předmětem kupní smlouvy je pozemek, který byl od původního pozemku oddělen geometrickým plánem. Tento geometrický plán musí být součástí kupní smlouvy. Stává se až v 80% případů, že je geometrický plán součástí kupní smlouvy, ale chybí na něm souhlas stavebního úřadu, že souhlasím s tím, aby prodávaný pozemek byl rozdělen od původního pozemku. U některých smluv se stalo, že sice bylo napsáno, že součástí kupní smlouvy je geometrický plán, ale ten nakonec nebyl přiložen. Samozřejmě, že geometrický plán musí být dodán v tolika provedeních, v kolika jsou dodány kupní smlouvy. V 1% se tedy stalo, že geometrický plán byl dodán pouze u jedné smlouvy a u dalších už ne. Povinností je dodat vždy jeden originální geometrický plán a zbytek mohou být ověřené kopie. Tato chyba byla způsobena úplně stejně jak fyzickou osobou, tak i právnickou osobou. Velice zajímavé je, že této chyby se často dopouštějí města. Opět tato chyba vede k přerušení řízení.

Samozřejmě, že chyb je na katastrálním pracovišti v Ústí nad Labem také více, ale projevuje se to ve stejné míře, jako na katastrálním pracovišti v Litoměřicích.

Z prostudovaných materiálů bylo zjištěno, že nejvíce chyb se na katastrálním pracovišti v Ústí nad Labem dopouštějí právnické osoby. Je to dáno tím, že v Ústí nad Labem žije hodně lidí v panelových domech. Prodej bytu je z 80% realizován přes realitní kanceláře. Bohužel pracovníci těchto realitních kanceláří nejsou znalí zákonů a právních předpisů. Pro fyzické osoby, které chtějí prodat svůj byt je nejlepší, když si vyberou tu

realitní kancelář, která má i svého právního zástupce, aby se vyvarovali dlouhého procesu zavkládování.

## 5.2 Reakce navrhovatelů na rozhodnutí

Katastrální úřad je ten, kdo rozhodne, zdali se návrh vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí povolí či ne. Tou nejdůležitější podmínkou pro vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je přiložená platná listina. Pokud je splněn veškerý předpoklad pro vklad vlastnického práva do katastru, rozhodne katastrální úřad o povolení vkladu vlastnického práva podle přiložené listiny. Toto vydané rozhodnutí je zapsáno do daného spisu. „Proti rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí nelze podat žalobu ve správním soudnictví, ani není přípustný žádný opravný prostředek. Spisy o povolených vkladech se ukládají v archivu příslušného katastrálního úřadu 12 let. Po uplynutí této doby jsou skartovány“<sup>52</sup>.

Účastník řízení podá návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a katastrální úřad má podle správního řádu<sup>53</sup> na zpracování 30 dnů. Nově je podle občanského zákoníku a zákona o katastru ještě další lhůta navíc a to 20 dnů. Těchto 20 dnů začne běžet od začátku podání návrhu na vklad. Účastníkům řízení přijde z katastrálního úřadu vyrozumění, že se v těchto 20 ti dnech můžou vyjádřit k podanému návrhu. Tato 20 ti denní lhůta slouží nejen pro ochranu lidí, kteří dříve podvodnými smlouvami přišli o své nemovitosti, ale i pro katastrální úřad, aby ověřil např. podpisy. Pokud se v této ochranné lhůtě nevyskytne nějaká překážka, pokračuje katastrální úřad ve svém povolení o vklad do katastru nemovitostí, které trvá až 30 dnů. Samozřejmě se snaží katastrální úřady vyřídit po této 20 ti denní ochranné lhůtě podané návrhy na vklad v co nejkratší době. Avšak třeba v takové Praze, kde je hodně obyvatel, může být doba na zpracování o několik dní delší.

Může se stát, že smlouva obsahuje chyby, pak má právo katastrální úřad podaný návrh na vklad do katastru přerušit. Účastníkům řízení je zaslaná výzva pro odstranění těchto chyb. Ve výzvě je jim stanovena lhůta. Většinou to bývá 15 dnů. Zároveň jsou účastníci řízení ve výzvě upozorněni, že když chyby neodstraní v určité době, celé řízení se

---

<sup>52</sup> Bakalářská práce, Zimandlová Petra

<sup>53</sup> § 71 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů



zastaví. Pokud dojde k přerušení řízení, dochází i k přerušení doby na zpracování povolení vkladu do katastru nemovitostí. Proto záleží na účastnících řízení, jak dlouho jim bude trvat, než stanovené chyby odstraní. Po odstranění chyb je řízení znova obnoveno. Účastníci řízení velice dobře spolupracují s katastrálními úřady, neboť záleží na nich, abych jejich žádosti o vklad do katastru bylo vyhověno v co nejkratší době.

Bohužel se stává, že smlouva obsahuje takové chyby, které nejdu napravit ani jinak dodat, a celá věc vede k zamítnutí řízení. Pokud má dojít k zamítnutí řízení na základě neodstranitelných chyb, pošle katastrální úřad účastníkům řízení dopis, ve kterém ho varuje na chyby, které ve smlouvě či návrhu na vklad vznikly a navrhně jim, aby v určité době (většinou je to 10 dnů) vzali návrh na vklad zpět a dali souhlas k zastavení řízení. Pokud tak ale neudělají, bude celá věc zamítnuta. Spousta účastníků řízení se zpět vzetím návrhu na vklad souhlasí a podepíší katastrálnímu úřadu, že se nebudou odvolávat k soudu. Poté dostanou své kupní smlouvy zpět. Po zpět vzetí běží ochranná lhůta 15 ti dnů, během které se nemůže podat nový návrh na vklad do katastru. Pro účastníky řízení je zpět vzetí návrhu na vklad velice výhodné, neboť během té 15 ti denní lhůty si odstraní chyby a pak podá návrh na katastr znova. Může se stát, že návrh na vklad do katastru podá o pár dní dříve, než uběhne těch 15 dnů, katastrální úřad ho vyrozumí, že je řízení přerušeno po dobu, než uplyne těch 15 dnů.

