

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Diplomová práce**

**Změny vyplývající z nového katastrálního zákona pro  
katastrální úřad a jejich klienty**

**Bc. Petr Kubát**

© 2016 ČZU v Praze

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Petr Kubát

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

**Změny vyplývající z nového katastrálního zákona pro katastrální úřady a jejich klienty**

Název anglicky

**Changes in cadastral offices and their clients arising from the new Cadastral act**

---

### Cíle práce

Cílem práce je zhodnotit změny, které nastaly s účinností nového katastrálního zákona pro katastrální úřady i vkladatele a navrhnout možná zlepšení v jejich administrativě.

### Metodika

1. Soustředění a rozbor právních předpisů a literatury
2. Konzultace s vedoucí práce
3. Vypracování teoretické části práce a její vyhodnocení
4. Získání a prostudování konkrétních materiálů
5. Vyhodnocení získaných dat
6. Sumarizace výsledků, jejich vyhodnocení, návrh řešení

## Doporučený rozsah práce

60-80 stran

## Klíčová slova

katastrální zákon, katastrální úřady, vlastník nemovitostí, vklad, záznam, hlídací pes

---

## Doporučené zdroje informací

ČESKO. KATASTRÁLNÍ ZÁKON (2013), – BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon : komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1.

ČESKO. *Katastr nemovitostí ; Zeměměřictví ; Pozemkové úpravy a úřady : podle stavu k 1.1.2005*. Ostrava: Sagit, 2005. ISBN 80-7208-454-2.

JANKŮ, P. – VRCHA, P. – ČESKO. KATASTRÁLNÍ ZÁKON (2013), – ŠUSTROVÁ, D. *Nový katastrální zákon : poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde Praha, 2014. ISBN 978-80-7201-934-2.

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

OLIVOVÁ, K. – KUBA, B. *Katastr nemovitostí po novele, 6. přepracované a doplněné vydání podle stavu k 1.1.1999*. Praha: Linde, 1999. ISBN 80-7201-154-5.

---

## Předběžný termín obhajoby

2015/16 LS – PEF

## Vedoucí práce

JUDr. Daniela Světlíková

## Garantující pracoviště

Katedra práva

---

Elektronicky schváleno dne 2. 11. 2015

**JUDr. Jana Borská**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2015

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 29. 03. 2016

### **Prohlášení**

Prohláším, že svou diplomovou práci zpracoval jsem samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informací, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 31. 3. 2016

---

### **Podkování**

Děkuji všem, bez kterých by tato práce nemohla vzniknout. Mé podkování patří hlavně JUDr. Danielem Světlíkové za cenné rady, doporučení a odborné vedení při zpracování této diplomové práce.

Podkování patří rovněž Ing. Pavle Kukešové za cenné rady a doporučení.

# Změny vyplývající z nového katastrálního zákona pro katastrální úřady a jejich klienty

## Souhrn

Diplomová práce se zabývá problematikou zápisu vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí. Problematika zápisu věcných práv je srovnávána před a po účinnosti nového katastrálního zákona, která nastala v roce 2014. V teoretické části je stručně historický vývoj evidence nemovitostí na našem území. Jsou zde charakterizovány oba katastrální zákony a další právní předpisy. Dále je zde popsán proces zápisu věcných práv a změny, které do této oblasti přinesl nový katastrální zákon. V praktické části jsou prezentována data získaná na Katastrálním pracovišti Litoměřice. Dochází zde k porovnání dat mezi roky 2013 a 2014 a z toho plynoucí změny pro katastrální pracoviště a jeho klienty. Na základě vyhodnocení výsledků jsou navržena doporučení, která by mohla vést ke zlepšení práce katastrálních úřadů a k vyšší míře spokojenosti klientů.

**Klíčová slova:** katastrální zákon, katastrální úřady, vlastník nemovitostí, vklad, záznam, návrh na vklad, hlídač pes

# **Changes in cadastral offices and their clients arising from the new Cadastral act**

## **Summary**

This diploma thesis deals with issues of entering data regarding the right of ownership and other real rights into the cadaster of real estates. Issues of the data entry are compared before and after the new cadastral law went into effect in year 2014. Theoretical part briefly summarizes historical development of evidence of real estates in the area of current Czech Republic. Both cadastral laws and other law regulations are characterized. Further, the process of data entry of real rights is described along with the changes introduced by the new cadastral law. Practical part presents data obtained at the cadastral office of Litoměřice. Data gathered in years 2013 and 2014 are compared including the changes for the office employees and their clients stemming from the new cadastral law. Recommendations that could lead to improvement of operations of the cadastral offices and greater satisfaction of clients are suggested based on the evaluated data.

**Keywords:** cadastral law, cadastral offices, real estate owner, data entry, data record, entry form, watchdog

# Obsah

<b>1 Úvod .....</b>	<b>10</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>11</b>
<b>3 Teoretická východiska .....</b>	<b>14</b>
3.1 Historický vývoj katastr .....	14
3.2 Charakteristika zákon .....	18
3.3 Zásady evidence vlastnických a jiných práv v katastru nemovitostí .....	20
3.4 Vkladové řízení .....	25
3.4.1 Průběh vkladového řízení .....	26
3.4.2 Postup vkladových listin .....	29
3.4.3 Rozhodnutí ve vkladovém řízení .....	32
3.5 Záznam .....	34
3.6 Poznámka .....	37
3.7 Služba sledování změn .....	43
<b>4 Praktická část .....</b>	<b>45</b>
4.1 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální úřad Litoměřice .....	45
4.2 Postup při vkladovém řízení na Katastrálním pracovišti Litoměřice .....	47
4.3 Početní zásilky .....	49
4.3.1 Početní zásilky týkající se zápisu v cenných právech do katastru nemovitostí .....	50
4.4 Změny pro klienty katastrálního pracoviště .....	53
4.5 Statistické údaje Katastrálního pracoviště Litoměřice .....	54
<b>5 Zhodnocení výsledků a doporučení .....</b>	<b>64</b>
<b>6 Závěr .....</b>	<b>72</b>
<b>7 Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>74</b>
<b>8 Seznam zkratk .....</b>	<b>76</b>
<b>9 Přílohy .....</b>	<b>77</b>



## **Seznam obrázk**

Obrázek 1: Struktura resortu ÚZK .....	45
Obrázek 2: Organizační struktura KP Litoměřice.....	46

## **Seznam tabulek**

Tabulka 1: Úplný seznam v-ech práv zapisovaných vkladem .....	25
Tabulka 2: Úplný seznam v-ech práv zapisovaných záznamem .....	34
Tabulka 3: Úplný seznam v-ech informací zapisovaných poznámkou.....	37

# 1 Úvod

V této diplomové práci bude provedena právní analýza zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a nově přijatého zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Předmětem analýzy však bude hlavně část týkající se zápisu práv do katastru. V teoretické části bude popsána problematika zápisu vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí. Bude zde popsáno, jaké změny přináší nový katastrální zákon.

V praktické části budou prezentována data týkající se zápisu práv do katastru na Katastrálním pracovišti v Litoměřicích za rok 2013 a 2014. Toto porovnání umožní popsat rozdíly v důsledku změny zákona a navrhnout zlepšení.

Vzhledem k lepší přehlednosti je dobré hned na úvod vymezit pojmy katastrální úřad (KÚ) a katastrální pracoviště (KP). Se vznikem samostatné České republiky vzniklo na jejím území 76 katastrálních úřadů. V roce 2004<sup>1</sup> došlo k reorganizaci a vzniklo 14 katastrálních úřadů s působností v každém kraji. Organizačními jednotkami katastrálních úřadů se stala katastrální pracoviště, která nejprve působí v bývalých okresních městech. V teoretické části práce bude používáno pouze pojmu katastrální úřad, jelikož je tento pojem jednotně užíván i v zákonech.

---

<sup>1</sup> Zákon 175/2003 Sb., kterým se mění zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech.

## 2 Cíl práce a metodika

### Cíl práce

Cílem této diplomové práce je objasnit problematiku zápisu práv do katastru nemovitostí a navrhnout úpravy, které by mohly vést ke zlepšení účinnosti katastrálních úřadů a zároveň k maximální možné míře spokojenosti klientů. Hlavní pozornost bude zaměřena na popis změn, které vyplývají z nového katastrálního zákona. Jedná se o změny v úřadních právech a povinnostech katastrálních úřadů. Problematika zápisu práv do katastru bude zkoumána z pohledu před a po zavedení nového katastrálního zákona. Dále bude předmětem práce postavení klientů katastrálních úřadů, jejich práva a povinnosti při zápisu práv. Ochrana vlastnictví a modernizace služeb poskytovaných klientům, které přináší nový katastrální zákon.

Cílem praktické části práce bude konkrétní popis úřadních činností na Katastrálním pracovišti v Litoměřicích. Dopady nového katastrálního zákona, odrážející se v personálních změnách, nárůstu agendy ohledně zápisu práv do katastru a v nákladech na tyto činnosti. Tyto změny budou porovnány na základě údajů, výsledků a výstupů za rok 2013 a 2014.

Zhodnocení výsledků umožní zhodnotit klady a zápory nového katastrálního zákona. Bude možné navrhnout úpravy, které by mohly vést ke zlepšení účinnosti katastrálních úřadů a zároveň k maximální možné míře spokojenosti klientů.

### Metodika

K tomuto zkoumání bude zapotřebí prostudovat odbornou literaturu, zákony a další předpisy. Knifní publikace jsou od předních odborníků na danou problematiku, zabývající se podrobně katastrálními zákony. Dále budou využity oficiální webové stránky českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ÚZK) a dalších úřadů státní správy. K získání údajů o problematice katastrálního zákona ze strany médií budou využity internetové a novinové články, zabývající se tímto tématem.

V praktické části práce bude porovnán rok 2013 a 2014 na Katastrálním pracovišti Litoměřice z hlediska problematiky vkladových řízení, záznamů, změn v organizaci práce a dalších úřadních činností, které z toho vyplývají. Bude to srovnání posledního roku účinnosti starého katastrálního zákona č. 344/1992 Sb. a prvního roku účinnosti současného katastrálního zákona 265/2013 Sb. Data pro praktickou část budou získávána přímo na KP

Litomíci. Toto pracoviště bude představeno z hlediska postavení v rámci celého resortu a bude popsána jeho organizační struktura. To bude možné zjistit na oficiálních webových stránkách KP Litomíci a ÚZK. Na webových stránkách pracoviště bude také možné zjistit počet zaměstnanců a jejich zájezdy podle oddělení. Případné personální změny ve sledovaném období a další doplňující informace budou získány pomocí rozhovorů se zaměstnanci daného oddělení.

Hlavní pozornost bude věnována získání dat, která vypovídají o problematice zápisu vlastnických a jiných věcných práv a je možné je porovnat mezi oběma roky. Bude se tedy jednat o počty vkladových a záznamových řízení, dobu jejich trvání, finanční náročnost a srovnání počtu nepovolených vkladů. Údaje týkající se vkladových a záznamových řízení bude možné získat z programu Informační systém katastru nemovitostí (ISKN). V tomto programu je možné spustit aplikaci štatistiky a sumarizace, kde budou zpracována potřebná data. Zde bude možné vyhledávat údaje podle zadaných kritérií, jako je typ řízení, jeho výsledek, známé nedostatky v řízení atp. a to vždy za určité časové období. Výstupem z této aplikace budou soubory ve formátu pdf nebo v textovém souboru. Dále bude možné v ISKN hledat v protokolu V a Z. Bude možné vyhledat řízení dle určité specifikace. Získané údaje budou prezentovány pomocí grafů a tabulek. Se získanými daty bude možné dále pracovat, známé je porovnávat, vyjadřovat procentuálně atp. K tomu budou použity základní matematické výpočty. Pozorováním a případným dotazováním pracovníků se bude možné seznámit s konkrétními postupy a jednotlivými úkony v rámci řízení vedených katastrálním pracovištěm.

K získání údajů o výši nákladů za poštovné bude potřeba prostudovat evidenci odeslaných poštovních zásilek na KP Litomíci. Zde se uvádějí údaje o částce, která byla vyčerpána z kreditu frankovacího stroje. Bude získána částka z posledního pracovního dne roku 2012 a částka k poslednímu dni 2013. Takto bude možné vypočítat výši poštovného za rok 2013. Obdobným způsobem bude vypočtena i částka za rok 2014. Přímo na KP Litomíci bude také možné nahlédnout do písemností, které se posílají účastníkům řízení. Z ISKN bude dále možné získat údaje o výši vybraných správních poplatků za podání návrhu na vklad. Z těchto údajů lze následně vypočítat i počet vkladů, které byly od správního poplatku ze zákona osvobozeny.

Dalším zdrojem informací budou statistiky zpracované přímo ÚZK, které obsahují data ze všech katastrálních úad v R. Z nich bude vypááno hlavn k problematice délky trvání jednotlivých ízení na KP Litom íce.

Pro získání údaj z praxe bude vyuffit polostrukturovaný rozhovor se zam stnanecm KP Litom íce. Dotazován bude zam stnanec s dlouholetou praxí na pracovi-ti, který m fle hodnotit danou problematiku v rámci n kolika let zp tn . Získané poznatky budou prezentovány v textu. Dal-í dopl ující informace, které nelze získat z fládné evidence, budou konzultovány s pracovníky KP Litom íce. Dlouholetí zam stnanci budou schopní zodpov d t konkrétní dotazy a p ípadn odkázat na ur ítá data.

Na základ v-ech získaných dat a jejich vyhodnocení budou navrflena možná doporu ení. Nejprve budou prostudovány novely katastrálního zákona. Budou popsány zm ny katastrálního zákona, které nebyly ú inné ve sledovaném roce 2014, ale nyní jifl ú inné jsou. Poté budou navrfleny konkrétní zm ny, které by mohly vést k odstran ní i zmír ní zji-t ných negativních dopad katastrálního zákona. Z internetových zdroj bude možné prostudovat problematiku katastrálních úad n kterých evropských stát . Hlavní pozornost bude v nována Slovenské republice, jejífl pojetí oblasti katastrální evidence a zápis v cných práv je tomu eskému nejpodobn j-í. Budou uvedena p ípadná lep-í e-ení ur íté problematiky, kterými by bylo možné se inspirovat.

## 3 Teoretická východiska

### 3.1 Historický vývoj katastr

Na úvod jistě nesmí chybět alespoň stručný pohled do historie pozemkových evidencí. V českých zemích je tisíciletá tradice evidence katastrů. Za tuto velmi dlouhou dobu se vývoj katastrů ubíral mnohými směry, prošel několika významnými změnami, ale i omyly a kroky zpět. Přesto však můžeme celkově sledovat kontinuální vývoj vpřed a k stále kvalitnější evidenci.

Pojem katastr je odvozen z latinského *capitulum*. Slovo složené ze slov *caput* = hlava a *tastrum* = listina.<sup>2</sup> Volně přeloženo je to tedy význam pro listinu uspořádanou podle hlav. Myšleno jak podle hlav ve významu osoby, tak podle přeneseného významu hlavy jako nějaké jednotky. Můžeme tedy pozorovat katastry evidující nejprve nějaké informace o určitých jevech, ale rozhodně nejznámější je právě katastr evidující nemovitosti.

Poátky vývoje katastrů se datují až do 11. století, do doby vlády Přemyslovce Oldřicha. Ten zavedl roku 1022 jednotnou daňovou politiku. V této době byly hlavním zdrojem příjmů panovníka daně z půdy, které dvakrát do roka poddaní odevzdávali vrchnosti. Vznik katastrů měl pouze fiskální účel a po dlouhá staletí byl tento účel stále primární. Byla zavedena měrná jednotka lánu (cca 18 ha), podle které se vyměřovala výše daně. Takto započal vývoj katastrů a daňové politiky pokračoval bez výraznějších změn až do nástupu krále Přemysla Otakara II. Za jeho vlády vznikly zemské desky, do kterých si v českých zemích práva nechala zapisovat šlechta. Převládaly k zápisu soudních sporů, ale přesto byly základem pozemkové evidence. Nejprve vznikly zemské desky ve 13. století v českých zemích a později i u soudů na Moravě a ve Slezsku.

Polovina 16. století a příchod Habsburků na český trůn znamená další z kvalitování výběru daní. V roce 1527 je založena česká královská komora, která byla hlavním úřadem výběru daní. V této době dochází k novému odhadnutí výměr usedlostí v království za účelem spravedlivějšího výběru daní. Česká komora dokonce podala návrh na zamezení

---

<sup>2</sup> BUMBA, J., *české katastry od 11. do 21. století*, s. 10

ech, což se mohlo stát prvním podkladem pro grafické zaznamenání katastru. S ohledem na časovou náročnost však sním návrh nepřijal.

O sto let později je opatřován požadavek na spravedlivější výměru daní, který bude více odpovídat skutečnému stavu nemovitostí poplatníků. Za tímto účelem nařídil sním roku 1652 tzv. šjenerální vizitaci. Určená komise měla za úkol na území ech kontrolovat jednotlivá panství, zjišťovat počet poddaných, stav dobytka, plodnost pšady atd. Na podklad této revize vznikla roku 1654 První berní rula nebo První rustikální katastr. Oprávnění je zde poprvé použit výraz katastr, jelikož se jednalo o seznam, který zavedl právní charakter pšady. Od této doby bylo určeno, která pšada patří králi a je zdanitelná, a nemohla být samovolně z rustikálního katastru odepsána.

Na Moravě jsou roku 1655 po obdobné revizi zavedeny tzv. šlánové rejstříky, které jsou prvním rustikálním katastrem na území Moravy.

Zmínované revize v echách i na Moravě byly však značně nedokonalé. Úřední komise celou akci prováděly pod velkým časovým tlakem, takže často nepřijímaly důležitější údaje a upravovaly pouze markantní nepřesnosti. Mnohdy se stýnělosti daňových poplatníků na obrovské nesrovnalosti a nespravedlivý výměru daní. Roku 1684 prosadil hrabě Kinský tzv. Druhou berní rulu neboli Druhý rustikální katastr. Byly odstraněny ty nejmarkantnější nepřesnosti a zvolena spravedlivější výměru daní, ale stále byl velký rozdíl se skutečným stavem.

Nevyhovujícím stavem berní politiky se začal český sním zabývat po átkem 18. století. Bylo rozhodnuto, že nově bude podléhat daní i pšada dominikální (vrchnostenská). Bylo potřeba vykonat novou důkladnou revizi. Ta probíhala přibližně patnáct let a byla opravdu velmi důkladná, několikrát kontrolovaná a opravovaná. V rámci revize docházelo i k jednoduchým zeměměřičským pracím, ty však poskytovaly značné nepřesné údaje, což celkový výsledek revize snižovalo. Roku 1749 podepsala Marie Terezie tzv. čtvrtou berní rulu, která se nazývala První tereziánský katastr rustikální, čímž byla nahrazena druhá berní rula i moravské šlánové rejstříky. Největším krokem vpřed byla možnost nechat si vystavit výpis z katastru, plnil tedy poprvé veřejnou funkci. Marie Terezie zavedla velké správní reformy, kam patřilo i zavedení Druhého tereziánského katastru rustikálního neboli tzv. čtvrté berní ruly roku 1757. Ve stejné době je vyhotoven i soupis pšady dominikální,

z které je –lechta nov povinná odvádět dan . Poprvé v historii tedy vznikl katastr obsahující soupis všech pozemků souhrnně nazývaný jako tereziánský katastr.

S příchodem Josefa II. na trůn pokračují další významné a hluboké reformy, typičtěji i v oblasti výměru daní respektive v oblasti katastru nemovitostí. Roku 1785 vydal Josef II. patent o reformě pozemkové daně a vyměření pody. Ten nařizoval, aby byly zaměřeny všechny pozemky v rámci nově vzniklé základní jednotky pro výměru katastrální obce. Konečně se za dlouhou historii katastru pracuje i na tvorbě katastrálních map. Dalším neméně přelomovým nařízením bylo, že z rustikální i dominikální pody se platila stejná daň. Výsledkem měření a soupisu je tzv. Josefský katastr.

Po smrti Josefa II. si hned v roce 1793 –lechta vymohla zrušení josefského katastru. Leopold II. ho nechal nahradit tzv. Tereziánsko – Josefským katastrem daně pozemkové. Jednalo se o kombinaci dvou předchozích katastrů, z tereziánského se převzal způsob výměry daní a z josefského zase správné výměry pozemků.<sup>3</sup>

Poátkem 19. století lze považovat za novodobou historii katastru. Císař František I. vydal roku 1817 patent o pozemkové dani. Bylo nařízeno, aby vznikl úplný soupis pody a přesné zaměření. Téměř v celém císařství se rozvíjel projekt nebývalých rozměrů. Mnoho času bylo v nováno samotné měření . Měření prováděli pouze vzdělání zeměměřiči s využitím pravoúhlých souřadnic s pomocí trigonometrických bodech. Jednotlivé zaměřené parcely dostávaly čísla, vznikaly mapy katastrálních území. V českých zemích probíhalo měření celých 12 let. Výsledkem byl tzv. stabilní katastr, z jehož údajů vycházíme dodnes. Tím, že stabilní katastr vznikl mnoho let, začal rychle zastarávat. Byl proto od roku 1869 ze zákona pravidelně aktualizován dle skutečného stavu. Roku 1874 vyšel zákon o založení nových pozemkových knih. Do nich se nyní zapisovaly všechny nemovitosti a práva k nim. Nabývání nemovitostí bylo umožněno pouze vkladem, který byl vyznačen do pozemkové knihy.

Po vzniku československé republiky byl roku 1927 přijat zákon č. 177/1927 o pozemkovém katastru a jeho vedení. Tímto zákonem byly zrušeny všechny předcházející

---

<sup>3</sup> BUMBA, J., *české katastry od 11. do 21. století*, s. 41



ustanovení o katastru a jeho doposud hlavní ú el výb r daní –el do pozadí. Katastr nemovitostí nov sloužil nejz j–ím obor m lidské innosti, ale p edev–ím byl sou ástí právních úkon týkajících se nemovitostí. Dal–í zákony umořovaly vyvlast ování a zestrání velkých pozemk v soukromých rukách, tato tzv. první pozemková reforma se dotýkala p eváři p dy v drření –lechtických rod . Období první republiky je charakterizováno zkvalit ováním pozemkového katastru po v–ech stránkách.

Po druhé sv tové válce nastaly velké zm ny ve vlastnictví. Na základ dekret prezidenta republiky a dal–ích zákonu docházelo ke konfiskaci a p erozdlování pozemk pat ících N mc m, Ma ar m a dal–ím nespolehlivým ob an m státu, kte í mí ili asto do odsunu. Do–lo k revizi první pozemkové reformy a za ala tzv. druhá pozemková reforma, byl z ízen p ídlový systém. V–e probíhalo zna n rychle a chaoticky, nebylo nutné dodrřovat intabula ní (vkladový) systém nabývaní nemovitostí. Obsah pozemkových knih p estal mnohdy odpovídat skute nosti. Vydáním zákona . 141/1950 Sb., ob anský zákoník byla řzkázaã dokonána. Nový ob anský zákoník ur oval, ře stavba není sou ástí pozemku a m ře být tedy vlastn na n kým jiným neřl pozemek pod ní. Zru–ení intabula ního systému bylo posv ceno zákonem a nebyla jifi povinnost zaná–et údaje o p evodech vlastnictví do knih (tzv. knihovat). K postupné náprav docházelo velmi pozvolna. Roku 1964 byl vydán nový ob anský zákoník, který op t stanovil eviden ní povinnost vlastnických a v cných práv. Byl zaveden nový písemný operát list vlastnictví, který ukon il historii zápisu do pozemkových knih. Vznikla evidence nemovitostí, která m la za úkol dohnat léta, kdy se řládna evidence nevedla. Tém dvacet p t let probíhalo komplexní zakládání evidence nemovitostí (KZEN), jehořl výsledkem byl vznik písemného a m i řkého operátu.

Po roce 1989 bylo jasné, ře je pot eba zaloffit novou kvalitní evidenci katastru. Od roku 1993 byl ú inný zákon . 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí řské republiky. Novým eviden ním operátem se stal tedy katastr nemovitostí. Byly z ízeny katastrální ú ady, jako instituce spravující katastr nemovitostí. V porevolu ní dob probíhaly restituce a privatizace, které kladly vysoké nároky na p ipravenost katastrálních ú ad a státní správy jako celku. Navrátil se intabula ní systém, bylo ur eno, co se bude vkládat do katastru nemovitostí vkladem, záznamem a poznámkou. Technický pokrok posunul katastr nemovitostí na vysokou technickou úrove a je udrřován jako informa ní systém hlavn pomocí po řta ové techniky.

Tém tisíciletá historie se uzavírá u tématu, které je naplní této práce. Poslední významnou změnou v oblasti katastru je zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), který nabyl účinnosti 1. 1. 2014. To, jak výrazné změny přináší tento zákon pro obce a pro katastrální úřady, bude podrobně rozebráno v následujících částech práce.

### 3.2 Charakteristika zákon

Současné zákony České republiky, které se týkají široké oblasti ohledně vedení katastru, vlastnického práva k nemovitostem a dalších otázek, jsou výsledkem kontinuálního procesu vývoje těchto zákonů již z doby Rakouska a Uherska.

Právo vlastnit nemovitost a ochrana tohoto práva je zakotvena v Ústavě České republiky. Konkrétní listina základních práv a svobod říká: Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dále se zaručuje.<sup>4</sup>

Na tomto místě je dobré si trochu blíže představit zákony, které budou rozebírány a porovnávány v následujícím textu.

#### **Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)**

Katastrální zákon schválila česká národní rada 7. 5. 1992, s platností od 30. 6. 1992. Účinnost zákona začala 1. 1. 1993, tedy se vznikem samostatné České republiky. Jedná se o základní stavební kámen celé problematiky vedení katastru, tak jak ji známe dnes. Zákon je rozdělen do osmi částí, které tvoří celkově 26 paragrafů.

Tímto zákonem byl zřízen katastr nemovitostí a je stanoveno, komu a čemu bude sloužit. Dále je určeno, co bude katastr evidovat a obsahovat. Celkově tento katastrální zákon stanovuje obecné zásady, které se dále řídí zvláštními zákony a předpisy. Z hlediska

---

<sup>4</sup> 1. 11 odst. 1 usnesení č. 2/1993 Sb., listina základních práv a svobod.

zaměření této práce je nejdlejší druhá část zákona (§ 5 - § 9) o správním katastru. Zákon byl zrušen 1. 1. 2014 a nahrazen novým katastrálním zákonem.

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

Zákon byl schválen Federálním shromážděním České a Slovenské federativní republiky 28. 4. 1992. Platný byl od 10. 6. 1992 a účinný od 1. 1. 1993. V zákoně č. 344/1992 Sb. je uvedeno, že evidence vlastnických a dalších práv se řídí zvláštním předpisem.<sup>5</sup> Tímto předpisem je právní zákon č. 265/1992 Sb. Důvodem, pro který evidence vlastnických a dalších práv není zakotvena přímo v původním katastrálním zákoně, je doba vzniku těchto zákonů. V rámci SFR byla úprava vlastnictví v kompetenci federace a úprava evidence nemovitostí byla v působnosti republik. Později se přijetí samostatného zákona ukázalo jako zbytečné, jelikož oba zákony začaly být účinné datem, kdy také vznikla Česká republika.<sup>6</sup>

Zákon má 8 paragrafů a přechodná ustanovení. Jsou zde stanovena pravidla pro zápis vkladu, záznamu a poznámky. Zápisy vlastnických a jiných práv se tímto zákonem řídily 21 let. Zákon o zápisu práv byl postupně několikrát novelizován a nakonec 1. 1. 2014 zrušen.

V textu této práce je zákon 265/1992 Sb. společně se zákonem č. 344/1992 Sb. někdy nazýván jako: šťarý katastrální zákon nebo jen pod číselným označením sbírky.

---

<sup>5</sup> § 1 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

<sup>6</sup> BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠP., *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*, s. 225.

## **Zákon . 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)**

Katastrální zákon byl přijat Parlamentem České republiky 8. 8. 2013, s platností od 23. 8. 2013. Účinností 1. 1. 2014 byl zrušen starý katastrální zákon i zákon o zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.<sup>7</sup>

Zákon je rozdělen do pěti částí, které tvoří celkem 67 paragrafů. Obecná ustanovení, kde se uvádí definice a úel katastru nemovitostí, jsou z velké části převzata z předchozího katastrálního zákona. Je zde však více zdůrazněno, že katastr je veřejný seznam, což odkazuje na občanský zákoník.

Vzhledem k zaměření této práce je nejdůležitější druhá část zákona (§ 6 - § 27), která upravuje zápis práv do katastru. Podle této části zákona se v současné době provádí zápisy vklad, záznam a poznámek.

V textu práce je tento zákon někdy nazýván jako: šňnový katastrální zákon nebo jen pod šňselným označením sbírky.

### **3.3 Zásady evidence vlastnických a jiných práv v katastru nemovitostí**

Zápis vlastnických a jiných věcných práv a další úkony týkající se právních vztahů se řídí několika obecnými zásadami. Ty vycházejí přímo z katastrálního zákona nebo občanského zákoníku a správního řádu. S účinností nového katastrálního zákona . 256/2013 Sb. se některé zásady pozměnily a některé přibyly jako nové. Asi nejvýznamnější a také nejvíce veřejně diskutovanou je nová zásada materiální publicity.

#### **Zásada intabulace**

Veškeré smluvní převody nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí, zástavní a věcná práva k těmto nemovitostem vznikají, zanikají a pozměňují se na základě

---

<sup>7</sup> Úplný výčet zrušených zákonů i jejich částí je uveden v § 67 zákona . 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

pravomocného rozhodnutí daného katastrálního úřadu. Provedený vklad má účinky ke dni podání návrhu na vklad.

### **Zásada dispozitivní**

Starý katastrální zákon jasně stanovoval, za jakých podmínek zahájí katastrální úřad řízení o povolení vkladu. Je to vždy pouze na podkladě podání návrhu na vklad u daného úřadu. V novém katastrálním zákoně tato zásada platí také, ale je nově doplněna i o případy, kdy je zahájeno řízení bez podání návrhu na vklad. V § 14 odst. 2 katastrálního zákona se říká: Vkladové řízení je zahájeno také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem. Katastrální úřad rozhoduje pouze o právech, která jsou uvedena v návrhu na vklad.

### **Zásada legality**

Katastrální úřady jsou povinny zkoumat i které náležitosti vkladových listin. Jedná se zde o kontrolu zákonem stanovených náležitostí, ne platnost listiny jako takové. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nově rozlišuje mezi listinou soukromou a veřejnou. V návaznosti na toto rozdělení je v § 17 nového katastrálního zákona přesně uvedeno, jak se zkoumávat listiny soukromé a veřejné. U soukromých listin podávaných úřadníky řízení se kontroluje více náležitostí. U veřejných listin, které předkládá soud nebo soudní exekutor, se posuzuje pouze o kolik základních náležitostí.

### **Zásada priority**

Pořadí zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem se řídí časem, kdy byly katastrálnímu úřadu doručeny příslušné listiny i návrh na vklad. Ve starém katastrálním zákoně bylo konkrétně uvedeno, že zápis se řídí šdoubou doručení návrhu na zápis

katastrálnímu úřadu.<sup>8</sup> V novém katastrálním zákoně je tato formulace změněna a upesněna výrazem, že zápis se řídí šokamflikemō doru ení.<sup>9</sup> Katastrální úřad vyznačuje na příchozí návrh na vklad rok, měsíc, den, hodinu a minutu přijetí. Zásada priority se shodně vztahuje pro zápis vkladu, záznamu i poznámky. Do té vklady a záznamy jsou navíc říslovány a přibíhly vkládány do počítačové evidence.

### **Zásada veřejnosti**

Katastr nemovitostí je veřejný. V novém občanském zákoníku je katastr nemovitostí označován jako veřejný seznam. Každý občan má právo nahlížet do katastru nemovitostí. K tomuto účelu může veřejnost využít webových stránek, kde je přístupný katastr nemovitostí bez citlivých dat. Druhou možností je nahlížení přímo na kterémkoliv katastrálním úřadu, kde za dohledu pracovníka si může každý pro svoji potřebu vyhotovit výpis i opis o vlastnických a jiných věcných právech. S tím také souvisí předpoklad zakotvený v občanském zákoníku, že zapsané údaje jsou považovány za pravdivé, odpovídající skutečnému stavu a jejich neznalost neomlouvá.

### **Zásada materiální publicity**

Tato zásada představuje velmi významnou změnu v oblasti vlastnických práv a jejich vymáhání.

V dřívějším zákoně 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem bylo v § 11 uvedeno: „Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisu v katastru neodpovídá skutečnosti.“ V případě odhalení nesprávnosti zápisu práva měl přednost skutečný stav před stavem zapsaným v katastru. Dřívejší občanský zákoník konkrétně stanovoval, že kdo nabyl nemovitost v dobré víře, ale

---

<sup>8</sup> § 12 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

<sup>9</sup> § 9 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

později se ukáže, že ji získal od nevladníka, má nárok na vydržení vlastnického práva po desetileté nepřetržité držiteli v dobré víře. Pokud desetiletá lhůta neubíhla, má držitel právo si ponechat plody a užitky nemovitosti z doby užívání, ale nemovitost samotnou musí vydat oprávněnému vlastníkovi.<sup>10</sup> Tato právní úprava částečně narušovala samu podstatu vedení katastru nemovitostí a víru ve správnost údajů. Každý nabyvatel byl v určité nejistotě, zda se po určité době neobjeví skutečnosti, které budou zpochybňovat jeho vlastnictví.

Účinností nového katastrálního zákona začala platit zásada materiální publicity. Nyní platí, že údaje uvedené v katastru nemovitostí mají přednost před stavem skutečným. Došlo tak k návratu praxe z období pozemkových knih. Osoba zapsaná v pozemkové knize jako vlastník byla zákonem chráněná a dle zákona o nesprávnosti údajů leželo na řadě dalších osob. Rok 2014 byl přechodným obdobím a materiální publicita začala být zcela účinná od 1. 1. 2015. V přechodném období měl každý možnost zkontrolovat údaje ohledně svých vlastnických práv a případně sjednat nápravu. Tyto informace se vyskytovaly v poměrně velké míře i v médiích. Novinové, internetové články a televizní zprávy nabádaly veřejnost, aby si do konce roku zkontrolovali údaje v katastru nemovitostí.<sup>11</sup>

V současné době samozřejmě existují obranné prostředky, jak se bránit proti dotčení svých vlastnických práv. Katastrální úřady mají povinnost informovat každého, komu se mají omezit či zaniknout vlastnická a jiná věcná práva. Pokud se osoba domnívá, že provedením vkladu budou dotčena jeho práva bez jeho souhlasu, má jeden měsíc na ohlášení poznámky spornosti u katastrálního úřadu. Tato doba běží od doby, kdy byl vyrozuměn o zápisu. Poté musí podat žalobu k soudu. V případě, že osoba nebyla řádně informována, prodlužuje se doba pro vložení poznámky spornosti na tři roky.

---

<sup>10</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K., *Katastr nemovitostí České republiky*, s. 64.

<sup>11</sup> Např. internetové články:

Deník.cz, *Zkontrolujte si katastr. Do konce roku.*

Finance.cz, *Katastr nemovitostí je třeba zkontrolovat do konce tohoto roku.*

Zásada materiální publicity nutí každého občana k větší šanganfvanosti a starostlivosti ohledn svých údaj v katastru nemovitostí. Každý by měl mít zájem, co nejd íve v-echna svá nov nabytá práva ádn vlofit do katastru nemovitostí, a alespo jednou za t i roky si rad ji kontrolovat své údaje.



### 3.4 Vkladové ízení

V tabulce . 1 je srovnání úplného vý tu práv, která se zapisují vkladem podle starého a nového katastrálního zákona.

**Tabulka 1: Úplný seznam v-ech práv zapisovaných vkladem**

<p><b>K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí eské republiky se zapisuje:</b></p> <p>(§ 1 odst. 1 zákona . 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných v cných práv k nemovitostem)</p>	<p><b>Vkladem se do katastru zapisuje vznik, zm na, zánik, proml ení a uznání existence nebo neexistence t chto práv:</b></p> <p>(§ 11 odst. 1 zákona . 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon))</p>
vlastnické právo	vlastnické právo
zástavní právo	právo stavby
právo odpovídající v cnému b emeni	v cné b emeno
p edkupní právo s ú inky v cného práva	zástavní právo
podzástavní právo (vyplývá z § 174 odst. 2 zákona . 40/1964 Sb. ve zn ní zákona . 367/2000 Sb.	budoucí zástavní právo
	podzástavní právo
	p edkupní právo
	budoucí vým nek
	p ídatné spoluvlastnictví
	správa sv eneckého fondu
	výhrada vlastnického práva

	výhrada práva zp tné koup
	výhrada práva zp tného prodeje
	zákaz zcizení nebo zatížení
	výhrada práva lep-ého kupce
	ujednání o koupi na zkou-ku
	nájem, pofládá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka
	pacht, pofládá-li o to vlastník nebo pachtý se souhlasem vlastníka
	vzdání se práva na náhradu -kody na pozemku
	vkladem se do katastru dále zapisuje rozd lení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám (§ 2 zákona . 256/2013 Sb.)

Zdroj: zákon . 265/1992 Sb. a zákon . 256/2013 Sb., vlastní zpracování

### 3.4.1 Pr b h vkladového ízení

#### Návrh na vklad

Návrh na zahájení ízení o povolení vkladu je dokument, na jehoí základ a obsahu katastrální ú ad zahajuje vkladové ízení. D íve nem l návrh na vklad stanoven fládný formulá a podával se tzv. volnou formou. Podání bylo mofné u init písemn nebo ústn , kdy katastrální ú ad byl povinen sepsat protokol. Návrh na vklad musel obsahovat jména a údaje ú astník . Dále práva, která mají vzniknout, zaniknout nebo být zm n na na základ p ilofené listiny. Nemovitosti nemusely být konkrétn vypsány, ale byla mofnost se odkázat na ást p ilofené listiny, kde jsou nemovitosti specifikovány. V návrhu musel být seznam p ilofených p íloh a podpisy navrhovatel . Pokud n kdo z ú astník nebyl navrhovatelem, katastrální ú ad ho písemn informoval o zahájení ízení.