„Pokud účastníci řízení nereagují na výzvu katastrálního úřadu ohledně návrhu zpětného vzetí návrhu na vklad od katastru nemovitostí, je řízení zamítnuto. V tomto případě dochází k právu odvolat se k soudu. Proti zamítnutí se nelze odvolat u katastrálního úřadu, lze podat žalobu podle části páté občanského soudního řádu ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení zamítnutí. Pokud je návrh zamítnut, běží ochranná lhůta pro nové podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí 60 dnů. Katastrální úřad si též pomocí datových schránek zjišťuje u Krajského soudu v Ústí nad Labem, zdali účastníci daného řízení nepodali u příslušného soudu žalobu. Fyzické osoby se možností podat žalobu ke krajskému soudu vzdávají. A to z důvodu, že je tato záležitost nejen velice zdlouhavá, ale i finančně nákladná. Dále je od podání žaloby odrazuje minimální šance na úspěch. Soudní pře, pokud nejsou žalobcem předloženy listinné důkazy, které by soud mohl uznat jako vkladu schopné, končí ve

většinou kauz pro žalobce neúspěšně. Většinou se tedy snaží odstranit chyby a nedostatky ve smlouvách a po uplynutí ochranné lhůty znova podávají nový návrh na vklad do katastru nemovitostí<sup>54</sup>.

Samostatná katastrální pracoviště nevedou statistiku, kde by bylo vidět, kolik se podalo žalob k soudu. Aby bylo zjištěno, kolik bylo zhruba podáno žalob k soudu, bylo osloveno pracoviště v Praze, které tuto statistiku vykazuje a je nadřazené ostatním katastrálním pracovištím. Z výsledků, které byly poskytnuty, se zjistilo, že za celou Českou republiku bylo v roce 2014 podáno celkem 92 žalob, které šly k soudu. Česká republika má 94 katastrálních pracovišť, z toho je patrné, že přibližně jedna žaloba podaná k soudu vyjde na jedno katastrální pracoviště.

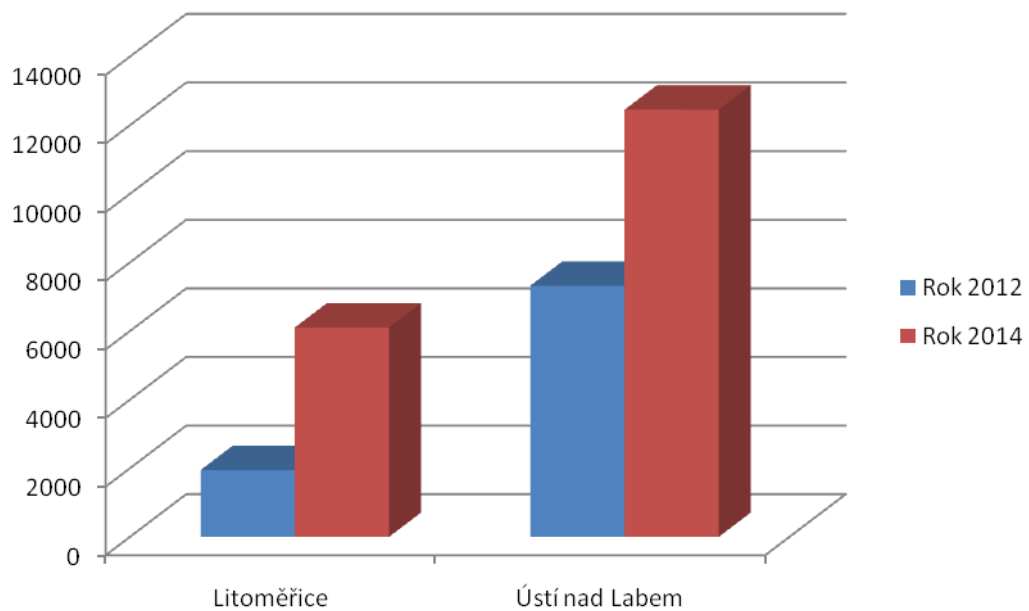
### **5.3 Vývoj podaných návrhů na vklad do katastru nemovitostí**

Na grafu níže je zobrazeno, kolik se podalo návrhů na vklad do katastru nemovitostí, které se týkaly kupních smluv a to za rok 2012 a rok 2014. Podané vklady jsou brány z katastrálních pracovišť v Litoměřicích a v Ústí nad Labem. Rok 2012 byl vybrán proto, že tam se ještě uzavíraly kupní smlouvy dle starého občanského zákoníku a návrhy na vklad byly podávány ještě podle starého katastrálního zákona. V roce 2014 už byl v platnosti nový občanský zákoník a nový katastrální zákon. Jak je tedy vidět na grafu níže, nový občanský zákoník měl vliv na počet podaných řízení. Oproti roku 2012 došlo k velkému vzrůstu návrhů na vklad. Na vzrůst návrhů na vklad neměl však vliv jen nový občanský zákoník, ale také i jednoduchost při podávání návrhů na vklad. Při návrhu na vklad nemusí být přílohou počet listin, jako je počet účastníků, stačí pouze jedna listina. Nemusí být přítomni všichni účastníci řízení, stačí jeden z nich. Dále katastrální pracoviště vytvořili pevný formulář, který je potřebný pro podání návrhu na vklad, tudíž odpadly nedostatky, které si vyskytly při podání návrhu na vklad a které měli za následek přerušování, zastavení či zamítnutí řízení. V neposlední řadě pomohla k nárůstu počtu návrhů na vklad i klesající úroková sazba, které banky či stavební spořitelny nabízejí.

---

<sup>54</sup> Zimandlová Petra, Bakalářská práce, rok 2013

**Graf č. 3:** Vývoj podaných návrhů na vklad do katastru nemovitostí



**Zdroj:** ČZSO, vlastní zpracování

## 6. SHRUTÍ VÝSLEDKŮ ZKOUMÁNÍ

Pro tuto diplomovou práci bylo provedeno zkoumání, pro získání a vyhotovení statistických údajů, na katastrálních pracovištích v Litoměřicích a v Ústí nad Labem. Toto zkoumání proběhlo za období 1. 1. 2014 až 31. 12. 2014. Jak bylo již v předešlé kapitole zmíněno, katastrální úřady rozlišují pro své statistiky fyzickou osobu a právnickou osobu, i když právnická osoba může být i stát či obec a fyzickou osobou může být i podnikající občan, který je zapsán v živnostenském rejstříku a má přidělené identifikační číslo osoby. Pro vypracování výsledků zkoumání bylo respektováno rozdělení osob dané katastrálními úřady.

V této diplomové práci se tedy provedlo zkoumání na dvou katastrálních pracovištích a to v Litoměřicích a v Ústí nad Labem. Níže bude rozpracováno a shrnuto do výsledků každé katastrální pracoviště zvlášť a u každého potom bude porovnání obou katastrálních pracovišť.

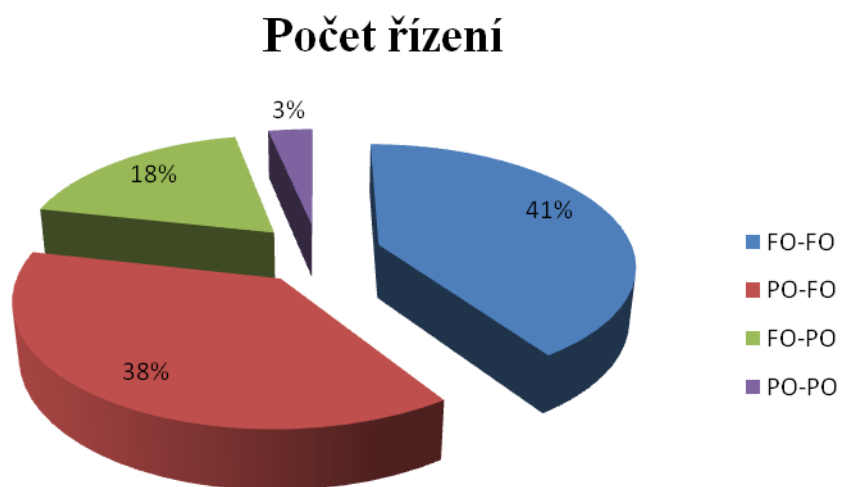
Na katastrálním pracovišti v Litoměřicích bylo podáno celkem 15 262 návrhů na vklad. Z toho se týkalo kupních smluv 6 405. Dále bylo z celkového počtu kupních smluv 6 405 zavkládováno 5 588. Nyní si ukážeme, kdo byl tvůrcem kupních smluv, které se zavkladovaly.

**Tabulka č. 1: Počet kupních smluv uzavřené mezi jednotlivými smluvními stranami**

<b>Smluvní strany</b>	<b>Počet řízení</b>
FO-FO	5493
PO-FO	5113
FO-PO	2464
PO-PO	447

**Zdroj:** ČZSO, vlastní zpracování

**Graf č. 4: Počet kupních smluv uzavřené mezi jednotlivými smluvními stranami znázorněn v %**



**Zdroj:** ČZSO, vlastní zpracování

Z tabulky a grafu je vidět, že nejvíce kupních smluv je uzavřeno mezi fyzickými osobami a to až ze 41 %. Ihned za nimi to jsou z 38% uzavírány kupní smlouvy mezi právnickou osobou jako převodcem a fyzickou osobou jako kupujícím. S 18 % se tak děje mezi fyzickou osobou jako prodávající a právnickou osobu jako kupující. Na posledním místě se 3% jsou to převody mezi právnickými osobami.

Na katastrálním pracovišti v Ústí nad Labem bylo podáno celkem 23 625 návrhů na vklad. Z toho se týkalo kupních smluv 12 453. Dále bylo z celkového počtu kupních smluv 12 453 zavkládováno 11 652. Nyní si ukážeme, kdo byl tvůrcem kupních smluv, které se zavkladovala.

**Tabulka č. 2: Počet kupních smluv uzavřené mezi jednotlivými smluvními stranami**

Smluvní strany	Počet řízení
FO-FO	8739
PO-FO	11419
FO-PO	5476
PO-PO	2563

**Zdroj:** ČZSO, vlastní zpracování

**Graf č. 5: Počet kupních smluv uzavřené mezi jednotlivými smluvními stranami znázorněn v %**

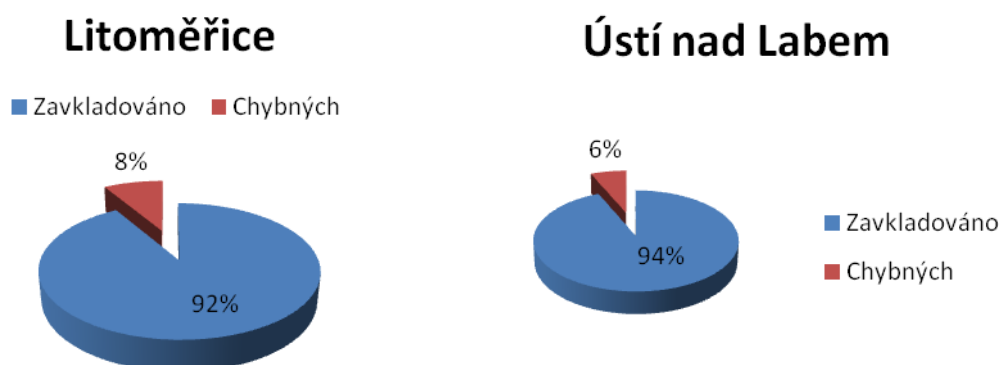


**Zdroj:** ČZSO, vlastní zpracování

Z tabulky a grafu je vidět, že nejvíce kupních smluv je uzavřeno mezi právnickou osobu jako prodávajícím a fyzickou osobu jako kupujícím a to až ze 41 %. Ihned za nimi to jsou z 31% uzavírány kupní smlouvy mezi fyzickými osobami. S 19 % se tak děje mezi fyzickou osobou jako prodávajícím a právnickou osobu jako kupující. Na posledním místě s 9% jsou to převody mezi právnickými osobami.