Podpisem č. 349/2011 Sb. byl novelizován zákon 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Novela přinesla v problematice návrhu na vklad dvě významné změny. Byla zavedena povinnost podávat návrh na vklad na předepsaném formuláři a správní poplatek za podání byl z 500 Kč zvýšen na 1000 Kč. Tento předpis nabyl účinnosti 1. 1. 2012, ale ještě po celý rok 2012 bylo možné podávat návrh na vklad bez předepsaného formuláře. V § 8 (a dále v polovce č. 120 pílohy) zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích jsou uvedeny osoby a úkony, které jsou od správního poplatku osvobozeny.

S příchodem katastrálního zákona 256/2013 Sb. byla povinnost podávat návrh na vklad na formuláři zachována, jen byl upraven do podoby odpovídající nové právní úpravě.<sup>12</sup> Tento formulář může být vyplněn ručně nebo v elektronické podobě. Návrh na vklad musí dle § 14 zákona 256/2013 Sb. obsahovat:

- označení katastrálního území, kterému je návrh určen
- seznam účastníků řízení, kde u fyzických osob musí být uvedeno jméno a příjmení, místo trvalého pobytu, rodné číslo (není-li přiděleno, tak datum narození), pokud je účastník souasně navrhovatelem, tak také číslo elektronicky předloženého identifikačního dokladu
- u právnických osob musí být vyplněn název, adresa sídla a identifikační číslo
- označení nemovitostí (číslo a katastrální území, v kterém se nacházejí) a práv, která mají být k nemovitostem zapsána či vymazána z katastru
- podpis navrhovatele

### **Přílohy návrhu na vklad**

Nezbytnou součástí návrhu na zahájení vkladového řízení jsou přílohy, na jejichž základ je rozhodováno o povolení vkladu nebo přílohy dokazující další skutečnosti. V § 4 odst. 4 písm. a) zákona č. 265/1992 Sb. se konkrétně uvádí: Přílohou návrhu musí být listina,

---

<sup>12</sup> Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.

na základ které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úřední opis (kopie) v počtu dva výtím, není požadováno; jedná-li se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úad, v počtu je to dva výtím pro každý další katastrální úad. Nový katastrální zákon od této praxe upustil. V současné době se k návrhu na vklad podávají všechny listiny pouze v jediném vyhotovení. Podle současného katastrálního zákona se p ílohou rozumí:<sup>13</sup>

- listina, na jejímž základ má být zapsáno právo do katastru
- plná moc s úředním podpisem zmocnitele je vyžadována, pokud je někdo z účastníků řízení zastoupen zmocnitelem
- výpis z obchodního rejstříku i jiného rejstříku stanoveného zákonem je vyžadován u právnických osob, které jsou účastníkem řízení v případě, že výpis není možno získat bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce. Výpis není požadován v případě, že vkladová listina je listinou veřejnou.
- všechny další listiny, jejichž potřeba vyplývá z jiných právních předpis

Vkladové řízení je zahájeno v moment, kdy je katastrálnímu úadu podán návrh na vklad. V případě, že není osoba ze zákona osvobozena od správního poplatku, zaplatí za podání návrhu 1000 Kč. Správní poplatek je placen za podání návrhu na vklad, nikoliv za zápis do katastru i jiný úkon, je tedy nevratný. Návrh na vklad je označen razítkem, kde je vyznačeno přesné podání a jakým způsobem byl doručen. Dále je vyznačeno potvrzení o zaplacení správního poplatku. Katastrální úad založí spis V s pořadovým přílohou číslem a zaznamená ho do počítačové evidence spisů V. Do tohoto spisu bude zaznamenáván celý průběh vkladového řízení.

Katastrální úad je na základ § 9 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb. povinen nejpozději následující pracovní den vyznačit u dotčených nemovitostí tzv. plombu. Plomba je informací, že práva k dané nemovitosti jsou dotčenou změnou a je vyznačena na listu vlastnictví v části B písmenem P.

---

<sup>13</sup> § 15 odst. 1 písm. a) - d) zákona 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Zásadní změnou pro katastrální úřady je povinnost obesílání ústníky ústníky ústníky. S příchodem nového katastrálního zákona byla zavedena povinnost obesílat ústníky jako další prvek, který zvýší ochranu majitel nemovitostí před podvodným jednáním. Práv z těchto důvodů je osoba vždy obesílána doporučeným dopisem na adresu trvalého bydliště, a to i v případě, kdy je zastupována zmocněncem na základě plné moci. Osoby, které mají z ústníky sloužbu sledování změn, jsou vyrozuměny pomocí této sloužby. Ústníky ústníky navíc výslovně požádají, aby byli upozorněni pomocí elektronické pošty nebo SMS zprávou.

Informace o vyznačení plomby musí být odeslána následující pracovní den. Vždy se obesílají ústníky, jejichž práva mají zaniknout nebo být omezena (nejméně prodávající, dárce, povinný z věcného břemene atd.). V případě, kdy jde o osobu zemřelou nebo neznámého vlastníka, se informace o plombě neposílá.

Dále se ve stejný den odesílá informace o zahájení ústníky, seznámení s podklady. Tato se posílá všem ústníky ústníky, kteří nepodepsali návrh na vklad, nebo to za ně neudělali zmocněncem na základě plné moci. U beznávrhových vkladů jsou obesílání všichni ústníky ústníky. Formy obesílání jsou shodné jako u informace o vyznačení plomby. Pokud je ústníky obesílán oběma dopisy, jsou slouženy do jedné zásilky.

Ode dne odeslání informace o plombě běží dvacetidenní lhůta, po jejímž uplynutí může katastrální úřad nejdříve povolit vklad.<sup>14</sup> Lhůta dvaceti dní slouží k podání námitek obeslaných osob v případě, kdy s podaným návrhem nesouhlasí nebo o něm dokonce neví. Zároveň má katastrální úřad dle správního řádu maximálně 30 dní na rozhodnutí ve vkladovém ústníky.

### **3.4.2 Přezkoumání vkladových listin**

Stejně jako u celého vkladového ústníky je přezkoumání vkladových listin, který rozhodne o tom, zda bude vklad povolen či nikoliv. Vkladové listiny se rozlišují na veřejné a soukromé. Za veřejné listiny považuje občanský zákoník listiny vydané orgány veřejné moci a notářské zápisy. Veřejné listiny jsou pak všechny ostatní. Toto dělení je určující

---

<sup>14</sup> § 18 odst. 1 zákona 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

proto, jak bude katastrální úřad listiny provádět. V novém katastrálním zákoně je postup pro přezkoumání vkladových listin popsán v § 17.

### **Přezkoumání veřejných listin**

U veřejných listin katastrální úřad zkoumá, zda splňují náležitosti pro zápis do katastru, zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru a zda obsah listiny odpovídá navrhovanému vkladu. Dále je třeba zkoumat, zda není ustanovení k době podání návrhu omezen v nakládání s nemovitostí v cíli.<sup>15</sup> Ze samotné podstaty veřejné listiny není nutné, aby katastrální úřad zkoumal více náležitostí. V obecném zákoníku je totiž uvedeno mimo jiné, že pokud je-li nějaká skutečnost potvrzena ve veřejné listině, zakládá to v každému plný důkaz o provedení listiny od orgánu nebo osoby, které jí zřídily, o době podání listiny, jakosti a o skutečnosti, o níž provedce veřejné listiny potvrdil, že se za jeho přítomnosti udála nebo byla provedena, dokud není prokázán opak.<sup>16</sup> Výše uvedené se vztahuje i na notářský zápis, který je podle § 6 notářského řádu považován za veřejnou listinu.

Nejméně náležitostí se posuzuje u listin vydaných soudem. Katastrální úřad u těchto listin zkoumá pouze, zda splňují náležitosti pro zápis vkladu a zda je rozhodnutí soudu závazné i pro osoby, v jejich prospěch je právo v katastru doposud zapsáno.

### **Přezkoumání soukromých listin**

U soukromých listin se podle § 17 odst. 1 nového katastrálního zákona provádí přezkoumání více náležitostí.

### **Přezkoumání, zda listiny splňují náležitosti pro zápis do katastru**

Jelikož § 8 nového katastrálního zákona přesně stanovuje, jak mají být v listině uvedeny údaje o parcelách, budovách, bytových jednotkách, katastrálním území a dalším, tak tyto

---

<sup>15</sup> § 17 odst. 2 a 3 zákona 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>16</sup> § 568 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník.

údaje musejí být zkontrolovány. Pokud to obsah listiny vyfladuje, musí být její sou ástí i geometrický plán.

### **P ezium, zda obsah listiny od vod uje navrhovaný vklad**

Každá listina musí obsahovat n jaké právní jednání, které se zapisuje vkladem. Listiny, z nichž fládné právní jednání nevyplývá, jsou z hlediska zápisu do katastru bezp edm tné a vklad je zamítnut. Každá fyzická i právnická osoba musí mít v listin dostate n ur ující ozna ení, které je shodné s údaji v návrhu na vklad. Listina m flé obsahovat více nemovitostí, nejl je uvedeno v návrhu na vklad. V takovém p ípad musí katastrální ú ad zváflit, zda je právní jednání odd litelné. Pokud ano, vklad povolí. Pokud nikoliv, tak m flé vklad povolit pouze áste n .

### **P ezium, zda právní jednání je u in no v p edepsané form**

P edepsanou formou je dle ob anského zákoníku forma písemná. Jednající stvrzují platnost listin svým podpisem, ten je p edm tem p ezumu katastrálního ú adu. Listiny mohou být ú adu p edkládány v listinné i elektronické podob . U listinné podoby je vyfladován vlastnoru ní podpis, u elektronické pak elektronický podpis dle pravidel jeho uflívání. Pokud je podpis ú edn ov en, katastrální ú ad ho dále nijak nezoumá. V p ípad , flé podpis ov en není, ov uje ú ad jeho pravost. Katastrální ú ad uzná podpis za pravý, pokud listina obsahuje prohlá-ení advokáta o pravosti podpisu nebo podepsaná osoba uzná p ed zam stnancem katastrálního ú adu, flé jde o její vlastní podpis. P i tomto druhu ov ování podpisu je osoba povinna se prokázat osobním dokladem a je sepsán protokol, který je založen do spisu. Právnické osoby mohou p edloflit ú edn ov ený podpisový vzor s oprávn ním pro fyzickou osobu, která je zmocn na jednat za právnickou osobu.

Pokud osoba zpochybní pravost listiny, kde má ov ený podpis nebo pop e pravost svého podpisu, vyzve katastrální ú ad ostatní ú astníky ízení, aby se k v ci vyjád ili. Pokud je dokázané, flé se jedná o falsifikát, je návrh zamítnut. Pokud v-ak ú astníci p i ústním jednání na katastrálním ú ad nedojdou ke shod , mají moflnost podat flalobu k soudu. Pokud tak u iní ve stanovené lh t , katastrální ú ad vyzna í poznámku spornosti. V p ípad , flé uplyne stanovená lh ta k podání flaloby, je vklad povolen.

### **Přezkoumání, zda ústní vkladové řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí**

Katastrální úřad má povinnost zkoumat, zda ústní vkladové řízení není na kterém právním předpisem omezen v oprávnění nakládat s nemovitostí. Toto omezení se může týkat fyzických i právnických osob. Právních předpisů, které umocní toto omezení, je celá řada, například: exekuční řád, insolvenční zákon, zákon o vyvlastnění a další. Katastrální úřad tyto skutečnosti zjistí ze listu vlastnictví, kde jsou případná omezení zapsána. Ústníci nemusí nijak dokládat, že nejsou omezeni ve svých právech.

### **Přezkoumání, zda k právnímu jednání ústníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu**

U některých vkladových řízení je požadován souhlas k právnímu jednání, který byl ústníkům udělen. Souhlas by měl být součástí vkladových listin nebo by měl být později dodán na základě výzvy katastrálního úřadu. Bez tohoto souhlasu není možné vklad povolit. Příklad, kdy je souhlas požadován, je poměrně mnoho, je proto dobré se vždy předem informovat podle příslušného zákona. Jedná se například o souhlas soudu, stavebního úřadu, ústředního ministerstva, jednoho z manželů atd.

### **Přezkoumání, zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru**

Jednotlivé zápisy na sebe musejí logicky navazovat. Ústník má možnost logickou mezeru mezi současným zápisem a navrhovaným vkladem doplnit listinami, které tuto mezeru vysvětlují. Katastrální úřad poté může vklad povolit.

#### **3.4.3 Rozhodnutí ve vkladovém řízení**

##### **Rozhodnutí o povolení vkladu**

Pokud je po přezkoumání listiny v souladu s § 17 katastrálního zákona, nic nebrání povolení vkladu. Povolení vkladu katastrální úřad učiní nejpozději po uplynutí dvacetidenní lhůty a nejpozději do 30 dnů od zahájení řízení. V případě výzvy k doplnění předvolání se lhůta o dalších 30 dnů prodlouží. O povolení vkladu se vyznačí záznam do spisu, čímž toto rozhodnutí nabývá právní moci. Ústníkům je doručeno vyrozumění o provedeném



vkladu, kde jsou vyznačena nabytá i zaniklá práva. Vyrozumění se vždy doručuje účastníkům řízení i v případě, že jsou zastoupení zmocněncem. Před účinností nového katastrálního zákona byla účastníkům zasílána vkladová listina s vyznačením doložky o povolení vkladu. V souvislosti se přijímá vkladová listina pouze v jednom vyhotovení a ta je po ukončení řízení založena do sbírky listin.

V některých případech není možné vklad povolit v plném rozsahu. Někdy není možné zapsat práva v takové podobě, jak je navrhováno v listině. V jiných případech zase není možné zapsat v plném rozsahu skutečnosti uvedené v návrhu na vklad. Katastrální úřad rozhodne, zda je z hlediska právní oddělitelnosti možné povolit jen část navrhovaných práv. Pokud ano, tak vydá rozhodnutí o částečném povolení vkladu. Toto rozhodnutí se vyhotovuje písemně a informuje účastníky o tom, že došlo k částečnému povolení a zamítnutí (přeručení) vkladu. Rozhodnutí nabývá právní moci v den, kdy bylo doručeno poslednímu účastníkovi řízení.

### **Rozhodnutí o zamítnutí vkladu**

Pokud nejsou splněny všechny podmínky uvedené v § 17 katastrálního zákona, nemůže být vklad povolen. O této skutečnosti katastrální úřad vyhotoví rozhodnutí, které nabývá právní moci dnem doručení poslednímu z účastníků.

### **Usnesení o zastavení vkladu**

V případě, že návrh na vklad trpí určitými nedostatky, jsou účastníci vyzváni k jejich odstranění. V této době může být podle § 64 odst. 1 písm. a) správního řádu řízení přeručeno. Pokud některý z účastníků odstraní nedostatky, řízení pokračuje dál. V opačném případě je řízení podle § 66 správního řádu zastaveno. Účastníkům je zasláno usnesení o zastavení vkladu, proti kterému se lze odvolat.

## Obrana proti rozhodnutí katastrálního úřadu

Proti rozhodnutí o povolení i zamítnutí vkladu není možné se nijak bránit. Rozhodnutí je plně v kompetenci katastrálního úřadu a účastníci ho musejí akceptovat. Proti samotnému zápisu i zamítnutí zápisu do katastru nemovitostí uřad se bránit lze. Ten, kdo se cítí dotčen ve svých právech, může podat žalobu k soudu. Soud vydá rozhodnutí, které v dané záležitosti rozhodne. Pokud soud rozhodne jinak než katastrální úřad, tak jeho rozhodnutí nahradí rozhodnutí ve vkladovém řízení. Do katastru nemovitostí je poté proveden zápis podle rozsudku soudu a řízení je ukončeno.

## 3.5 Záznam

Tabulka 2: Úplný seznam všech práv zapisovaných záznamem

<b>K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky se zapisuje:</b> (§ 1 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem)	<b>Vkladem se do katastru zapisuje vznik, zmiana, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:</b> (§ 11 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon))
vlastnické právo	vlastnické právo
zástavní právo	právo stavby
právo odpovídající věcnému břemenu	věcné břemeno
predkupní právo s úinky věcného práva	zástavní právo
podzástavní právo (vyplývá z § 174 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb. ve znění zákona č. 367/2000 Sb.)	budoucí zástavní právo
	podzástavní právo
	predkupní právo

	budoucí vým nek
	p ídatné spoluvlastnictví
	správa sv ěnského fondu
	v ýhrada vlastnického práva
	v ýhrada práva zp ěné koup
	v ýhrada práva zp ěného prodeje
	zákaz zcizení nebo zatížení
	v ýhrada práva lep ěho kupce
	ujednání o koupi na zkou ěku
	nájem, pofládá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka
	pacht, pofládá-li o to vlastník nebo pachtý se souhlasem vlastníka
	vzdání se práva na náhradu ěkody na pozemku
	vkladem se do katastru dále zapisuje rozd ělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám (§ 2 zákona . 256/2013 Sb.)

Zdroj: zákon . 265/1992 Sb. a zákon . 256/2013 Sb., vlastní zpracování

Záznamem fládná práva nemohou vznikat a ani zanikat, zápis záznamu má jen eviden ní ú inký. V tabulce . 2 je úplný vý et práv, která se zapisují záznamem. Podle d ív j ěch právních p edpis ě se záznamem zapisovala ur ětá v ěná práva. Sou asný katastrální zákon umofl uje zápis pouze práv odvozených od vlastnického práva.

Podle dřívějšího zákona č. 256/1992 Sb. se v cená práva, která se mnila ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, p íklepem licitátora na veřejné dražbě, vydrfěním, p írstkem a zpracováním zapisovala záznamem.<sup>17</sup> Státní orgány mly povinnost zaslat katastrálnímu ú adu do 30 dn ů od vyhotovení (p ípadn nabytí právní moci) listiny, které dokazovaly zápis práv záznamem. Podobnou ohla–ovací povinnost p í zm n ů údaj u jejich nemovitostí m li vlastníci i jiní oprávn ění. Katastrální ú ad p edložené listiny po obsahové stránce nijak nezkoumal a m l povinnost záznam provést.

Nový katastrální zákon č. 265/2013 Sb. na izuje zapisovat v–echna v cená práva vkladem. Odvozená práva, která se zapisují záznamem, jsou uvedena v § 19 katastrálního zákona. P edtí–t ů formulá k zápisu záznamem se nazývá návrh na záznam. Návrh na záznam má právo podat kařdý, kdo na n m má právní zájem. To je nej ast ji vlastník nemovitosti, obvykle pak n která z organiza ních sloflek státu. Návrh musí být dolofěn listinou dokazující práva, která mají být zapsána.

Postup p í zápisu záznamem se ídí § 21 katastrálního zákona. P ezkum listin a celkov pr b h ízení je zna n jednodu–í, nefl je tomu u vkladového ízení. Záznam je ozna en po adovým íslem a je vyzna ena plomba u dot ených nemovitostí. Záznam je zapsán do protokolu o záznamech (protokol Z), obdobn jako u vklad . Katastrální ú ad prov í, zda návrh na záznam podává oprávn ěná osoba. U listin pouze zkontroluje, jestli v ní nejsou chyby v psaní a po tech. Tím jsou my–leny chyby, které pozm ůjí obsah dané listiny, nikoliv t eba p eklepy a gramatické chyby.

Pokud jsou spln ěny v–echny náleřitosti, katastrální ú ad provede záznam a listinu zaloflí do sbírky listin. Pokud v–ak listina nespl ůje p edepsané, záznam nelze provést. Katastrální ú ad o zamítnutí záznamu nevydává řládné rozhodnutí, ale za–le podávající osob listiny zp t s od vodn ěním, pro nemohl být záznam proveden. Ú astníci ízení nejsou o jeho zahájení, pr b hu i skon ení nijak písemn ě informováni.