Pokud tedy shrneme výsledky obou katastrálních pracovišť, tak je vidět, že se v katastrálním území Litoměřice nejvíce uzavírají kupní smlouvy mezi fyzickými osobami. V katastrálním území Ústí nad Labem se nejvíce uzavírají kupní smlouvy mezi právnickou osobou jako prodávající a fyzickou osobu jako kupující. Je to dáno tím, že katastrální území pro Litoměřice se až z 98% skládá z vesniček, kde žijí lidé v rodinných domech, která se dědí z generace na generaci, či si postaví lidé svůj vlastní domek. Málokdy pak dochází k tomu, že by se domek prodával. Kdežto katastrálnímu území pro Ústí nad Labem dominuje město Ústí nad Labem, kde žije až 90% lidí v panelových domech. Tudíž dochází k prodeji panelových bytů, které jsou až z 80% zprostředkovávány přes realitní kanceláře, neboť lidé, kteří svěří prodej realitní kanceláři, se nemusí moc o prodej zajímat a nechávají volnou ruku realitní kanceláři.

**Graf č. 6: Počet chybných smluv a počet zavkladovaných smluv na katastrálním pracovišti v Litoměřicích a v Ústí n/L znázorněn v % v roce 2014**

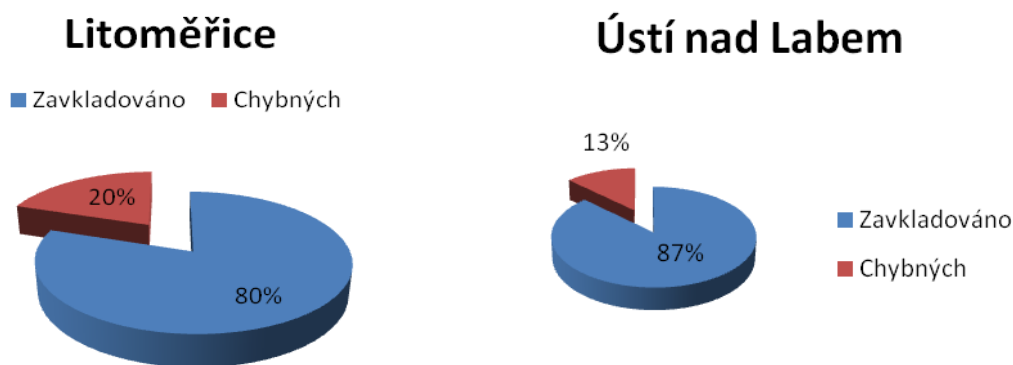


**Zdroj:** ČZSO, vlastní zpracování

Na katastrálním pracovišti v Litoměřicích bylo podáno celkem 6 105 návrhů na vklad, které se týkaly kupních smluv. Z tohoto celkového počtu bylo 5 588 zavkladováno a 517 bylo chybných, které vedly k zastavení či zamítnutí návrhu na vklad. Jak je tedy vidět v grafu pro Litoměřice, chybných smluv tvořilo 8 %. Na katastrálním pracovišti v Ústí nad Labem bylo podáno celkem 12 453 návrhů na vklad, které se týkaly kupních smluv. Z tohoto celkového počtu bylo 11 652 zavkladováno a 801 bylo chybných, které vedly k zastavení či zamítnutí návrhu na vklad. Jak je tedy vidět v grafu pro Ústí nad Labem,

chybných smluv tvořilo 6%. Když to shrneme, rozdíl v počtu chyb u kupních smluv se mezi Litoměřicemi a Ústí nad Labem liší pouze 2%.

**Graf č. 7: Počet chybných smluv a počet zavkladovaných smluv na katastrálním pracovišti v Litoměřicích a v Ústí n/L znázorněn v % v roce 2012**



**Zdroj:** ČZSO, vlastní zpracování

V roce 2012 bylo na katastrálním pracovišti v Litoměřicích podáno celkem 1948 návrhů na vklad, které se týkaly kupních smluv. Z tohoto celkového počtu bylo 1563 zavkladováno a 385 bylo chybných, které vedly k zastavení či zamítnutí návrhu na vklad. Jak je tedy vidět v grafu pro Litoměřice, chybných smluv tvořilo 20 %. V roce 2012 bylo na katastrálním pracovišti v Ústí nad Labem podáno celkem 7 324 návrhů na vklad, které se týkaly kupních smluv. Z tohoto celkového počtu bylo 6 521 zavkladováno a 948 bylo chybných, které vedly k zastavení či zamítnutí návrhu na vklad. Jak je tedy vidět v grafu pro Ústí nad Labem, chybných smluv tvořilo 13%.

Pokud tedy porovnáme roky 2012 a 2014, tak je vidět z předcházejících grafů, že u obou katastrálních pracovišť došlo nejen k navýšení počtu návrhů na vklad do katastru nemovitostí, ale i to, že došlo ke snížení počtu chyb, které se vyskytují u kupních smluv a které vedou k zastavení či zamítnutí návrhu na vklad.



## 6.1 Statistické zhodnocení chyb v kupních smlouvách

Cílem této diplomové práce bylo specifikovat odlišnosti nové právní úpravy kupních smluv na nemovitosti od úpravy dřívější, tzn. mezi starým občanským zákoníkem a novým občanským zákoníkem. Toto je splněno pod bodem 3.2 v teoretické části této diplomové práce. Dále bylo zjistit vývoj, problémy a nedostatky u kupních smluv vedoucí k přerušení případně nepovolení návrhů na vklad, záznam a poznámku ze strany Katastrálních úřadů. Vývojem jsme se zabývali již v bodech výš, konkrétně pod bodem 5.3, a dále je v ní navázáno v kapitole 6. Bod 6.1 je již věnován pouze statistickým údajům za rok 2014.

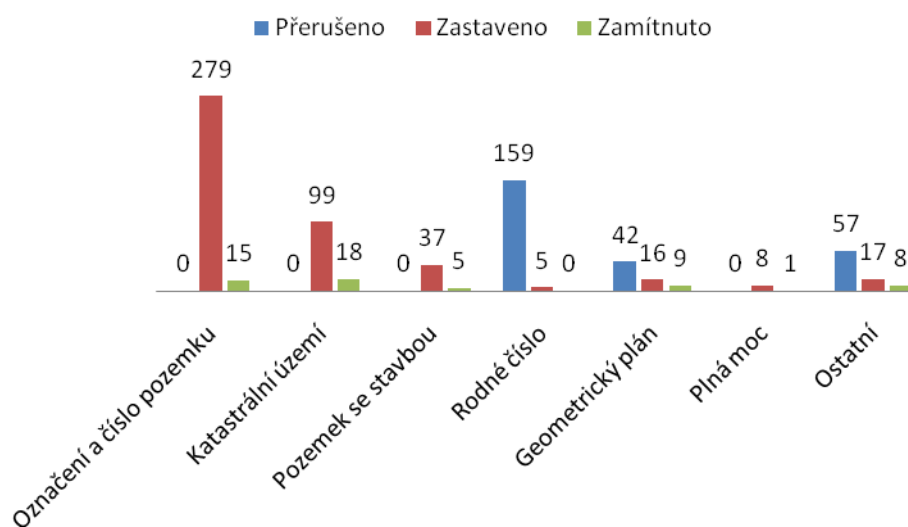
Jak jsme zjistili v kapitole Analýza zkoumané problematiky přerušení návrhu na vklad do katastru nemovitostí při splnění podmínek a odstranění chyb na základě výzvy má vliv jen na celou délku řízení. Katastrální úřad oproti roku 2012 již vede počet chyb, které se vyskytly a vedly k přerušení, zastavení či zamítnutí řízení. Pro tuto statistiku tedy nebylo nutné prohlédnout všechny spisy na obou katastrálních pracovištích. Posloužila k tomu tedy statistika, která byla poskytnuta v excelových tabulkách z obou katastrálních pracovišť.

**Tabulka č. 3: Nejčastější chyby vedoucí k přerušení, zastavení či zamítnutí řízení na katastrálním pracovišti Litoměřice**

Název chyby	Přerušeno	Zastaveno	Zamítnuto
Označení a číslo pozemku	0	279	15
Katastrální území	0	99	18
Pozemek se stavbou	0	37	5
Rodné číslo	159	5	0
Geometrický plán	42	16	9
Plná moc	0	8	1
Ostatní	57	17	8
<b>Celkem</b>	<b>258</b>	<b>461</b>	<b>56</b>

**Zdroj:** ČZSO, vlastní zpracování

**Graf č. 8: Nejčastější chyby vedoucí k přerušení, zastavení či zamítnutí řízení na katastrálním pracovišti Litoměřice**



**Zdroj:** ČZSO, vlastní zpracování

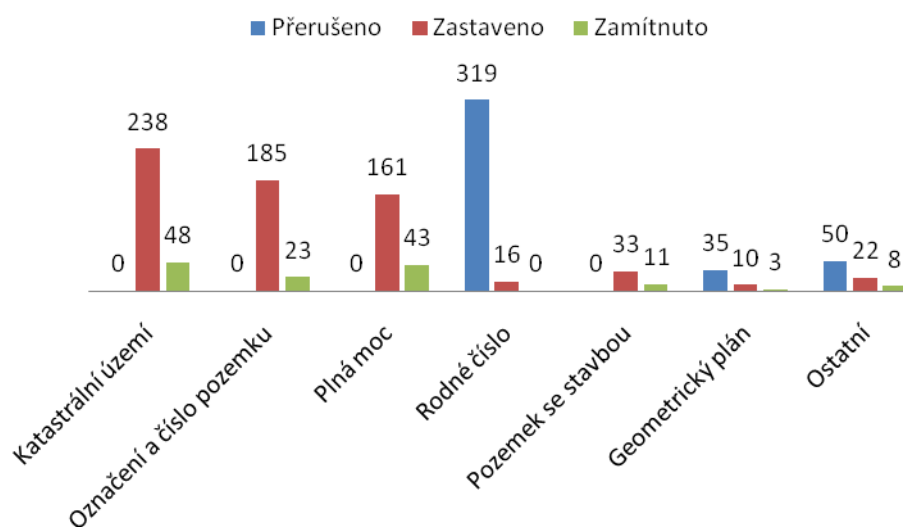
Z výše znázorněné tabulky a grafu vyplývá, že nejčastější chybou vedoucí k přerušení řízení na katastrálním pracovišti Litoměřice je rodné číslo. Chyby, které jsou důvodem k zastavení či zamítnutí vkladu se vyskytují nejčastěji u označení a čísla pozemku a u katastrálního území.

**Tabulka č. 4: Nejčastější chyby vedoucí k přerušení, zastavení či zamítnutí řízení na katastrálním pracovišti Ústí nad Labem**

Název chyby	Přerušeno	Zastaveno	Zamítnuto
Katastrální území	0	238	48
Označení a číslo pozemku	0	185	23
Plná moc	0	161	43
Rodné číslo	319	16	0
Pozemek se stavbou	0	33	11
Geometrický plán	35	10	3
Ostatní	50	22	8
<b>Celkem</b>	<b>404</b>	<b>665</b>	<b>136</b>

**Zdroj:** ČZSO, vlastní zpracování

**Graf č. 9: Nejčastější chyby vedoucí k přerušení, zastavení či zamítnutí řízení na katastrálním pracovišti Ústí nad Labem**



**Zdroj:** ČZSO, vlastní zpracování

Z výše znázorněné tabulky a grafu vyplývá, že nejčastější chybou vedoucí k přerušení řízení na katastrálním pracovišti Ústí nad Labem je rodné číslo. Chyby, které jsou důvodem k zastavení či zamítnutí vkladu se vyskytují nejčastěji u katastrálního území, u označení a čísla pozemku a u plné moci.

Pokud srovnáme obě katastrální pracoviště, tak u obou je nejčastější chybou, která vede k přerušení řízení rodné číslo. Nejčastější chybou, která vede k zastavení či zamítnutí řízení je u obou katastrálních pracovišť katastrální území a označení a číslo pozemku. Plná moc, která se ještě vyskytuje u katastrálního pracoviště Ústí nad Labem jako třetí nejčastější chyba vedoucí k zastavení či zamítnutí řízení, je u katastrálního pracoviště v Litoměřicích úplně minimální. Je to způsobeno tím, že lidé se v Ústí nad Labem nechávají zastupovat právníckými osobami (hlavně realitními kancelářemi) při prodeji své nemovitosti.