---

<sup>17</sup> BAREřOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANE ĚK, B., *Katastrální zákon. Komentá ě*, s. 207

### 3.6 Poznámka

Tabulka 3: Úplný seznam všech informací zapisovaných poznámkou

<p><b>Poznámku zapisuje katastrální úřad na základ :</b></p> <p>(§ 9 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem</p>	<p><b>K nemovitosti se zapisuje poznámka o:</b></p> <p>(§ 23 odst. 1 a 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)</p>
<p>návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, správou nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti</p>	<p>podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti, zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti a podaném návrhu na zřízením exekutorského zástavního práva</p>
<p>exekutorského příkazu k prodeji nemovitosti, exekutorského příkazu k prodeji podniku</p>	<p>exekutorským příkazem ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti</p>
<p>usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, o nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti a o nařízení výkonu rozhodnutí postavením podniku</p>	<p>exekutorským příkazem k postavení obchodního závodu</p>
<p>usnesení o nařízení prodeje podniku v dražbě</p>	<p>usnesení o pokračování vedení exekuce správou obchodního závodu, usnesení o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě</p>
<p>usnesení o dražební vyhlášení</p>	<p>usnesení o pokračování výkonu rozhodnutí</p>

o prodeji nemovitosti	správou obchodního závodu, usnesení o na ízení prodeje obchodního závodu v draflb
vyrozum ní insolven ního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby nefl dluflníka	usnesení o na ízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti a o na ízení výkonu rozhodnutí postifením obchodního závodu
usnesení o na ízení p edb flného opat ení	usnesení o draflební vyhlá-ce o prodeji nemovitosti
oznámení o uzav ení smlouvy o provedení draflby nedobrovolné	vyrozum ní insolven ního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru ve vlastnictví jiné osoby nefl dluflníka
fládosti o vyvlastn ní práv k pozemk m a stavbám podané u p íslu-ného vyvlast ovacího ú adu	usnesení o na ízení p edb flného opat ení
oznámení Státního pozemkového ú adu o zahájení pozemkových úprav, na základ pravomocného rozhodnutí Státního pozemkového ú adu o schválení návrhu pozemkových úprav, na základ pravomocného rozhodnutí Státního pozemkového ú adu o vým n nebo p echodu vlastnických práv	uzav ení smlouvy o provedení draflby nedobrovolné
jiného rozhodnutí, kterým se omezuje oprávn ní vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávn ného nakládat s p edm tem práva zapsaným v katastru nebo se kterým zákon takové omezení	fládosti o vyvlastn ní práv k pozemk m a stavbám podané u p íslu-ného vyvlast ovacího ú adu

spojuje	
podané žalobní návrhu, kterým se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí, týkající se nemovitostí evidovaných v katastru	zahájení pozemkových úprav
vyrozmění o zahájení exekuce, pokud povinným není stát	rozhodnutí o schválení pozemkových úprav
rozhodnutí o předním opatření, podle kterého nemě dlužník nakládat s majetkovou podstatou nebo mě dlužník nakládat s majetkovou podstatou pouze se souhlasem předního insolvenčního správce	jiném rozhodnutí než podle písmene m) nebo opatření obecné povahy, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předním práva zapsaným v katastru nebo se kterým je zákonem spojeno omezení
vyrozmění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku	podané žalob, kterou se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základ by mohl být proveden vklad do katastru, pokud se na jeho základ nezapíše poznámka spornosti zápisu
rozhodnutí o prohlášení konkursu	výhrad, je upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti
	dovolání se neúčinnosti právního jednání
	právu uflívání nebo poflívání, o němž se neprovádí zápis vkladem, jakofl i omezení rozsahu nebo způsobu uflívání nebo poflívání v cí spoluvlastníky
	výhrad přednostního pořadí pro jiné právo

	p ednostním právu ke z ízení v cného práva pro jinou osobu
	odkladu zrušení spoluvlastnictví a odkladu odd lení ze spoluvlastnictví
	ujednání o tom, že vlastník pozemku nemá p edkupní právo k právu stavby a vlastník práva stavby nemá p edkupní právo k pozemku
	výhrad souhlasu se zatížením práva stavby
	zákazu z ídit zástavní právo k nemovitosti
	závazku nezajistit zástavním právem ve výhodn jím po adí nový dluh
	závazku neumofnit zápis nového zástavního práva namísto starého
	stavb , která není sou ástí pozemku
	zapo etí výkonu zástavního práva
	ujednání po adí zástavních práv
	uvoln ní zástavního práva
	sv enském nástupnictví
	zákazu nakládat s nemovitostí
	do asné povaze v cného práva na základ zaji ovacího p evodu
	p edání údaje o nemovitosti do evidence Ú adu pro zastupování státu ve v cech majetkových
	omezení p i hospoda ní a nakládání s nemovitostí v souvislosti s poskytnutím



Zdroj: zákon č. 265/1992 Sb. a zákon č. 256/2013 Sb., vlastní zpracování

Zápis poznámky se s příchodem nového katastrálního zákona liší jen v detailech. Hlavní se rozdíly taxativní výčet zapisovaných poznámek. V tabulce 3 je uveden úplný seznam toho, co se zapisuje poznámkou. Katastrální zákon v § 6 charakterizuje poznámku takto: „Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.“ Zápis poznámky se řídí § 22 katastrálního zákona. Je stanoveno, že poznámka se zapisuje na podklad

rozhodnutí či oznámení orgánu veřejné moci (např. správce daní, soudní exekutor, pozemkový úřad) nebo k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být zápis proveden.

Přijaté poznámky jsou evidovány stejně jako záznamy, je jim přiděleno pořadové číslo a u dotčených nemovitostí je vyznačena plomba. Poznámky jsou evidovány v protokolu Z, jehož úplný název totiž zní: Protokol o záznamech, poznámkách a jiných zápisech.<sup>18</sup> Pokud se tedy v následujících částech textu hovoří o záznamu, tak jsou tím myšleny všechny zápisy evidované v protokolu Z.

Katastrální úřad zkoumá, zda listiny pro zápis poznámky neobsahují zjevné chyby. U soukromých listin se ještě zkoumá návaznost zápisu v katastru nemovitostí. V případě listin, které jsou předmětem návrhu, je nutné zkoumat, zda je podává oprávněná osoba. Nově se již nevyžaduje u listin předložených orgány veřejné moci, aby byly opatřeny doložkou právní moci. To hlavně z důvodu urychlení zápisu poznámky.

Pokud listiny splní všechny požadavky, je proveden zápis poznámky. V opačném případě není zápis proveden nebo je předkladatel vyzván k opravě nedostatků. Rozlišuje se, zda je poznámka zapisována k osobě nebo k nemovitosti. Pokud se poznámka zapisuje

<sup>18</sup> BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., *Katastrální zákon. Komentář*, s. 221

k osob , je vyzna ena na v-ech listech vlastnictví této osoby v ásti A. Tento druh poznámky je oprávn n zapsat kterýkoliv katastrální ú ad. Poznámka vztahující se k nemovitosti se vyzna í v daném listu vlastnictví v ásti B. K zápisu této poznámky je oprávn n pouze místn p íslu-ný katastrální ú ad.

### 3.7 Služba sledování změn

Služba sledování změn údajů o nemovitostech je zřízena podle § 55 odst. 6 zákona č. 256/2013 Sb. Služba sledování změn ve veřejném seznamu je známá pod názvem šhlídací pes a slouží k informování osob, které mají v právo k nemovitostem nebo jsou účastníky řízení o takovém právu. Žádost tedy můžete podat:

- vlastník
- zástavní nebo podzástavní věřitel
- oprávněný z věcného břemene
- oprávněný z předkupního práva ujednaného jako v právo
- oprávněný z práva způsobilé koupě, oprávněný z práva lepeného kupce, nájemce nebo pachtý nebo účastník řízení o takovém právu

Službu lze zřídit na kolika způsobů. Je možné požádat osobně na kterémkoliv katastrálním úřadu, kde bude žádost vyřízena na místě. Další možností je zaslání písemné žádosti na adresu ÚZK, tato žádost musí obsahovat úřední ověřený podpis. Pokud má občan aktivní datovou schránku, můžete žádat o zřízení služby pomocí webové aplikace. V každém z těchto případů je nutné ověřit totožnost žadatele. Služba je zpoplatněna podle sazebníku<sup>19</sup> a po zaplacení částky je do 24 hodin aktivována.

Žadatel je zřízen zákaznický účet, ke kterému obdržel přihlašovací údaje. Na tomto účtu se mu ukládají všechny doručené zprávy. Žadatel si vybere, jakým způsobem mu budou zprávy zasílány, má na výběr: e-mail, SMS, datovou schránku. Osobám se zapsaným v věcném právu k velkému počtu nemovitostí se doporučuje poslední možnost, a tou je odebírání událostí v XML formátu pomocí webové služby.

---

<sup>19</sup> Příloha č. 9 k vyhlášce č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

Funkcí služby je automaticky klienta informovat v případě změny v katastru nemovitostí u sledovaných nemovitostí. Takovou změnou se rozumí:

- význačení upozornění, že právní vztahy jsou dotčeny změnou (tj. zaplombování)
- provedení vkladu
- provedení záznamu
- zápis poznámky

Ze služby jsou odesílány dva typy zpráv. Provozní zprávy, které informují o zřízení útu, změně hesla, výzvě k zaplacení poplatku, změně typu obesílání atd. Druhým typem jsou samotné informační zprávy, které se chystají změnou u sledovaných nemovitostí. Tyto zprávy jsou odesílány nejpozději do 24 hodin od výskytu změny.

Celkově má služba sledování změny sloužit k rychlému informování vlastníků věcných práv o změnách. Mělo by se tak předejít podvodům, nekalému jednání a neoprávněným podáním návrhu na vklad. Uživatelé se o změnách dozvědí ještě před povolením vkladu a mohou tedy včas vznést námitky k zřízení úpisného katastrálního úadu.

## 4 Praktická část

V této části práce bude porovnán rok 2013 a 2014 na Katastrálním pracovišti Litoměřice z hlediska problematiky vkladových řízení, záznamů, změn v organizaci práce a dalších činností, které z toho vyplývají. Rok 2013 byl posledním rokem, kdy platil starý katastrální zákon č. 344/1992 Sb. Od 1. 1. 2014 začal platit současný katastrální zákon 265/2013 Sb. Jednalo se o zásadní změnu, a tak je zajímavé si ukázat, jak se změny projeví v činnosti katastrálního pracoviště.

### 4.1 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální úřad Litoměřice

Katastrální pracoviště Litoměřice (dříve Katastrální úřad Litoměřice) vznikl v roce 1993. V rámci struktury celého resortu ÚZK se jedná o katastrální pracoviště, které je organizační jednotkou Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj.

Obrázek 1: Struktura resortu ÚZK



Zdroj: převzato z webových stránek ÚZK, dostupné na WWW: <http://www.cuzk.cz/O-resortu/Struktura-resortu.aspx>

Katastrální pracoviště Litoměřice má územní působnost pro okres Litoměřice, který tvoří celkem 252 katastrálních území. Úřad je organizačně rozdělen do tří oddělení: oddělení

právních vztahů k nemovitostem, oddělení aktualizace katastru nemovitostí a oddělení dokumentace katastru nemovitostí.

**Obrázek 2: Organizační struktura KP Litoměřice**



Zdroj: převzato z webových stránek KP Litoměřice, dostupné na WWW: <http://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady/Katastralni-urad-pro-Ustecky-kraj/Katastralni-pracoviste/KP-Litomerice/O-uradu/Organizacni-struktura.aspx>

Zápis vlastnických a jiných věcných práv do katastru a s tím související činnosti má na starosti oddělení právních vztahů k nemovitostem. Oddělení lze dále rozdělit podle jednotlivých činností. Pracovníci, kteří mají právo rozhodovat ve vkladových řízeních, jsou tzv. špovněné osoby. Dále jsou zde zaměstnanci, jejichž prací je samotný zápis povolených změn do katastru nemovitostí. Část zaměstnanců tvoří pododdělení spisové služby. To má na starosti chod podatelny a věcných činností s tím spojených, dále pak vypravování veškerých poštovních zásilek z celého KP.

### **Personální změny**

Na Katastrálním pracovišti v Litoměřicích jsou pro veřejnost v podatelně dvě příjímky. Jedna slouží k podávání vkladů. Druhá příjímka slouží k podávání všeobecných informací, přijímání zápisů, přijímání plateb za poskytnuté údaje z katastru nemovitostí a další. Podatelna je v veřejnosti otevřená v pondělí a středu od 8:00 do 17:00 hodin, v úřední dny od 8:00 do 14:00 hodin. V roce 2013 byli na podatelně tři zaměstnanci. Dva obsluhovali

u p epáfek a t etí d lal ínnosti spojené s vy izováním po–tovních zásilek. Po týdnu se na t chto postech st ídali.

Se zavedením sou asného katastrálního zákona bylo z ejmé, fle se okruh ínností spisové slufby roz–í í. Logicky se o ekával nár st vkladových ízení. Úpln novou ínností se stalo obesílání ú astník vkladových ízení dopisem o zahájení ízení i o vyzna ení plomby. V lednu 2014 p e-el do spisové slufby tvrtý zam stnanec, který m l na starosti šplombování u vklad a generování dopis u t chto spis . Postupn se vylep–ovala organizace práce, aby byl zaji–t n kvalitní chod spisové slufby a byly pln ny zákonem p edepsané lh ty.

Postupem asu se rozsah ínností na podateln stále zv t–oval (nap . skenování v–ech p íjatých dokument ) a s tím se také zvy–oval po et zam stnanc . V sou asné dob je do spisové slufby za azeno –est zam stnanc a pokladník. Po zm n organiza ní struktury na KP Litom íce je spisová slufba sou ástí odd lení dokumentace katastru nemovitostí.

Na odd lení právních vztah k nemovitostem se personální posílení týkalo pouze spisové slufby. Zbytek odd lení m l v roce 2013 i 2014 stejný po et zam stnanc . V tomto období bylo na odd lení sedm pov ených osob, které rozhodují ve vkladových ízeních.

## **4.2 Postup p í vkladovém ízení na Katastrálním pracovi–ti Litom íce**

Celý proces vkladového ízení, tedy od p íjetí návrhu na vklad afl po založení listin do sbírky listin, se na jednotlivých pracovi–tích m fle mírn li–it. Odli–nosti jsou p eváfn v tom, který z pracovník d lá daný úkon v ízení. Nej ast ji je to ovlivn no po tem zam stnanc a vytífením daného pracovi–t . Na KP Litom íce probíhá proces následujícím zp sobem.

Návrhy na vklad se p íjímají na p epáfce podatelny, po–tou, datovou zprávou nebo p eposláním z jiného pracovi–t . Po p íjetí návrhu na vklad a p íložených listin je na podateln založeno ízení V. Dal–í pracovník spisové slufby vklad v ISKN šzaplombuje, p ípraví operace k obeslání ú astník a vytiskne spisový obal. Tento obal tvo í desky, do kterých jsou listiny vloženy. Na obalu je vyti–t no íslo ízení, ú astníci, listiny, typ zapisovaného práva a místo pro dal–í poznámky. Listiny p íjaté datovou zprávou jsou vytisknuty, a pokud mají návrh na vklad, postupuje se obdobn . Pokud jsou to listiny, které nemusí mít návrh na vklad, tak je proces složit j–í (viz nífle). Druhý den jsou ke v–em

vklad m vyti-t ny dopisy ú astník m a do spisu se vloží dopisy pro KP. U listin p ijatých p es datovou schránku se dále tisknou prost ednictvím programu EPVDS protokoly o elektronickém podpisu, které jsou také vlořeny do spisu.

Takto p ipravené spisy mohou být p edány pov eným osobám, které zkoumají náleřitosti a správnost listin. U kařdého vkladu dojdou k ur itému rozhodnutí. V p ípad zamítnutí i zastavení vkladu p ipraví písemnost o dané skute nosti. Od roku 2014 musejí v p ípad povolení vkladu vy kat na uplynutí lh ty 20 dn . Poté jsou spisy p edány dal-ím pracovník m k aktualizaci a zápisu údaj do katastru nemovitostí. Následn se spisy vracejí op t na podatelnu. Zde se vytisknou vyrozum ní o povolení vkladu a ode-lou se ú astník m. Ve chvíli, kdy se vrátí podepsaná doru enka, ízení je ukon eno a listiny jsou zalofeny do sbírky listin.

### **Problematika beznávrhových ízení**

Nový katastrální zákon na izuje zahájit v n kterých p ípadech vkladové ízení i bez návrhu na vklad. Jedná se o p ípady, kdy jsou katastrálnímu ú adu doru eny listiny od soudu nebo soudního exekutora.<sup>20</sup> Katastrální ú ady musely za ít takovéto listiny zkoumat. Informace o právech a nemovitostech, které jsou jinak v návrhu na vklad, musí katastrální ú ady vyvodit z do-lých listin. Na KP Litom ice p ípadla tato innost na pracovníky odd lení právních vztah k nemovitostem. V první fázi je nutné posoudit, zda p íchozí listina bude zapisována vkladem i záznamem. Z n kterých listin vyplývá více práv k zápisu a jsou zapisována jak vkladem, tak i záznamem. asto je nutné kontrolovat list vlastnictví, aby bylo z ejmé, co z dané listiny vyplývá. V dal-í fázi musí zam stnanec spisové slufby správn ur it ú astníky ízení, nemovitosti, u kterých má být vyzna ena plomba atd. V dal-ích fázích je postup stejný jako u ostatních vklad i záznam .

---

<sup>20</sup> § 14 odst. 2 zákona . 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon).



### 4.3 Poštovní zásilky

Všechny vypravované poštovní zásilky z celého katastrálního pracoviště jsou obesílány spisovou službou. Podle předpisů se určité poštovní zásilka obesílá buď obyčejně i doporučeně. Používají se dva typy obálek, totiž bílé a předtištěné obálky s odtržitelnou doručenkou. Prostřednictvím informačního systému EPVDS se generuje tisk obálek. Na obálku se vytiskne jméno a doručovací adresa, typ zprávy a jeho číslo. Poštovní zásilky jsou přímě na pracovišti o frankovány. K tomu slouží frankovací stroj, který je propojen s počítačem. Frankovací stroj se elektronicky dobíjí kreditem na určitém účtu v korunách, z tohoto kreditu se odpá cena poštovní. Výše poštovní se na stroji nastavuje podle typu obeslání a váhy zásilky. Hlavním důvodem, proč se zásilky frankují přímě na pracovišti, je snížená cena poštovní. Každý den pracovník podatelny odnáší všechny připravené zásilky na poštovní úřad. Všechny fyzické i právnické osoby, které mají zprávu datovou schránku, jsou obesílány touto formou. Datové zprávy se odesílají prostřednictvím systému EPVDS.