Níže porovnáme u obou katastrálních pracovišť, která osoba, zdali právnícká či fyzická, dělá nejčastější chyby, které vedou k přerušení, zastavení či zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

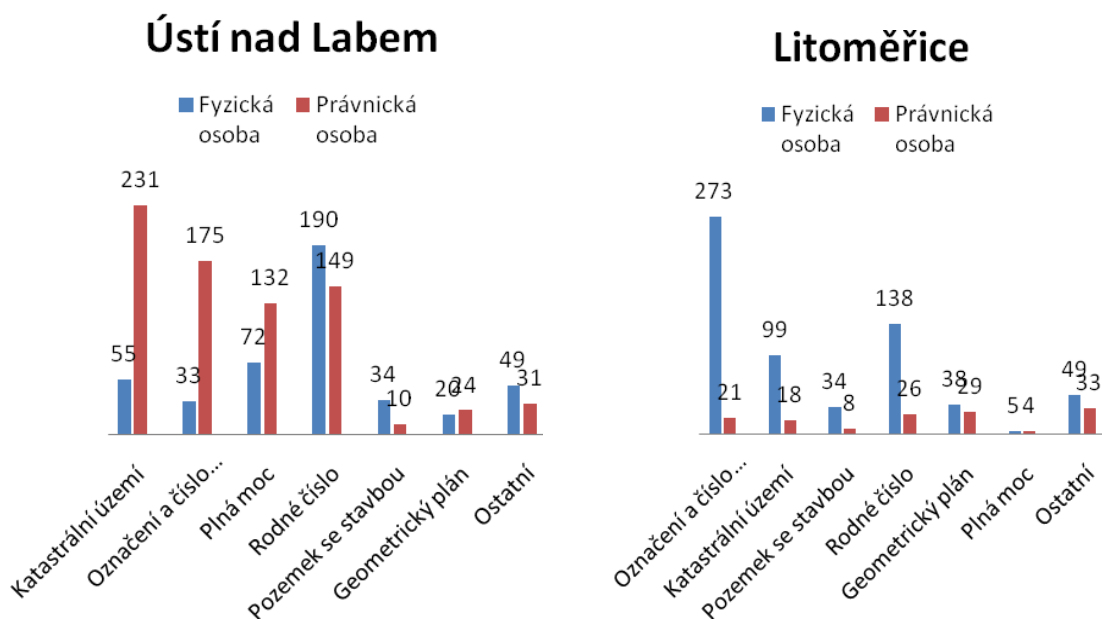
**Tabulka č. 5: Nejčastější chyby, které dělají právnické či fyzické osoby při uzavírání kupních smluv, katastrální pracoviště Ústí nad Labem a Litoměřice**

<b>Ústí nad Labem,</b> Název chyby	Fyzická osoba	Právnická osoba
Označení a číslo pozemku	33	175
Katastrální území	55	231
Pozemek se stavbou	34	10
Rodné číslo	190	149
Geometrický plán	20	24
Plná moc	72	132
Ostatní	49	31
<b>Celkem</b>	<b>453</b>	<b>752</b>

<b>Litoměřice,</b> Název chyby	Fyzická osoba	Právnická osoba
Označení a číslo pozemku	270	21
Katastrální území	99	18
Pozemek se stavbou	34	8
Rodné číslo	138	26
Geometrický plán	38	29
Plná moc	5	4
Ostatní	49	17
<b>Celkem</b>	<b>633</b>	<b>123</b>

Zdroj: ČZSO, vlastní zpracování

**Graf č. 10: Nejčastější chyby, které dělají právnické či fyzické osoby při uzavírání kupních smluv, katastrální pracoviště Ústí nad Labem a Litoměřice**

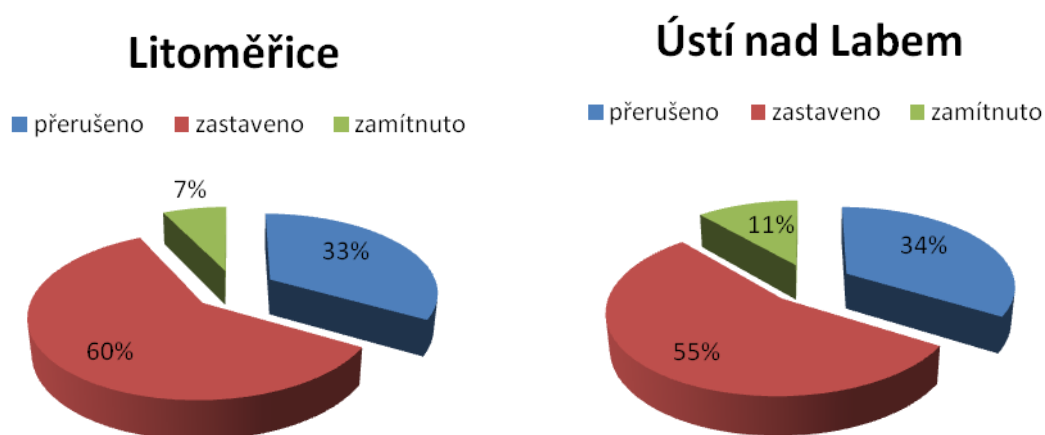


Zdroj: ČZSO, vlastní zpracování

Tabulkou č. 5 a následným grafem č. 10 bylo zjištěno, že v Ústí nad Labem se nejvíce chyb dopouštějí právnické osoby a to u uvedení katastrálního území, označení a čísla pozemku, plné moci a u rodného čísla. Tyto chyby vyplívají z toho, že převody nemovitostí jsou v široké kompetenci realitních kanceláří, které bohužel neznají zákony a právní předpisy. V Litoměřicích se nejvíce chyb dopouštějí fyzické osoby a to u označení a čísla pozemku a rodného čísla. Je to dáno tím, že v Litoměřicích si lidé převádějí nemovitosti z 90% sami, neboť na drahé právníky nemají peníze.