Případně pokud v doručení zásilek upravuje správní řád, který umožňuje fikci doručení. Správní řád stanovuje, že po uplynutí 10 dnů ode dne, kdy byla zásilka připravena k vyzvednutí, se považuje za doručenu, a to i v případě, že si ji adresát nevyzvedl.<sup>21</sup> V případech, pokud adresát nemá poštovní schránku, je na adrese neznámý, zemřel atp., není tedy možnost, kam zásilku uložít nebo je zřejmé, že by si ji adresát nevyzvedl, jsou zásilky doručeny ve veřejnou vyhláškou. KP Litoměřice vyvší na úřední desku (i na webové stránky) seznam nedoručených zásilek. Zde je uvedeno jméno a adresa účastníka, datum vyvěšení, dále spisová značka zprávy a důvod nedoručení zásilky. Ve veřejné vyhlášce jsou informace o možnostech, kdy a kde si vyzvednout písemnost. Podle správního řádu se patnáctým dnem po vyvěšení písemnost považuje za doručenu.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> § 24 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

<sup>22</sup> § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

### 4.3.1 Pořizovací zásilky týkající se zápisu v kných práv do katastru nemovitostí

Jednou z významných změn u vkladových řízení je obesílání účastníků. Úplně nově jsou účastníci informováni o vyznačení plomby a v nich kterých případech o zahájení řízení. Jak již bylo řečeno výše, tyto dopisy mají především sloužit v rámci informování o podaném návrhu na změnu práv vlastník. U fyzických osob jsou dopisy odesílány na adresu trvalého pobytu, právnickým osobám na adresu sídla. V obou případech se dopisy posílají i na adresy v zahraničí. Dopisy se generují pomocí připravených šablon ze systému ISKN.

Před účinností nového katastrálního zákona se k návrhu na vklad podávaly listiny v podobě dvou vyřazených, nejlépe po et účastník. V případě povolení vkladu vyznačil katastrální úřad na všechny listiny dolůčku o povolení (číslo jednací, den zápisu do katastru nemovitostí, datum vzniku právních úkonů vkladu). Takto opatřené listiny byly zaslány v rámci účastník řízení. V případě zastavení či zamítnutí vkladu se zasílalo rozhodnutí o této skutečnosti v rámci účastník m do vlastních rukou. Návrh na vklad a jedno vyhotovení listin si katastrální úřad ponechal a zbylé listiny byly zaslány zpět tomu, kdo je účastník předložil.

V současné době jsou k návrhu na vklad požadovány listiny pouze v jediném vyhotovení a po povolení vkladu jsou uloženy do sbírky listin. Zmíněné posílání listin s dolůčkou bylo nahrazeno vyrozuměním o provedení vkladu. Rozhodnutí o zastavení či zamítnutí vkladu se zasílá obdobně jako v minulosti. Po nabytí právní moci usnesení o zastavení vkladu jsou vráceny návrhovateli listiny v případě, že o to výslovně požádal.

#### Oznámení o zahájení řízení, seznámení s podklady pro rozhodnutí

Oznámení o zahájení řízení, seznámení s podklady pro rozhodnutí je dopis, který informuje o zahájení vkladového řízení. Posílá se v rámci účastník m, kteří nepodepsali návrh na vklad. U bezvkladových řízení jsou obesíláni všichni účastníci. Správní řád stanoví, aby toto oznámení bylo odesíláno šbez zbytečného odkladu.<sup>23</sup> Na KP Litoměřice je to vždy následující pracovní den po přijetí vkladu. Dopis obsahuje informace: kdy byl vklad přijat, jakých se týká nemovitostí, pod jakým číslem V je veden, na základě jakých listin má

---

<sup>23</sup> § 47 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

vznikat, zanikat i se m nit ur ité v cné právo, termín, do kdy je možné proti tomuto zahájení řízení podat námitky a seznam ú astník řízení. Dopis je orazítkován a podepsán pracovníkem, který ho vyhotovil.

Typ zásilky: Doporu en , s vyzna eným textem na obálce: šNevracet, vložit do schránky.õ

### **Informace o vyzna ení plomby**

Tato písemnost informuje o tom, že práva k ur itým nemovitostem jsou dot ena zm nou (tzv. plomba). Posílá se vřdy ú astník m, jejichž práva mají zaniknout i být omezena. Zasílá se i ú astník m zastoupených na základ plné moci. Informace o vyzna ení plomby musí být dle zákona odeslána následující den po jejím vyzna ení.<sup>24</sup> Informace o plomb jsou na KP Litom ice odesílány společ n s oznámením o zahájení následující pracovní den. V n kterých p ípadech jsou ú astníci obesíláni jak dopisem o zahájení řízení, tak o vyzna ení plomby. V t chto p ípadech je korespondence slou ena a dopisy vlořeny do jedné obálky. Dopis obsahuje informace o p esném asu vyzna ení plomby, jakých se týká nemovitostí, na základ jakých listin má vznikat, zanikat i se m nit ur ité v cné právo, íslo řízení V, seznam ú astník řízení. Dopis je dopln n razítkem a podpisem pracovníka.

Typ zásilky: Doporu en , s vyzna eným textem na obálce: šNevracet, vložit do schránky.õ

### **Vyrozum ní o provedení vkladu**

V p ípad povolení vkladu je nejpozd ji do 5 pracovních dn odesláno vyrozum ní o provedení. Ve vyrozum ní jsou potvrřeny vyzna ena práva, která zanikají, a tu n i erven nov nabytá práva. Dále se zde uvádí íslo řízení, datum provedení a na základ jakých listin byl vklad proveden, katastrální území a íslo listu vlastnictví, ve kterém se m ní údaje. Pokud je ú astník, jehož práva zanikají nebo se omezují, zastoupen zmocn ncem, zasílá se vyrozum ní jemu, ale zároveň i na adresu trvalého bydli-t

---

<sup>24</sup> § 16 odst. 1 zákona . 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

ú astníka. Z po-ty se na KP vracejí podepsané doru enky, odtržené z obálky p i p edání adresátovi.

Typ zásilky: Doporu en , obálka s doru enkou.

### **Rozhodnutí o zamítnutí vkladu**

Pokud je vklad zamítnut, odesílá katastrální ú ad ú astník m rozhodnutí o zamítnutí vkladu. V dopise je uvedeno íslo ízení, datum rozhodnutí, v cná práva k nemovitostem, která m la být zapsána. Zamítnutí je od vodn no popsanými nedostatky, kv li kterým vklad nelze povolit. Následuje pou ení o mořnosti podání řaloby ke konkrétnímu soudu ve lh t 30 dní. V p ípad KP Litom ice se jedná o Krajský soud v Ústí nad Labem. Dopis je opat en kulatým razítkem s malým státním znakem a podpisem pov ené osoby. Rozhodnutí nabývá právní moci doru ením posledního z ú astník .

Typ zásilky: Doporu en , obálka s doru enkou.

### **Usnesení o p eru-ení ízení**

V p ípad p eru-ení vkladového ízení jsou o této skute nosti ú astníci vyrozum ni písemným usnesením. V dopise je uvedeno íslo ízení, datum vydání usnesení, v cná práva k nemovitostem, která m la být zapsána. Vydané usnesení je konkrétn od vodn no. V pou ení je uvedeno, ře je mořné se do patnácti dn odvolat. Odvolání se podává u katastrálního ú adu, který rozhodnutí vydal, ale p ezkum probíhá u nad ízeného orgánu.<sup>25</sup> Odvolání podané prost ednictvím KP Litom ice je postoupeno k Zem m ickému a katastrálnímu inspektorátu v Liberci.

Typ zásilky: Doporu en , obálka s doru enkou.

---

<sup>25</sup> § 89 odst. 1 zákona . 500/2004 Sb., správní řád.

#### 4.4 Změny pro klienty katastrálního pracoviště

Změny ohledně zápisu vlastnických a jiných věcných práv se samozřejmě týkají také klientů KP. Začátkem roku 2013 skončilo roční pětileté období ohledně podoby návrhu na vklad. Od 1. 1. 2013 se podává návrh na vklad pouze na předepsaném formuláři.

Rok 2014 a nový katastrální zákon přinesl podstatně více změn. Nutno podotknout, že vkladová řízení, jejich průběh, rychlost a výše správního poplatku jsou asi nejsledovanějšími aspekty katastrálních úřadů. V tomto ohledu nejsou změny příliš pozitivní. Zápis mnohých práv, který byl dříve zapisován záznamem, tedy zdarma, je nyní vklad za správní poplatek 1000 Kč. Další změny se týkají doby trvání vkladového řízení. Ta se prodloužila vzhledem k zákonem dané dvacetidenní lhůt, po kterou nesmí být vklad povolen.

Na toto téma byl proveden polostrukturovaný rozhovor se zaměstnankyní KP Litoměřice. Ta má několik let zkušenost s prací na předpisové podatelny. Obsahem rozhovoru bylo, zda můžeme popsat nejčastější chyby, stížnosti a připomínky klientů KP v roce 2014. Z rozhovoru vyplynula následující zjištění:

Klienti poměrně často předkládali k návrhu na vklad listiny ve více vyhotovení, jak bylo požadováno dle předchozí právní úpravy. Klientům bylo vždy vysvětleno, že v současné době stačí pouze jediné vyhotovení listin. Nejednalo se o chybu, která by měla jakýkoliv vliv na průběh řízení, pouze si někteří občané uvědomili, že mohli ušetřit peníze za ověření podpisů na předepsaných listinách. Vyskytovaly se i případy, kdy klient předložený návrh, aby byly k návrhu přijaty všechny listiny. Takovému připomínání bylo vždy ze strany KP vyhověno. Velmi častým dotazem při podání vkladu bylo, jak dlouho bude řízení trvat. Mnohé klienty překvapila odpověď, že je to nejméně 20 dní, reálně pak přibližně 35 dní. Povinná osoba stihne do 30 dnů ve vkladovém řízení rozhodnout, ale pak ještě několik dní trvá samotný zápis do katastru nemovitostí. Tato doba závisí na aktuálním vytížení pracoviště. Dále bylo klientům vysvětleno, že nový katastrální zákon nahradí dvacetidenní ochrannou lhůtu. Tato lhůta slouží k tomu, aby úředníci stihli případně reagovat na dopisy jim zasláné, ale zároveň zde platí lhůta 30 dní pro rozhodnutí dle správního řádu.

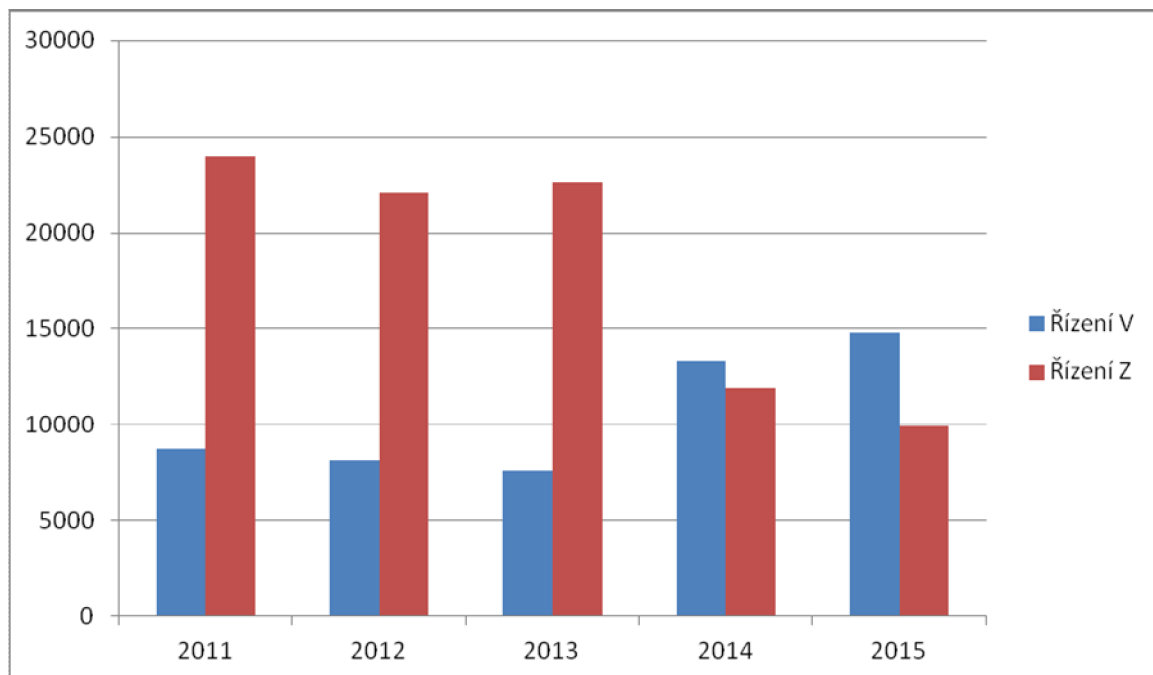
Podle odpovědí zaměstnankyň panovalo nejvíce rozhořčení klientů ohledně správních poplatků. U těch, kterých věcných práv byli klienti do konce roku 2013 zvyklí, že se zapisují záznamem, částí ve vědomosti přišla nutnost podávat daná práva k zápisu pouze vkladem,

tedy i platit 1000 Kč, za zbytečné a finančně zatěžující. Zápisem, kterých práv považovali klienti spíše za šformalitu a zpoplatnění nesli s nelibostí. Typickým příkladem může být zánik zástavního práva na základě kvitance od banky nebo zánik věcného břemene na podkladě úmrtního listu oprávněné osoby. Nově zavedené obesílání dopisů u vkladových řízení se stalo předmětem mnohých dotazů ze strany veřejnosti. Klienti se obraceli na KP nejprve telefonicky s dotazy ohledně dopisů o zahájení řízení a vyznačení plomby u vkladu, které obdrželi. Často požadovali vysvětlení, co dané dopisy pro ně samotné znamenají. Někteří se obávali, že vyznačení plomby u nemovitostí je upozorněním na chybný průběh řízení. Jiní se chtěli informovat k možnosti vyjádřit své stanovisko k řízení, jak se do etli v dopise. Klienti se například domnívali, že se musí osobně dostavit na KP, i když k řízení nemají žádné námítky. Na tyto dotazy a obavy bylo vždy ze strany KP podáno vysvětlení. Klienti byli ubezpečeni, že vyznačení plomby je standardním postupem. Na základě svých zkušeností pracovníce KP usuzuje, že jsou dopisy ve vkladovém řízení pro veřejnost často matoucí.

#### 4.5 Statistické údaje Katastrálního pracoviště Litoměřice

##### Podět řízení za posledních 5 let

Graf 1: Počet řízení V a Z za posledních 5 let

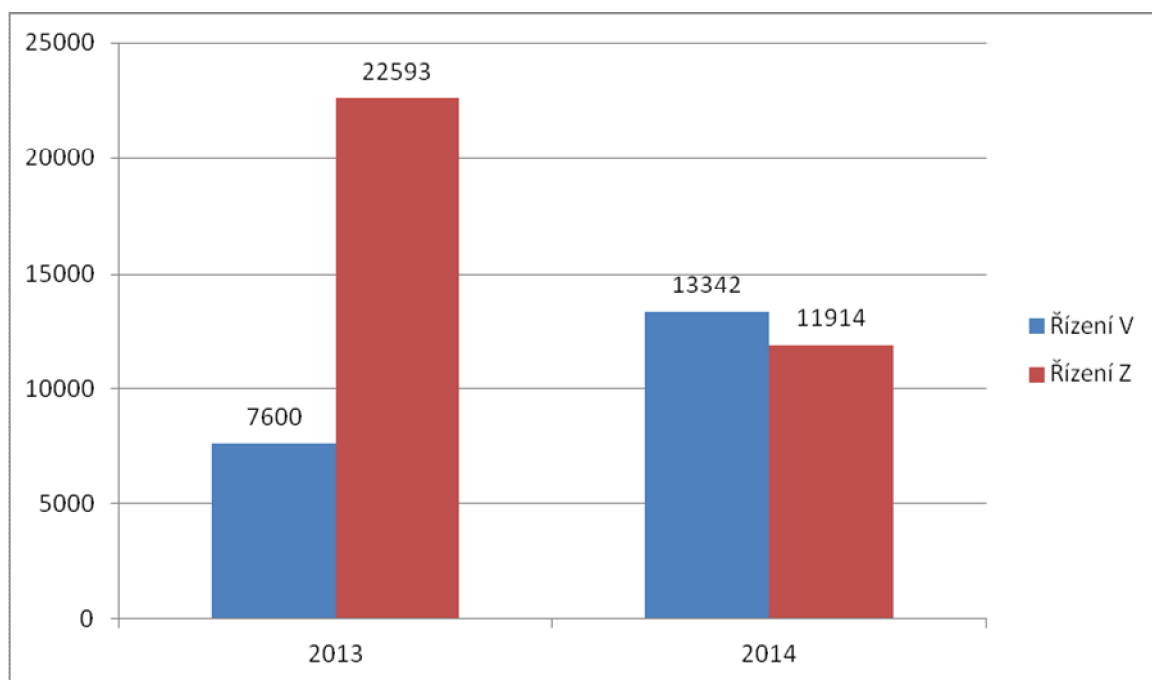


Zdroj: ISKN, vlastní zpracování

Graf . 1 znázorňuje celkové počty podaných vkladů a záznámů za posledních 5 let. Do konce roku 2013 vždy výrazně převyšoval počet záznámů nad vklady. Záznámů bylo v těchto letech podáno více než 2,5krát vyšší množství. Od účinnosti nového katastrálního zákona se poměr mezi počty řízení proměnil. Začal převyšovat počet vkladů, ale ne v tak výrazném poměru jako dříve záznámů. V následujícím roce 2015 došlo k dalšímu nárůstu vkladových řízení a poklesu počtu záznámů. V roce 2015 bylo přijato nejvíce vkladů a nejméně záznámů za posledních 5 let.

### Počet řízení za rok 2013 a 2014

Graf 2: Porovnání počtu řízení V a Z za rok 2013 a 2014



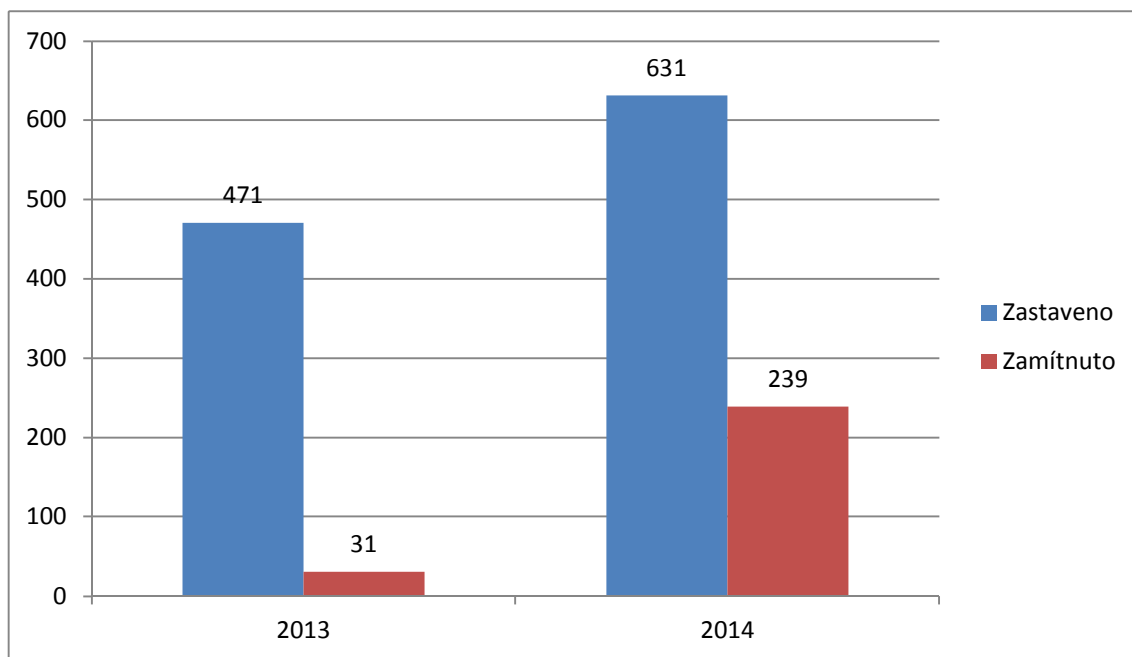
Zdroj: ISKN, vlastní zpracování

V grafu . 2 je znázorněn počet vkladů a záznámů ve sledovaném období let 2013 a 2014. Od roku 2014 se předpokládá nárůst řízení V a pokles řízení Z. Nedalo se však odhadovat, jak budou tyto změny výrazné. Bylo by mylné se domnívat, že množství, o které se sníží počet záznámů, se projeví nárůstem počtu vkladů. Nutno si uvědomit, že některá podání se zapisují vkladem a zároveň záznamem.

V roce 2013 bylo celkově přijato 30193 podání. Z tohoto počtu bylo 22593 záznamů, což je bezmála trojnásobné množství oproti vkladům. V roce 2014 se oproti předchozímu roku celkový počet podání snížil o 4937. Zatímco v roce 2013 záznamy tvořily 74,82% ze všech podání, v roce 2014 se podíl záznamů snížil na 47,17%. Pokles celkového počtu záznamů je bezmála o polovinu. V roce 2013 tvořily vklady z celkového počtu podání 25,18%, o rok později to bylo 52,83%. Konkrétně se počet vkladů zvýšil o 5742, což je z hlediska nárokovatelské agendy pro KP Litoměřice vysoké číslo. Konkrétně to znamenalo, že každá ze sedmi pověřených osob musela zpracovat o 820 vkladových řízení za rok více. Od těchto podání se odvíjí celá řada aspektů. Z pohledu KP Litoměřice máme řadu problémů, které se navýšily počtem administrativních nárokových řízení. Obesílání ústředních vkladových řízení je také nárokové z finančního hlediska. Na druhou stranu je však vybraná částka za správní poplatky. Z pohledu klientů je zde nově více práv, která musejí zapisovat vkladem a jsou tedy zpoplatněna. Dále se prodloužila doba zápisu vkladů, což má ale chránit vlastníky před podvody.

### Zastavená a zamítnutá řízení

Graf 3: Porovnání počtu zastavených a zamítnutých řízení V za rok 2013 a 2014



Zdroj: ISKN, vlastní zpracování



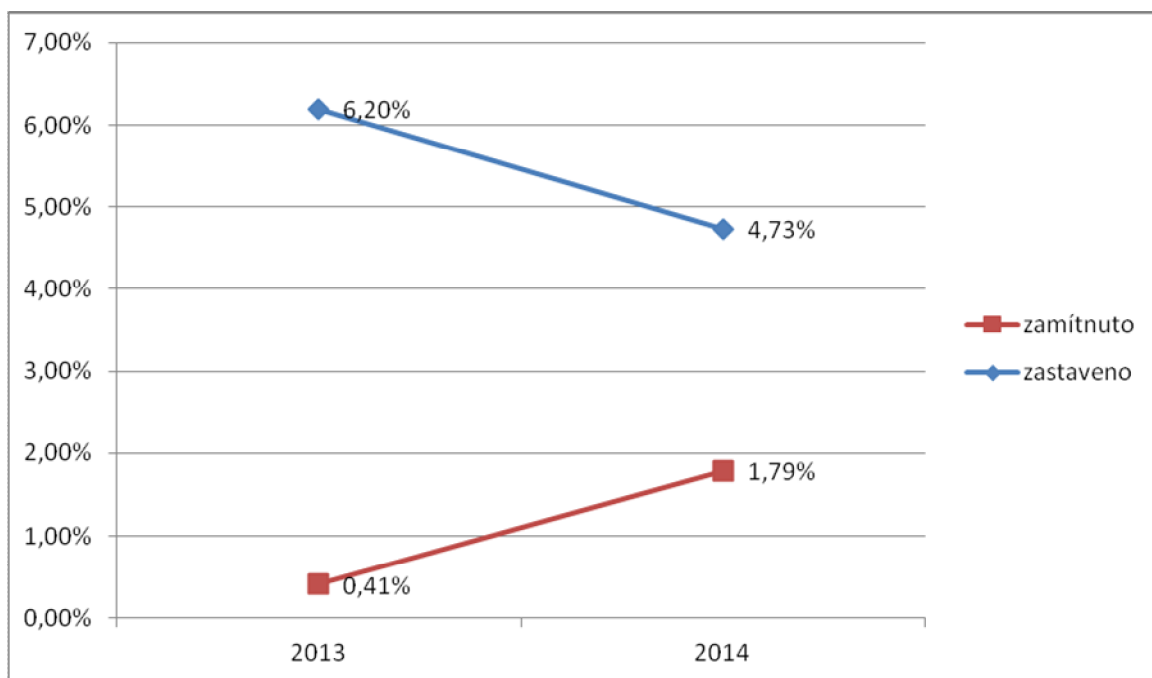
Graf . 3 znázorňuje počet vkladových řízení, které byly ve sledovaném období zastaveny nebo zamítnuty. Je obvyklé, že počet zastavených řízení nad tím, které byly zamítnuty. To, jak změna zákona ovlivní tyto statistiky, nebylo možné předpokládat. Samozřejmě, že se očekával nárůst v absolutních číslech vzhledem k celkovému nárůstu vkladových řízení. Tento předpoklad se potvrdil, jak je patrné z grafu . 3.

V roce 2013 bylo zastaveno celkově 471 vkladů, o rok později se jejich počet zvýšil na 631 vkladů. Za rok 2013 bylo zamítnuto pouhých 31 vkladů. V roce 2014 bylo zamítnuto o 208 vkladů více, a to způsobí dojem skokového nárůstu. K porovnání relevantních počtů je však nutné vyjádřit si hodnoty za jednotlivé roky v procentech. Vypočítané procentuální hodnoty vzhledem k počtu podaných vkladů za jednotlivý rok jsou vyjádřeny v grafu . 4.

V případě zastavených řízení za rok 2014 došlo k poklesu oproti roku 2013. V roce 2013 bylo z celkového počtu vkladů zamítnuto 6,20%, o rok později to bylo 4,73%, jde tedy o 1,47% pokles. Zamítnutých řízení za rok 2013 bylo 0,41% a v roce 2014 tato hodnota vzrostla o 1,38% na celkových 1,79% řízení. Nutno dodat, že ve sledovaném období nebylo žádné zamítnutí vkladu způsobeno rozhodnutím soudu.

Výsledky jsou možná poněkud překvapující. Je zde velmi podobná procentuální hodnota, o kterou počet zastavených řízení klesl a počet zamítnutých vzrostl. K hlubší analýze této problematiky bude nutné porovnat data v horizontu několika let před a po změnu katastrálního zákona.

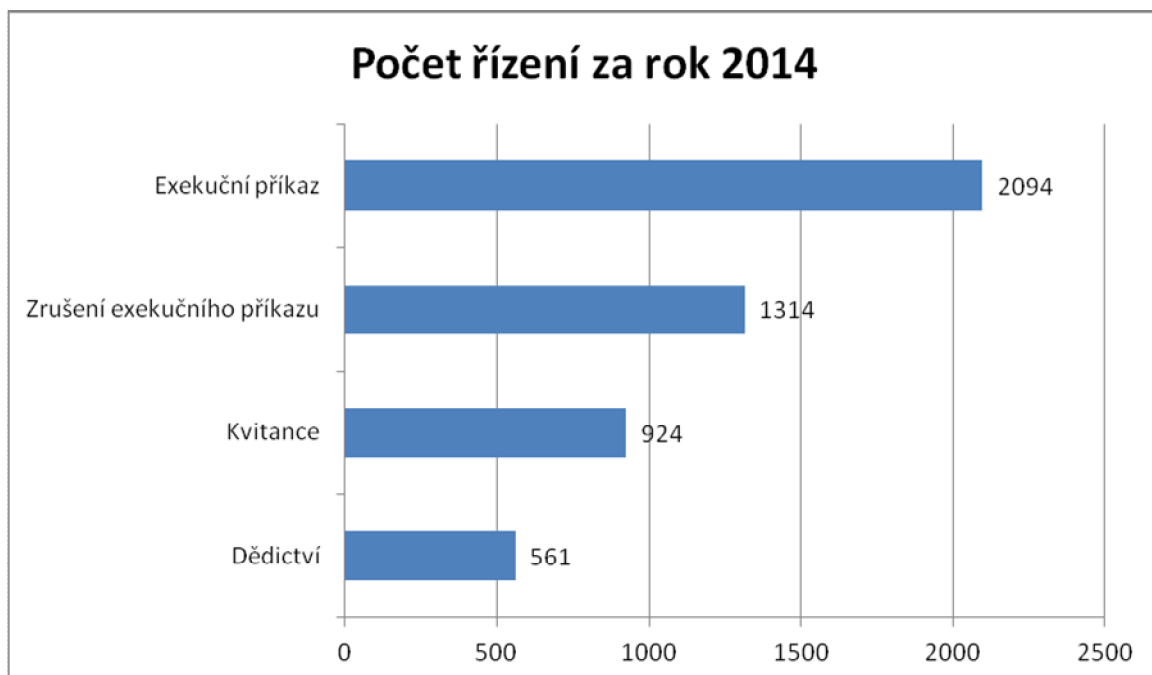
**Graf 4: Procentuální vyjádření podílu zamítnutých a zastavených řízení V**



Zdroj: ISKN, vlastní zpracování

## Nárůst vkladových řízení

**Graf 5: Nárůst vkladových řízení podle jejich typu za rok 2014**



Zdroj: ISKN, vlastní zpracování

Vyhledávání v ISKN dle typu řízení umožnilo zjistit, kterých řízení zapisovaných novým vkladem bylo nejvíce. Jedná se o řízení, která byla zapisována dříve záznamem a podle nového katastrálního zákona se zapisují vkladem. Graf 5 prezentuje ty i nejpočetnější typy řízení.

Nejvíce (2 094) bylo exekucí píkaz , kterými soudní exekutor zizuje exekuci zástavní právo na povinného. S podílem 15,69% z celkového počtu vkladů se exekucí píkazy staly nejvíce zatíží pro KP Litomice z hlediska časového i finančního. Soudní exekutor zasílá tyto listiny bez návrhu na vklad, takže musí být na KP zkoumáno, co a jak má být zapsáno. S tím také souvisí obesílání vřdy všech úastníků řízení, což zvyšuje náklady.

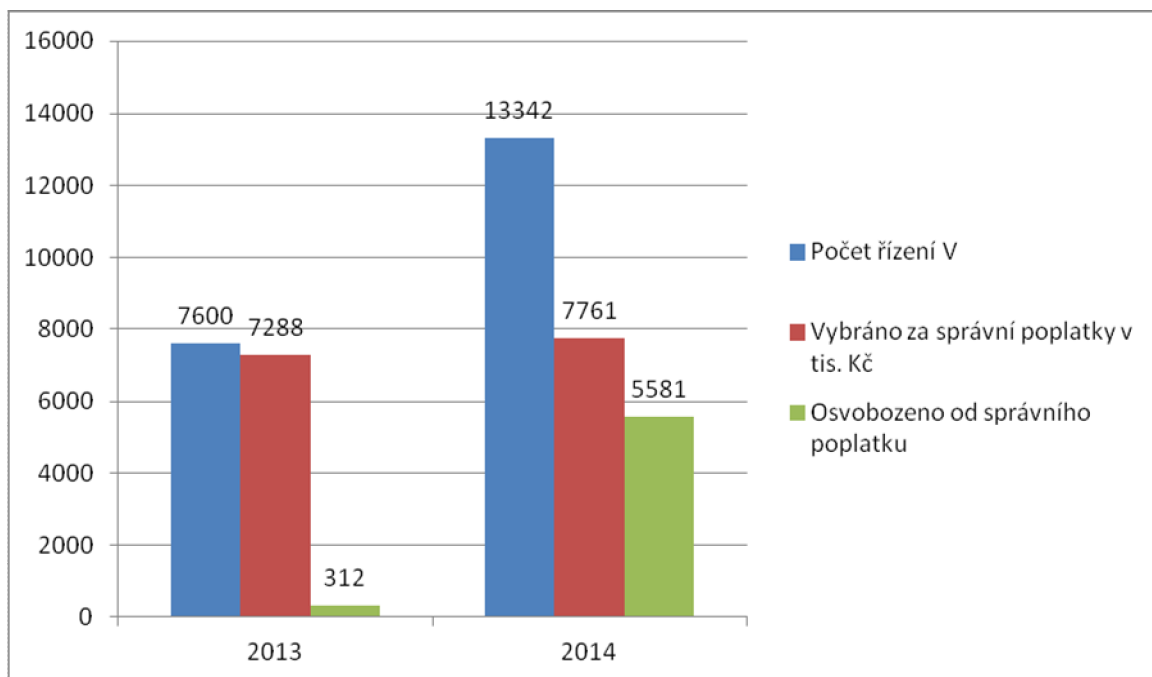
Druhým nejpočetnějším typem z těchto řízení bylo zrušení exekuce píkazu, kterých bylo podáno 1314. Touto listinou zaniká exekuce zástavní právo a vydává ji také soudní exekutor. Zanik tohoto práva se zapisuje vkladem, i když bylo zrušeno záznamem před rokem 2014. Jedná se o beznávrhové řízení, z čehož plynou stejné následky jako u exekucí píkaz .

Také kvitance ili potvrzení v ítele, že mu byl splacen dluh, se dříve zapisovala záznamem. Tuto listinu vydává nejast jí banka a zaniká jí zástavní právo k nemovitostem. Tato listina musí být podána s návrhem na vklad. V těchto případech se finanční zatíží přenesla na klienty KP. Za rok 2014 bylo přijato 924 kvitancí.

Díká řízení, kterých bylo přijato za uplynulý rok 561, jsou zapisována na základě usnesení soudu. Jedná se o listinu bez návrhu na vklad, ale v nich kterých případech je přiloženo ohlášení soudního komisaře. Toto ohlášení je obsahově velmi podobné návrhu na vklad a usnadňuje práci při zápisu práv. U diktví v mnoha případech není odesílán dopis o vyznačení plomby, díky čemuž zde není lhůta 20 dnů a v řízení může být rozhodnuto dříve.

## Správní poplatky

Graf 6: Vybrané částky za správní poplatky, počet osvobozených řízení za rok 2013 a 2014



Zdroj: ISKN, vlastní zpracování

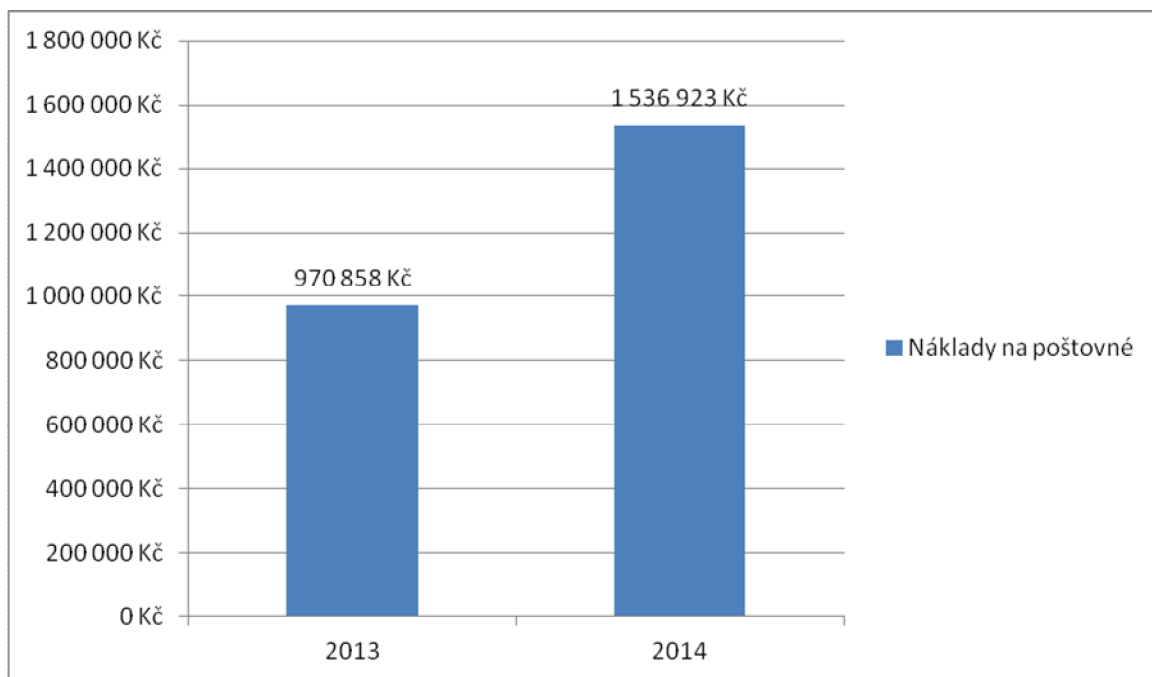
Nový katastrální zákon přináší velké změny v oblasti ekonomické. S očekávaným nárůstem vkladů bylo jisté, že se zvýší objem peněz vybraných za správní poplatky. Na druhou stranu se ale také zvýší náklady katastrálních úřadů za úkony spojené s obesíláním účastníků řízení. Graf 6 ukazuje částky vybrané za správní poplatky ve sledovaném období na KP Litoměřice.

V roce 2013 bylo vybráno 7 288 000 Kč při celkovém počtu 7600 podaných vkladů. Od správního poplatku bylo ze zákona osvobozeno 312 vkladů, což znamená, že 95,89% ze všech vkladů bylo zpoplatněno. V roce 2014 bylo podáno o 5742 vkladů více, ale vybraná částka za správní poplatky se zvýšila jen o 473 000 Kč. Je zřejmé, že velká část listin, které se nově zapisují vkladem, je osvobozena od správního poplatku. Z celkového počtu 13 342 vkladů za rok 2014 jich bylo 58,17% zpoplatněno a celková vybraná částka činí 7 761 000 Kč.

## Finan ní náro nost

Ohledn po-tovních zásilek vypravovaných z KP Litom ice se vede pom rn podrobná dokumentace. V-echny odeslané zásilky za daný den jsou vedeny v po-tovním archu, v kterém se uvádí jména a adresy adresát , vý-e po-tovného a íslo ízení. Tyto po-tovní seznamy se archivují do sloflek po m sících v roce. Dále se pak pravideln zaznamenávají údaje z frankovacího stroje. Práv z t chto údaj m flme ur it vý-i náklad za po-tovné v daném období. V grafu . 7 je srovnání celkových náklad za po-tovné v roce 2013 a 2014. V roce 2013 byla celková vý-e po-tovného 970 858 K . O rok pozd ji se ástka zvedla na 1 536 923 K . V období p ed rokem 2014 byly celkové náklady za jednotlivé roky bez výrazných zm n. Lze tedy íci, fle skokový nár st náklad o 566 065 K je zp soben p eváfn nov zavedeným obesíláním ú astník vkladových ízení.