Když to tedy zrekapitulujeme, tak katastrální pracoviště Litoměřice přijalo 6 105 návrhů na vklad, které se týkaly kupních smluv. Z tohoto počtu bylo 775 chybných, což tvořilo zhruba 11%. Z chybných 775 smluv bylo 258 přerušeno, 461 zastaveno a 56 zamítnuto. V grafu níže č. 5.2 je vidět, že velké procento tvoří zastavení řízení, menší procento přerušené řízení a zanedbatelné procento zamítnutí. Katastrální pracoviště Ústí nad Labem přijalo 12 453 návrhů na vklad, které se týkaly kupních smluv. Z tohoto počtu bylo 1 205 chybných, což tvořilo 9%. Tedy jen o 2% méně než v Litoměřicích. Z chybných 1205 smluv bylo 404 přerušeno, 655 zastaveno a 136 zamítnuto. V grafu níže č. 11 je vidět, že větší procento tvoří zastavení řízení, o něco menší přerušeno řízení a zanedbatelné procento zamítnutí. Přerušeno řízení v obou katastrálních pracovištích je na stejné procentní úrovni.

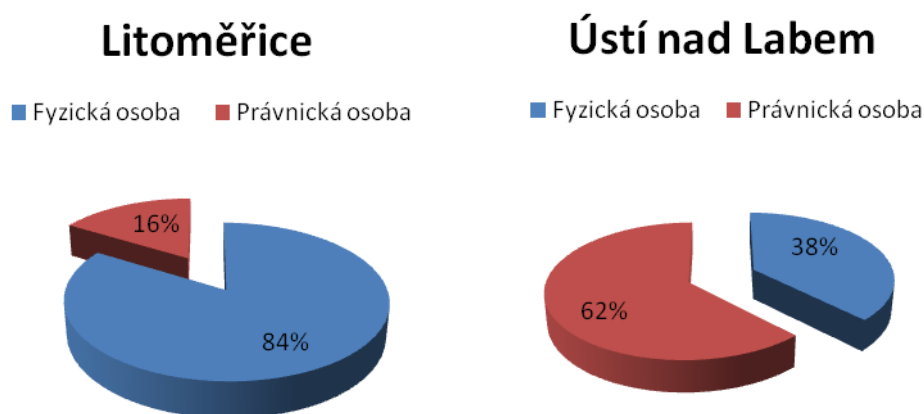
**Graf č. 11: Řízení s chybami vyjádřena v % u katastrálních pracovišť v Litoměřicích a Ústí nad Labem**



**Zdroj:** ČZSO, vlastní zpracování

Pokud tedy srovnáme obě katastrální pracoviště ohledně toho, kdo se dopouští nejčastěji chyb, tak v Litoměřicích to jsou fyzické osoby a to až z 84%. Jak už bylo uvedeno v předcházejících kapitolách, katastrální území Litoměřice se skládá až z 90% z vesniček a lidí, kteří převádějí své nemovitosti se spoléhají sami na sebe a nevyužívají právních poradenství, neboť je to pro ně drahé. V Ústí nad Labem se dopouštějí nejvíce chyb právnické osoby a to až z 62%. Jak bylo již též uvedeno v předcházejících kapitolách, katastrálnímu území Ústí nad Labem dominuje město Ústí nad Labem, ve kterém žijí až z 90% obyvatelé v panelových domech a při prodeji své nemovitosti využívají realitních kanceláří, které jsou brány jako právnické osoby, ale bohužel v realitních kancelářích pracují lidé, kteří neznají zákony a právní předpisy. Na níže uvedeném grafu je znázorněna chybovost fyzických a právnických osob v obou katastrálních pracovištích.

**Graf č. 12: Chybovost fyzických a právnických osob vyjádřena v % u katastrálních pracovišť v Litoměřicích a Ústí nad Labem**



**Zdroj:** ČZSO, vlastní zpracování

Z prostudovaných materiálů tedy bylo zjištěno, že nejčastějších chyb se v katastrálním území Litoměřice dopouštějí fyzické osoby, tedy běžní občané a to až z 84%. V katastrálním území Ústí nad Labem se jich dopouštějí právnické osoby (z velké části tvoří právnické osoby realitní kanceláře) a to až z 62%. Bohužel tato chybovost u obou osob vzniká neznalostí zákona a právních předpisů. U fyzických osob se to dá ještě jaksí pochopit, neboť aby tyto chyby nedělali, měli by vyhledat právnických služeb, což je

pro spoustu fyzických osob velice finančně nákladné. U právnických osob, kam jsou tedy zařazené realitní kanceláře, je to až zarážející. Realitních kanceláří je však mnoho a ne každá má zaměstnaného právního poradce, to si většinou zařizují jen ty realitní kanceláře, které jsou již velice známé a velké. Bohužel v těchto malých realitních kancelářích pracují zaměstnanci, kteří opět neznají zákony a právní předpisy. Pokud tedy občan vyhledá pro svůj záměr prodat nemovitost nebo se na realitní kancelář obrátí pro koupi nemovitost, měl by si takový občan vyhledat takovou realitní kancelář, která je dost velká a je v ní záruka, že má svého právního poradce. Občan se pak vyvaruje chyb, které realitní kanceláře svou neznalostí zákona a právních předpisů způsobují.

V dnešní době je výhodou již pokrok. Ten se týká hlavně internetu. Již se dá říci, že každá domácnost má internet a může tedy pomocí internetového vyhledávače najít vzory kupních smluv, které se už uzavírají podle nového občanského zákoníku. Tím může předejít nesrovnalostem a chybám, které pak vedou k přerušení, zastavení či zamítnutí návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Návrh na vklad do katastru nemovitostí již dnes také není nic složitého. Je to díky formuláři, který je dostupný na podatelně příslušného katastrálního pracoviště, či je možný ho stáhnout z internetových stránek Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Tento formulář je povinný již od 1. 1. 2013 a má zamezit tomu, aby docházelo k chybám při podávání návrhu na vklad, který by opět vedl k přerušení, zastavení či zamítnutí řízení.