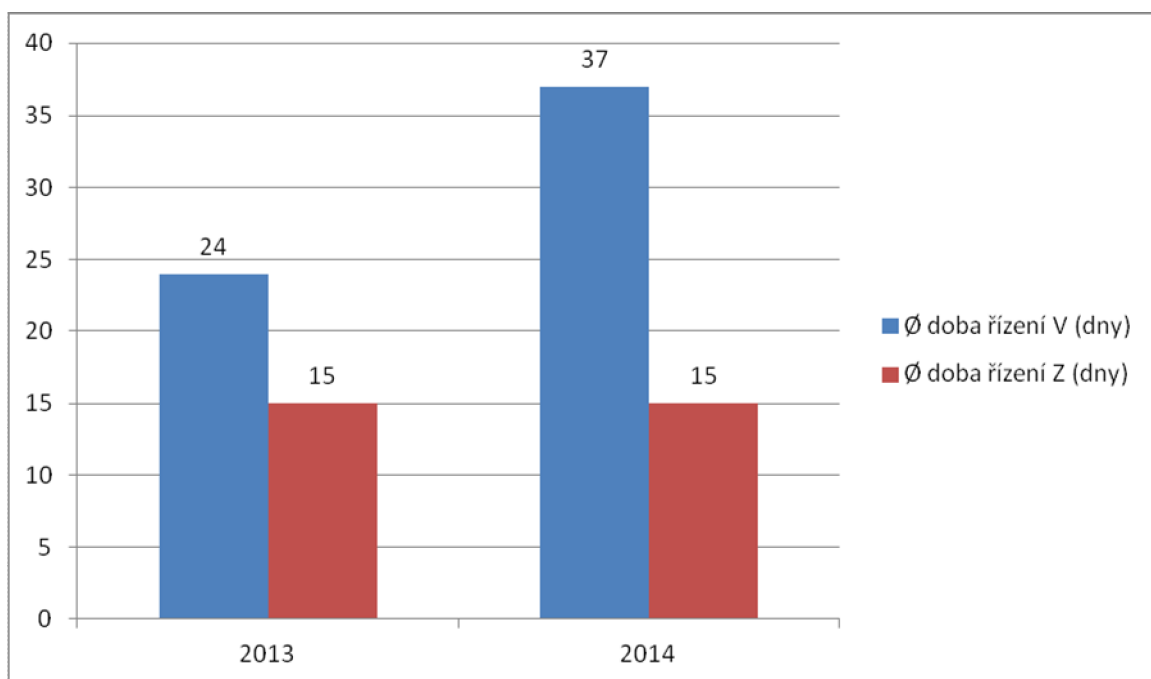
**Graf 7: Srovnání náklad za po-tovné za rok 2013 a 2014**



Zdroj: evidence po-tovních zásilek na KP Litom ice, vlastní zpracování

## Doba řízení

Graf 8: Srovnání průměrné doby řízení V a Z za rok 2013 a 2014



Zdroj: interní statistiky ÚZK, vlastní zpracování

Doba trvání vkladových a záznamových řízení je asi nejvíce kontrolovaným údajem v rámci katastrálních úřadů. ÚZK zpracovává statistiky těchto údajů za určitá období, srovnání pracovišť v rámci krajů, porovnání mezi jednotlivými kraji atd. Veřejnost samozřejmě nejvíce zajímá doba zápisu údajů u vkladových řízení. Dle správního řádu má katastrální úřad lhůtu 30 dní na rozhodnutí v řízení. Podle katastrálního zákona se zápis do katastru provede na podkladě rozhodnutí o povolení vkladu, bez zbytečného odkladu.<sup>26</sup> Což v praxi znamená, že doba zápisu závisí na podání vkladu a vytížení daného pracoviště. Graf 8 zaznamenává průměrnou dobu celého řízení, tedy od podání afe až po zápis do katastru nemovitostí na KP Litoměřice. Doba řízení je vždy vyjádřena po tomto dni. V roce 2013 byla průměrná doba vkladového řízení 24 dní. Nový katastrální zákon stanovuje, že katastrální úřady mohou rozhodnout ve vkladovém řízení afe po uplynutí 20 dnů od

<sup>26</sup> § 33 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

odeslání informace o vyznačení plomby. Dalším faktorem, který prodlužuje dobu řízení, je nástup tohoto řízení V. Na KP Litoměřice byla v roce 2014 průměrná doba vkladového řízení 37 dnů. V průměru se tedy meziročně prodloužila doba trvání těchto řízení o 13 dní. Na dobu trvání řízení protokolu Z neměla změna katastrálního zákona žádný vliv. V roce 2013 i 2014 byla průměrná délka řízení Z 15 dní.

## 5 Zhodnocení výsledk a doporu ení

P ijetí nového katastrálního zákona 256/2013 Sb. se v oblasti zápis v cných práv mnohé zm nilo. V cná práva se začala zapisovat výhradn vkladem a údaje z katastru nemovitostí jsou jifl nezpochybnitelné. Zásada materiální publicity p iná-í ochranu vlastník m zapsaných v katastru nemovitostí a celkov zvy-uje právní jistotu na trhu s nemovitostmi. To jsou obecn hlavní zm ny ohledn zápis vlastnických a jiných v cných práv k nemovitostem. To, jestli jsou zm ny p eváfln kladné a vedou ke zkvalitn ní práce katastrálních ú ad , ukáfle afl del-í asový úsek fungování katastrálního zákona. Asi u každého zákona se objeví nedostatky, které se projeví afl v praxi. N které se objevily velmi brzy a katastrální zákon jifl doznal men-ích zm n. Na základ výsledk zji-t ní z Katastrálního pracovi-t Litom ice budou navržena n která moflná zlep-ení.

V ideálním p ípad by m ly katastrální ú ady fungovat k co nejv t-í spokojenosti ob an . Katastr nemovitostí by m l obsahovat správné a aktuální údaje. Evidence by m la být vedena za pomoci po íta ových technologií tak, aby byl katastr co nejvíce dostupný a p ehledný. Zápis v cných práv by m l probíhat správn , rychle a v maximální moflné mí e zabránit podvod m. ÚZK by cht l, aby katastrální ú ady v-echny tyto funkce plnily za p ijatelné náklady. V rámci státní správy jsou ekonomické otázky vřdy p edm tem spor . Vřdy se hledá rovnováha mezi vý-í náklad a pln ním zákonem daných inností.

### Novely katastrálního zákona

Z výsledk uvedených v grafu . 5 je jasné, fle na KP Litom ice se z nov zapisovaných vklad nejvíce vkládaly exeku ní p íkazy. Tento nár st byl zaznamenán na v-ech katastrálních ú adech v eské republice. P i projednávání novely exeku ního ádu byl navrhnut pozm ovací návrh ohledn exeku ního zástavního práva. V od vodn ní tohoto návrhu se mimo jiné uvádí: šZavedení exekutorského zástavního práva p ineslo velkou zát fl pro katastrální ú ady, které musely nap íklad v roce 2013 zapsat 159 tis. a vymazat 65 tis. exekutorských zástavních práv. Proces zápisu a výmazu exekutorského zástavního práva se od 1. 1. 2014 výrazn zkomplikoval, nebo je provád n v režimu správního ízení.



S ohledem na výše uvedené se navrhuje zrušení exekutorského zástavního práva.<sup>27</sup> Dalším důvodem je, že zástavní právo přímo nijak nepomáhá realizaci exekucí, což potvrdila i Exekutorská komora ČR. Zkušenosti z katastrálních úřadů zase ukazují na určitou nekáze soudních exekutorů, kteří někdy posílají exekuční příkazy opakovaně nebo na nepříslušný úřad. Tyto skutečnosti se však zjistí až v průběhu vkladového řízení a agenda katastrálních úřadů zbytečně narůstá. Nakonec byl schválen zákon č. 139/2015 Sb., kterým se mění občanský soudní řád, exekuční řád a katastrální zákon. Návrh na úplné zrušení exekučního zástavního práva přijat nebyl, ale byl pozměněn s cílem jeho zrušení. V současné době již není možné zrušit exekutorské zástavní právo bez návrhu na vklad a bezplatně. Nyní se zrušuje pouze na podklad návrhu na vklad od oprávněného. Konkrétně se v katastrálním zákoně pozměnil § 23 odst. 1 písm. a). Zákon je účinný od 1. 7. 2015 a od tohoto data se již řídí také katastrální úřady. Exekuční příkazy vydané před tímto datem se zapisují podle předchozí právní úpravy. Výmaz exekutorského zástavního práva se nadále podává bez návrhu na vklad a postup katastrálních úřadů se nijak nemění.

Toto je zatím nejvýše zmíněná v novém katastrálním zákoně. Pro účinnost katastrálních úřadů by to mohlo znamenat úbytek vkladových řízení ohledně exekutorského zástavního práva a také snížení nákladů. Exekutorská komora ČR ve svém prohlášení na webových stránkách mimo jiné uvedla: „Exekutorské zástavní právo na nemovitě v cíl dlužníka se podle nového zákona nyní zrušují návrhem věřitele, který za něj musí zaplatit, prostřednictvím vkladového řízení na katastru nemovitostí. Náklady na vklad ale v konečném důsledku zaplatí dlužník. Stát tím zvyšuje dlužníkům náklady soudní exekuce a na úkor exekučovaných osob rozmnožuje své příjmy.“<sup>28</sup> Dostupná data z KP

---

<sup>27</sup> JÍCHA, L., epravo.cz. *Opravdu vyjde exekutorské zástavní právo z užívání?* [on-line]. 2015. [cit. 2016-02-01]. Dostupný z WWW: <http://www.epravo.cz/top/clanky/opravdu-vyjde-exekutorske-zastavni-pravo-z-uzivani-98428.html>

<sup>28</sup> NÁLEVKA, J., *Exekutorská komora ČR. Změny exekučního řádu se nepříznivě dotknou věřitelů a dlužníků, upozorňuje Exekutorská komora ČR* [on-line]. 2015. [cit. 2016-02-20]. Dostupný z WWW: <http://ekcr.cz/1/aktuality-pro-media/2019-zmeny-exekucniho-radu-se-nepriznive-dotknou-veritelu-a-li-dluzniku-upozorňuje-exekutorska-komora-cr-24-6-2015?w=>

Litomice za období od 1. 7. 2015 do konce roku 2015 výše uvedené zatím nepotvrzují. V tomto období nebyl podán žádný návrh na zřízení exekutorského zástavního práva.

Další dvě novely upravují katastrální zákon jen v detailech. Za zmínku stojí zákon č. 86/2015 Sb., který rozšířil výčet subjektů, na jejichž podklad se zapisuje a vymazává pozámka o úřad státního zástupce a policejního orgánu.<sup>29</sup>

## **Doporučení**

Katastrální úřady se musejí ve všech svých činnostech řídit platnými zákony a dalšími předpisy. Pokud by tedy mělo být určité doporučení platné, muselo by být implementováno do příslušného zákona. Vzhledem k tomu, že katastrální zákon je platným poměrně krátkou dobu, není asi možné v dohledné době očekávat nějak zásadní změny. To však nikterak nebrání tomu, aby se objevovaly návrhy a myšlenky, které by mohly vést k dalšímu zlepšování služeb a vedení katastru nemovitostí.

Z dat získaných na KP Litomice vyplývají následující hlavní závěry, které nejsou příliš pozitivní. Nový katastrální zákon navýšil počet administrativních složek jejich vkladových úkonů. Dále se značně zvýšily náklady spojené s obesláním ústavních těchto úkonů. Klienti čekají delší dobu na provedení zápisu do katastru nemovitostí a také se zvýšil počet právních, jejichž zápis je zpoplatněn. Kladně lze hodnotit fakt, že informování ústavních úkonů a ochrana vlastnických před podvody je na velmi vysoké úrovni. Pozitivní je také to, že údaje z katastru nemovitostí jsou nezpochybnitelné, což je vlastně podstatou takové evidence.

## **Ochrana vlastnictví**

Podvodná jednání a neoprávněné převody nemovitostí se staly v průběhu schvalování katastrálního zákona velmi diskutovaným tématem. V dovodové zprávě katastrálního zákona ohledně informování ústavních vkladových úkonů je i vyznačení plomby se

---

<sup>29</sup> 1. 8. zákona č. 86/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 279/2003 Sb., o výkonu zajištění majetku a v cí v trestním řízení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

navrhovalo informovat ú astníky pomocí datové schránky. Nebyla navrhována fládná lh ta, po kterou by musel katastrální ú ad se zápisem po kat. Z tohoto d vodu a také z ekonomických d vod se navrhovalo informovat ú astníky výhradn datovou zprávou. P i projednávání v Parlamentu R padly návrhy na z ízení lh ty 15 nebo 20 dní a obesílání i pomocí SMS i e-mailu. Kone né a nyní platné zn ní bylo zformulováno afl v Senátu R. Katastrální ú ady tedy obesílají ú astníky po tovními zásilkami a lh ta, po kterou nesmí být vklad povolen, je 20 dní. Navzdory p vodním my lenkám jsou tedy vkladová ízení finan n náro n j-í a trvají déle.

Podvody s nemovitostmi na základ fale ných dokument se staly pom rn vd ným mediálním tématem. Objevily se i soukromé subjekty, které nabízejí, fle budou za úplatu kontrolovat nemovitosti klienta a informovat ho o p ípadných zm nách. Oficiální p edstavitelé resortu se snaflili tuto španiku o áste n mírnit. P edseda ÚZK Ing. Karel Vecere se nap íklad pro eskou televizi vyjád il, fle etnost podvod je v ádu desítek ro n .<sup>30</sup> Sou asný katastrální zákon poskytuje n kolik mořností, jak být informován o zm nách nemovitostí, a ty by m ly být dostate n ú inné. Samoz ejm nelze nikdy vylou it d mysln provedené podvody, které katastrální ú ady neodhalí, a tudífl zm nu vlastnictví zapí-í. Dle výpov di dlouholeté zam stnankyn se p ed rokem 2014 vyskytl na KP Litom ice jeden p ípad pokusu o nabytí nemovitostí podvodem. Podvodník pouřil do kupní smlouvy podpis majitele nemovitosti z jiného dokumentu. Tuto smy lenou kupní smlouvu, kde byla cena nemovitosti zna n podhodnocena, vlořil s návrhem na vklad k zápisu do katastru. Vlastník v ak nebyl navrhovatelem návrhu na vklad, tudífl byl písemn vyrozum n o zahájení ízení. Po obdrření dopisu se vlastník informoval na KP ohledn ízení a následn kontaktoval policii. Pachateli se p evod nemovitosti nezda il a byl odsouzen k trestu odn tí svobody. Po roce 2014 je evidován také jeden p ípad pokusu o podvodné jednání. Jednalo se o fale nou kvitanci o splacení dluhu mezi dv ma fyzickými osobami. Zástavní v ítel na základ dopisu o vyzna ení plomby p edal p ípad policii.

---

<sup>30</sup> V po adu eské televize Sama doma. Premiéra 5. 6. 2013. Dostupné z WWW: <http://www.ceskatelevize.cz/ivysilani/1148499747-sama-doma/213562220600086/obsah/265050-podvody-na-katastru-nemovitosti-ing-karel-vecere-chat-1-cast>

Zaměstnankyni KP není znám případ, kdy by se na KP Litoměřice podvodným jednáním podařilo dosáhnout změny v katastru nemovitostí.

Nejvyšší záruky, které bude vlastník o změněnách informován, v souvislosti poskytuje služba sledování změny. Tzv. šlechtického psa si v období od 1. 1. 2014 do konce roku 2015 nechalo prostřednictvím KP Litoměřice zřídit 288 obyvatel, což je podle 118 966<sup>31</sup> obyvatel okresu Litoměřice je téměř zanedbatelné množství.

### **Problematika výše náklad**

Povinnost informovat účastníky vkladových řízení přináší nárost agendy katastrálních úřadů a hlavně navýšení nákladů. V tomto spatřuje ÚZK hlavní negativum nového katastrálního zákona. Místopředseda ÚZK Ing. Karel Tencel odhadoval pro Hospodářské noviny nárost nákladů za povolené na více než 50 mil. Kč, a to pouze za řízení beznávrhová. Dále pak navrhoval: „Chceme ze zákona vypustit beznávrhové vklady. Pokud řízení navrhovatelé nejsou, úřední postup se velmi komplikuje.“<sup>32</sup>

Tomuto návrhu bylo částečně vyhoveno v podobě novely zákona, která z beznávrhových řízení vyjmula z řízení exekutorského zástavního práva. Úplnému zrušení beznávrhových řízení by se jistě bránily soudy a soudní exekutoři. Tím by přibyla povinnost vyplňovat návrh na vklad. V souvislosti mají soudní komise i povinnost přikládat ke stejnopisu rozhodnutí o dle dle tzv. ohlášení soudní komise.<sup>33</sup> Toto ohlášení se vyplňuje pomocí aplikace na webových stránkách ÚZK a je obsahově velmi podobné návrhu na vklad. Nemá však stejnou váhu jako návrh na vklad a katastrální úřady musejí zkoumat rozhodnutí o dle dle, aby zjistily, co je předmětem zápisu.

---

<sup>31</sup> ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, *Počet obyvatel v regionech soudržnosti, krajích a okresech České republiky k 1. 1. 2015 [on-line]*. s. 2.

<sup>32</sup> HOSPODÁŘSKÉ NOVINY, *Odborníci: Nový katastrální zákon je příliš složitý a pro stát dražší. Je třeba ho změnit* [on-line]. 2014. [cit. 2016-02-26].

<sup>33</sup> § 92 odst. 3 vyhláškou č. 37/1992 Sb., o jednacím řádu pro okresní a krajské soudy.

Mohlo by však odpadnout obesílání věchů vlastníků dopisem o zahájení řízení i informace o plombě. Dá se předpokládat, že u listin vydaných soudy a soudními exekutory odpadá riziko podvodného jednání. Při případné chyby a nedostatky v titulu odhalí katastrální úřad a před zápisem práva požaduje opravu. Samotní vlastníci by se v případě nesouhlasu s výsledkem řízení mohli bránit po obdržení vyrozumění o provedeném vkladu. Informování pomocí dopis bylo předáno do zákona jako další zvýšení ochrany věchů vlastníků. Ale jistě to nebylo měleno směrem k řízením, která iniciují státní orgány. Práv tato řízení nejvíce zvyšují náklady na potovné.

Druhou kategorií jsou návrhy na vklad, které nepodepsali věchů vlastníci. Je správné, že není vyžadován podpis věchů vlastníků řízení, jelikož by to přinášelo zbytečné obtíže. Na druhou stranu je pravděpodobné, že někteří vlastníci nepodepíší návrh na vklad jen proto, že nemusí. Bylo by vhodné motivovat vlastníky, aby věchů podepsali návrh na vklad. Motivací by byla snížená částka správního poplatku za podání návrhu. Nižší částka vybraná na správních poplatcích by byla kompenzována částkou ušetřenou za potovné zásilky. Musela by být samozřejmě vypočtena částka, o kterou je ještě výhodné poplatek snížit (odhadem max. o 100 Kč).

Katastrální úřady by mohly zvýšení nákladů kompenzovat zisky z nadstandardních služeb. V případě vkladových řízení by šlo o zkrácení doby řízení. Toto funguje například na Slovensku, jehož systém katastru nemovitostí je tomu blízkému nejpodobnější. Na Slovensku stojí podání klasického návrhu na vklad 66 € (cca 1784 Kč) a úřad rozhodne v řízení do 30 dnů. Ideálně také podat návrh na vklad ve zrychleném řízení, kde úřad může rozhodnout do 15 dnů. Tato expresní služba stojí 266 € (cca 7190 Kč) a v případě, že se úřadu nepodaří rozhodnout do 15 dnů, tak je klientovi 200 € vráceno.<sup>34</sup> Takovéto nadstandardní služby však nesmí mít vliv na průběh a dobu trvání ostatních řízení.