Závěrem lze říci, že díky pokroku doby a možnosti využívání internetových stránek ohledně vyhledání správného znění kupní smlouvy a povinného formuláře návrhu na vklad došlo od roku 2012 k podstatnému snížení chyb, které se vyskytují v kupních smlouvách a v návrzích na vklad, které pak vedou k přerušení, zastavení či zamítnutí řízení.

## 7. ZÁVĚR

Kupní smlouva je důležitá listina, která slouží pro převod vlastnických práv do katastru nemovitostí. Kupní smlouvu mezi sebou uzavírají právnické osoby, fyzické osoby, státní organizace, obce, města. Smluvní strany mohou být i zkombinované. Pod pojem fyzická osoba patří jak občan, který je způsobilý ke svým právním úkonům, tak i fyzická osoba, která podniká a je zapsána v živnostenském rejstříku. Pod pojmem právnická osoba je vyjmenováno dle nového občanského zákoníku mnoho organizací, které již byly vyjmenovány v předešlých kapitolách. Katastrální úřady však rozlišují účastníky smluv do dvou skupin a to na fyzické osoby (běžný občan) a právnické osoby, které jsou všechny, co mají identifikační číslo.

Účelem diplomové práce bylo specifikovat odlišnosti nové právní úpravy kupních smluv na nemovitosti od úpravy dřívější, tzn. mezi starým občanským zákoníkem a novým občanským zákoníkem. Teoretická část byla věnována přehledu platné právní úpravy závazků z právních jednání a katastru nemovitostí. Vše co se týkalo kupní smlouvy, bylo vypracováno již podle nového občanského zákoníku. Na konci teoretické části bylo shrnuto, jaké jsou nejdůležitější odlišnosti v kupních smlouvách v novém občanském zákoníku oproti starému občanskému zákoníku. To vše ale bylo bráno jen okrajově, neboť by to mohlo být dalším tématem pro diplomovou práci a tato diplomová práce měla ještě jeden cíl, a proto by se to sem vše nevešlo.

Dalším cílem diplomové práce bylo zjistit vývoj, problémy a nedostatky u kupních smluv vedoucí k přerušení případně nepovolení návrhů na vklad, záznam a poznámku ze strany Katastrálních úřadů, případně podání žalob k soudům z důvodů zamítnutí návrhů na vklad.

Pro tento cíl byla vybrána dvě katastrální pracoviště a to v Litoměřicích a v Ústí nad Labem a pro vývoj byly vybrány roky 2012 a 2014. Analýzou bylo zjištěno, že chyby způsobené při uzavírání smluv spočívají v neznalosti zákona a právních předpisů.



Z analýzy bylo dále zjištěno, že chyby, které vzniknou při uzavření smlouvy či v návrhu na vklad mají za následek prodloužení zápisu práv do katastru nemovitostí. Pokud je chyba opravitelná, dojde pouze k přerušení, během které se chyba opraví a dále se pokračuje v řízení. Je to v řádech dnů. Pokud však dojde k chybě, která vede k zastavení či zamítnutí řízení, jedná se již i o pár měsíců, během kterých musí dojít k opravě chyb a nového podání návrhu na vklad. V případě odvolání se až k soudu se může prodloužit zápis práv do katastru nemovitostí i až o rok.

Při zpracovávání analýzy a statistického zhodnocení bylo zjištěno, že nejvíce chyb se v Litoměřicích dopouštějí fyzické osoby a to až v 84% a v Ústí nad Labem právnické osoby a to až v 62%. V Ústí nad Labem se přitom jednalo o právnickou osobu a to realitní kancelář. Bohužel v realitních kancelářích pracují zaměstnanci, kteří neznají zákony a právní předpisy a dopouštějí se nejčastěji velice závažných chyb, které jsou důvodem k zamítnutí či zastavení řízení.

Porovnáním roku 2012 a 2014 bylo zjištěno, že díky vývoji dostupných informací pomocí internetu a díky zavedení povinného formuláře návrhu na vklad od 1. 1. 2013 došlo k velkému poklesu chyb v kupních smlouvách a v návrzích na vklad, které vedou k přerušení, zastavení a zamítnutí řízení.

Závěrem bych chtěla říci, že nový občanský zákoník je velice složitě popsán, ale díky dostupným komentářům, které byly k tomu novému zákoníku vydány, a následně i k novému zákoníku práce, se dá jednoduše vyznat v právní problematice, která se týká uzavírání kupních smluv a následných kroků k provedení zápisů práv do katastru nemovitostí.

## 8. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Knižní publikace:

- JUDr. Petr Novotný, Ph.D, JUDr. Petra Budíková, LL.M., Mgr. Jitka Ivičičová, Mgr. Kristina Kedroňová, JUDr. Ilona Štrosová, LL.M., Mgr. Monika Štýsová: "Nový občanský zákoník, Smluvní právo". Komentář 1.vydání Praha 2014
- Zimandlová Petra, Bakalářská práce, rok 2013
- Baudiš. P. Katastrální zákon. Komentář. 1. Vydání. Praha: C.H.Beck, 2014, 421 s.
- Občanský zákoník

Oficiální elektronické dokumenty:

- Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, [www.vugtk.cz](http://www.vugtk.cz)
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz)
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
- Zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, [www.esipa.cz](http://www.esipa.cz)
- Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz)
- Zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení, ve znění pozdějších předpisů, [www.vugtk.cz](http://www.vugtk.cz)
- Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz)
- Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů
- § 122 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- § 1158 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Oddíl 3, § 303 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Díl 3, § 118 až § 488 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Díl 5, § 64 zákona č. 500/2004., Správní řád

Ostatní internetové zdroje:

- <http://www.vlastnickaprava.cz/nabyti-vlastnickeho-prava/>
- <http://www.judrnosek.cz/vedlejsi-ujednani-v-kupni-smlouve/>

- <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>
- [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- [www.wikipedie.org](http://www.wikipedie.org)

## **9. PŘÍLOHY**

- Vzor kupní smlouvy
- Vzor návrhu na vklad do katastru nemovitostí