Samotné obesílání vlastníků a z toho plynoucí následky vnímá negativně hlavně resort katastrálních úřadů. Nezapomínejme však, že toto obesílání přímou ovlivňuje délku trvání vkladových řízení. Délka vkladového řízení u nás je předmětem zájmu vlastníků. Nebýt

---

<sup>34</sup> PLAVEC, M., Slovenská realitná akadémia. *Poplatky na katastri* [on-line]. [cit. 2016-03-05]. Dostupný z WWW: <http://www.sora.sk/poplatky-na-katastri>

povinnosti informovat ú astníky, nebude zde ani 20 denní lh ta, která prodlužuje dobu ízení. Nabízí se tedy varianta úplného zru-ení obesílání a ochranné lh ty. Zvý-ilo by se tím riziko neodhalení podvodných jednání s nemovitostmi? Z ejm ne, jelikož i nyní zaznívají hlasy, že sou asné informování pomocí dopis není dokonalé. Jedná se například o ob any flijící del-í as mimo trvalou adresu, kam jim je doru ována po-ta. Dal-ím p ípadem jsou opravdu d mysln vymyšlené podvody. eská po-ta umohl uje zm nit si místo dodání pro v-echny do-lé zásilky (tzv. dosílka). Tu je možné si z ídit i prost ednictvím zmocn né osoby. Takže pokud je n kdo schopen fal-ovat dokumenty pro katastrální ú ad, je jist schopen i podvodem zm nit místo dodání zásilek ur íté osoby. Té se pak ani dopisy z katastrálního ú adu nedostanou do rukou.

Možným e-ením je namísto obesílání pomocí dopis z ídit v-em vlastník m bezplatn službu sledování zm n. Zároveň by nebyla 20 denní lh ta a ú astník by se mohl ozvat katastrálnímu ú adu v pr b hu ízení. Z dat získaných na KP Litom íce víme, že v roce 2013 byla pr m rná doba ízení 24 dn , takže by ú astník m l prostor na podání námitek. Bylo by nutné považovat informování ú astník SMS zprávou i elektronickou po-tou za rovnocenné nyní používaným po-tovním zásilkám.

Celkov m flme konstatovat, že by bylo dobré áste n omezit i zru-ít obesílání ú astník vkladových ízení pomocí dopis . Zároveň s tím zkrátit i úpln zru-ít lh tu, po kterou nesmí být vklad povolen. Katastrální ú ady by u-et ily na po-tovném a klienti by se do kali d íve zápisu zm n v katastru nemovitostí.

### **Problematika správních poplatk**

Nový katastrální zákon p enesl finan ní zát fl také na klienty katastrálních ú ad . V n kterých p ípadech lze považovat námitky klient na zpoplatn ní za oprávn né. Nejvýrazn j-ím p íkladem je výmaz v cného b emene doffivotního uflívání nemovitosti na základ úmrtního listu oprávn ného. Samotný úmrtní list jasn dokazuje zánik práva, které bylo z ízeno do konce flivota oprávn ného. V tomto p ípad by m l probíhat výmaz bez nutnosti platit správní poplatek. Katastrální zákon jednak finan n zat fluje katastrální ú ady za ú elem vy-í ochrany vlastník , ale na druhou stranu se vybírají správní poplatky i za n které šformálníö úkony.

Celkově máme říci, že katastrální zákon přenesl na klienty katastrálních úřadů větší zodpovědnost. Zápisu vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí by měla být věnována odpovídající pozornost. Každý by měl mít zájem, aby byla jeho práva co nejdříve správně zaevidována do katastru nemovitostí.

## 6 Záv r

V této diplomové práci byl popsán zápis vlastnických a jiných v cných práv p ed a po zavedení nového katastrálního zákona. Možnost vlastnit nemovitost chápeme v moderní společnosti jako jednu ze základních svobod. Snaha o určitý druh evidence nemovitostí sahá na naše území až do 11. století. V průběhu staletí docházelo ke zlepšování a zperfectování této evidence. Po vzniku České republiky byly zřízeny katastrální úřady a katastr nemovitostí. Poslední výraznou změnou je přijetí nového katastrálního zákona č. 265/2013 Sb., který je platný od roku 2014.

Můžeme konstatovat, že předchozí katastrální zákon č. 344/1992 Sb. dobře sloužil svému účelu. Byl prostředkem ke zvládnutí transformace na demokratickou společnost v oblasti vlastnictví nemovitostí. Stanovil základní principy a postupy při zápisu v cných práv. Nový katastrální zákon z předchozího mnohé přijímá a určitou část poznamenává ve snaze zkvalitnit katastr nemovitostí a plně chránit vlastníky.

Za pomoci dat získaných na Katastrálním pracovišti v Litoměřicích byl porovnán rok 2013 a 2014 v oblasti zápisu v cných práv. Bylo zjištěno, že s účinností nového katastrálního zákona přibylo vkladových řízení a ubylo záznamových řízení. Dále se ukázalo, že KP Litoměřice v roce 2014 vybralo vyšší částku za správní poplatky než v roce 2013. Je pozoruhodné, že část zákona, která byla zformulována až v Senátu ČR, tolik ovlivnila katastrální úřady i jejich klienty. Zavedení informování účastníků vkladových řízení pomocí dopisů a lhůta 20 dní, po kterou nesmí být vklad povolen, prodlužuje dobu řízení a finančně zatěžuje katastrální úřady. Na druhou stranu je v současné době informování vlastníků a ochrana před podvody s nemovitostmi na velmi vysoké úrovni. Zákon se snaží v maximální možné míře zamezit úspěšným podvodům s nemovitostmi.

Závěrem této práce jsou navržena doporučení, která by mohla vést k odstranění těchto dopadů zákona, které jsou vnímány negativně. Hlavním doporučením je, aby se omezilo i zrušilo informování účastníků pomocí dopisů a bylo nahrazeno finančně méně nárovnou metodou. S tím je spojeno zkrácení i zrušení 20 denní lhůty, což by urychlilo vkladová řízení.

Věchny dopady nového katastrálního zákona bude možné zhodnotit až po delšímase jeho fungování. Na které části již byly novelizovány a další jistě budou. Přesto je pravděpodobné, že úplné zásadní změny katastrálního zákona v dohledné době nenastanou.



Při schvalování změn je nutné myslet na přehlednost a pochopitelnost právních předpisů. Nový katastrální zákon bude zřejmě úplně jiný alespoň tak dlouho jako jeho předchůdce. Za tu dobu se bude měnit katastr nemovitostí a přístup k jeho informacím s vývojem počítačové techniky a její dostupnosti. Doufejme, že změny budou vředy v zájmu právního občanů, jelikož katastr nemovitostí slouží právníkům.

## 7 Seznam použitých zdrojů

### Tiskové zdroje:

- BAREŠOVÁ, Eva, BLÁHOVÁ, Iveta, DOUBEK, Pavel, JANEK, Bohumil, NEDVÍDEK, Lumír, MANDOVÁ, Helena, 2015. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer. 453 s. ISBN 978-80-7478-703-4
- BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr, 2007. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných vcných právk nemovitostem. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck. 736 s. ISBN 978-80-7179-594-0
- BUMBA, Jan, 2007. *eské katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada Publishing. 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1
- KUBA, Bohumil, OLIVOVÁ, Květa, 2004. *Katastr nemovitostí eské republiky. 8. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 5. 2004*. Praha: Linde. 440 str. ISBN 80-7201-468-4
2014. *Katastr nemovitostí, Zeměměřičství, Pozemkové úpravy a územní plánování*. Ostrava: Sagit. 256 s. ISBN 978-80-7488-019-3

### Elektronické zdroje:

- ÚZK, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, 2013. *Organizační struktura* [on-line]. Dostupný z WWW: <http://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady/Katastralni-urad-pro-Ustecky-kraj/Katastralni-pracoviste/KP-Litomeric/O-uradu/Organizacni-struktura.aspx>
- ÚZK, 2016. *Struktura resortu* [on-line]. Dostupný z WWW: <http://www.cuzk.cz/O-resortu/Struktura-resortu.aspx>
- EUROPEAN JUSTICE, 2015. *Katastry nemovitostí v členských státech* [on-line]. Dostupný z WWW: [https://e-justice.europa.eu/content\\_land\\_registers\\_in\\_member\\_states-109-cs.do](https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-cs.do)
- FINANCE.CZ, 2014. *Katastr nemovitostí je třeba zkontrolovat do konce tohoto roku* [on-line]. Dostupný na WWW: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/428155-katastr-nemovitosti-je-treba-zkontrolovat-do-konce-tohoto-roku/>
- JÍCHA, L., epravo.cz, 2015. *Opravdu vyjde exekutorské zástavní právo z užívání?* [on-line]. Dostupný z WWW: <http://www.epravo.cz/top/clanky/opravdu-vyjde-exekutorske-zastavni-pravo-z-uzivani-98428.html>

KLÍKA, J., deník.cz, 2014. *Zkontrolujte si katastr. Do konce roku* [on-line]. Dostupný z WWW: <http://www.denik.cz/ekonomika/zkontrolujte-si-katastr-do-konce-roku-20140926.html>

### **Zákony, vyhlásky:**

Vyhláška č. 37/1992 Sb., o jednacím řádu pro okresní a krajské soudy.

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

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád).

Vyhláška č. 78/1993 Sb., kterou se stanoví sídla a územní působnost zeměpisných a katastrálních inspektorátů a katastrálních úřadů.

Zákon č. 175/2003 Sb., o zeměpisných a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

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

Zákon č. 86/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 279/2003 Sb., o výkonu zajištění majetku a v cívkách trestním řízení a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a dalších související zákony.

Zákon č. 139/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změnách dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Zákon č. 318/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změnách některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 328/1999 Sb., o občanských průkazech, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 329/1999 Sb., o cestovních dokladech, ve znění pozdějších předpisů, a dalších související zákony.

## 8 Seznam zkratek

ÚZK	český úřad zeměměřičký a katastrální
EPVDS	Elektronická podatelna a výpravna datových schránek
ISKN	Informační systém katastru nemovitostí
KP	Katastrální pracoviště
KÚ	Katastrální úřad
Sb.	Sbírka zákonů

## **9 Přílohy**

Příloha A: Návrh na vklad do katastru nemovitostí podle § 14 zákon . 256/2013 Sb.

Převzato z vyhlásky . 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.

Dostupné z WWW: <https://www.zakonyprolidi.cz/disk/cs/file/2013/2013c141z0359p001u001.pdf>

VZOR

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

Spisová značka

\_\_\_\_\_ vyplní katastrální úřad

**Určeno:**

Katastrálnímu úřadu pro

Katastrálnímu pracovišti

### I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách

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

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

\*) Nehodící se škrtněte.

\*\*) EČI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad

## I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách

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

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

\*) Nehodící se škrtněte.

## II.A Označení práv, která mají být zapsána ke stavbám, pozemkům a právu stavby

Navrhuje se		výmaz vkladem	
vklad			
<input type="checkbox"/>	vlastnického práva	<input type="checkbox"/>	práva stavby
<input type="checkbox"/>	práva stavby	<input type="checkbox"/>	věcného břemene
<input type="checkbox"/>	věcného břemene	<input type="checkbox"/>	zástavního práva
<input type="checkbox"/>	zástavního práva	<input type="checkbox"/>	budoucího zástavního práva
<input type="checkbox"/>	budoucího zástavního práva	<input type="checkbox"/>	podzástavního práva
<input type="checkbox"/>	podzástavního práva	<input type="checkbox"/>	předkupního práva, bylo-li zřízeno jako právo věcné
<input type="checkbox"/>	předkupního práva, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	budoucího výměnku
<input type="checkbox"/>	budoucího výměnku	<input type="checkbox"/>	přídavného spoluvlastnictví
<input type="checkbox"/>	přídavného spoluvlastnictví	<input type="checkbox"/>	správy svěřenského fondu
<input type="checkbox"/>	správy svěřenského fondu	<input type="checkbox"/>	výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné
<input type="checkbox"/>	výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné
<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné
<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné
<input type="checkbox"/>	zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné
<input type="checkbox"/>	výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné
<input type="checkbox"/>	ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	nájmu (se souhlasem vlastníka)
<input type="checkbox"/>	nájmu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/>	pachtu (se souhlasem vlastníka)
<input type="checkbox"/>	pachtu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/>	vzdání se práva na náhradu škody na pozemku
<input type="checkbox"/>	vzdání se práva na náhradu škody na pozemku	<input type="checkbox"/>	
<p>Uvedte stručný popis práva podle předložené listiny. Při označování osob, kterým právo svědčí, můžete využít pořadová čísla z části I. formuláře.</p> <p>V případě vlastnického práva uveďte zejména jeho nabyvatele, dále zda je právo nabýváno k celku nebo jsou nemovitosti nabývány do spoluvlastnictví, zda jsou nemovitosti nabývány do společného jmění manželů nebo do jiného majetkového společenství manželů podle cizího práva atd. Nabývá-li nemovitost do svého spoluvlastnictví více osob, uveďte, zda jsou jejich podíly stejné, pokud stejné nejsou, uveďte i velikost těchto podílů pro jednotlivé osoby.</p> <p>Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či podílníky podílového fondu vzniká další oprávnění, uveďte, o jaké oprávnění se jedná a pro koho vzniká (např. příslušnost hospodařit s majetkem státu, hospodaření příspěvkové organizace se svěřeným majetkem obce či kraje ...).</p> <p>V případě zástavního/budoucího zástavního/podzástavního práva označte pohledávky, k jejichž zajištění je zřizováno, a osobu/osoby zástavního věřitele, případně jeho podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší části jistiny.</p> <p>V případě věcného břemene uveďte obsah a rozsah oprávnění, dobu trvání a označte oprávněnou osobu nebo nemovitost oprávněného vlastníka.</p> <p>V případě ostatních práv uveďte zejména dobu trvání a označte oprávněnou, příp. povinnou osobu (je-li odlišná od vlastníka věci). V případě výmazu práva označte rušené právo číslem řízení, pod kterým bylo zapsáno do katastru, nebo jinými vhodnými údaji.</p>			
<b>v pořadí</b>		Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí	
<input type="checkbox"/>	podle poznámky o výhradě přednostního pořadí		
<input type="checkbox"/>	uvolněného zástavního práva		
<input type="checkbox"/>	zástavního práva, za které má být po jeho zániku zaměněno		





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

Navrhuje se		výmaz vkladem	
<input type="checkbox"/>	vlastnického práva	<input type="checkbox"/>	věcného břemene
<input type="checkbox"/>	věcného břemene	<input type="checkbox"/>	zástavního práva
<input type="checkbox"/>	zástavního práva	<input type="checkbox"/>	budoucího zástavního práva
<input type="checkbox"/>	budoucího zástavního práva	<input type="checkbox"/>	podzástavního práva
<input type="checkbox"/>	podzástavního práva	<input type="checkbox"/>	předkupního práva
<input type="checkbox"/>	předkupního práva, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	budoucího výměnku
<input type="checkbox"/>	budoucího výměnku	<input type="checkbox"/>	přídavného spoluvlastnictví
<input type="checkbox"/>	přídavného spoluvlastnictví	<input type="checkbox"/>	správy svěřenského fondu
<input type="checkbox"/>	správy svěřenského fondu	<input type="checkbox"/>	výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné
<input type="checkbox"/>	výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné
<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné
<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné
<input type="checkbox"/>	zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné
<input type="checkbox"/>	výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné
<input type="checkbox"/>	ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	nájmu (se souhlasem vlastníka)
<input type="checkbox"/>	nájmu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/>	pachtu (se souhlasem vlastníka)
<input type="checkbox"/>	pachtu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/>	
<p>Uvedte stručný popis práva podle předložené listiny. Při označování osob, kterým právo svědčí, můžete využít pořadová čísla z části I. formuláře. V případě vlastnického práva uveďte zejména jeho nabyvatele, dále zda je právo nabýváno k celku nebo jsou nemovitosti nabývány do spoluvlastnictví, zda jsou nemovitosti nabývány do společného jmění manželů nebo do jiného majetkového společenství manželů podle cizího práva atd. Nabývá-li nemovitost do svého spoluvlastnictví více osob, uveďte, zda jsou jejich podíly stejné, pokud stejné nejsou, uveďte i velikost těchto podílů pro jednotlivé osoby.</p> <p>Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či podílíky podílového fondu vzniká další oprávnění, uveďte, o jaké oprávnění se jedná a pro koho vzniká (např. příslušnost hospodařit s majetkem státu, hospodaření příspěvkové organizace se svěřeným majetkem obce či kraje ...).</p> <p>V případě zástavního/budoucího zástavního/podzástavního práva označte pohledávky, k jejichž zajištění je zřizováno, a osobu/osoby zástavního věřitele, případně jeho podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší části jistiny.</p> <p>V případě věcného břemene uveďte obsah a rozsah oprávnění, dobu trvání a označte oprávněnou osobu nebo nemovitost oprávněného vlastníka.</p> <p>V případě ostatních práv uveďte zejména dobu trvání a označte oprávněnou, příp. povinnou osobu (je-li odlišná od vlastníka věci).</p> <p>V případě výmazu práva označte rušené právo číslem řízení, pod kterým bylo zapsáno do katastru, nebo jinými vhodnými údaji.</p>			
<b>v pořadí</b>		Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí	
<input type="checkbox"/>	podle poznámky o výhradě přednostního pořadí		
<input type="checkbox"/>	uvolněného zástavního práva		
<input type="checkbox"/>	zástavního práva, za které má být po jeho zániku zaměněno		

číslo jednotky			způsob využití		podíl na jednotce
č.p./č.ev.*) /					
/					
/					
/					
/					
/					
/					
/					
/					
/					

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

část obce	
č.p./č.ev.*)	

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

katastrální území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo

**a k následujícím pozemkům:**  
**Pozemky ve spoluvlastnictví vlastníka jednotky, které jsou uvedeny v prohlášení vlastníka nebo byly převedeny podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích**  
Pozemky, které jsou ze zákona spojeny s jednotkou, označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v tomtéž katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku.  
Pokud se jedná o katastrální území se dvojitou číselnou řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.  
V položce „spoluhl. podíl“ uveďte součet podílů na pozemku náležejících ke všem jednotkám nebo podílům na jednotkách, se kterými je nakládáno.

katastrální území	parcelní číslo	spoluhl. podíl	parcelní číslo	spoluhl. podíl

\*) Nehodící se škrtněte.

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

Navrhuje se		výmaz vkladem	
<input type="checkbox"/>	vlastnického práva		
<input type="checkbox"/>	věcného břemene	<input type="checkbox"/>	věcného břemene
<input type="checkbox"/>	zástavního práva	<input type="checkbox"/>	zástavního práva
<input type="checkbox"/>	budoucího zástavního práva	<input type="checkbox"/>	budoucího zástavního práva
<input type="checkbox"/>	podzástavního práva	<input type="checkbox"/>	podzástavního práva
<input type="checkbox"/>	předkupního práva, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	předkupního práva
<input type="checkbox"/>	budoucího výměnku	<input type="checkbox"/>	budoucího výměnku
<input type="checkbox"/>	přídavného spoluvlastnictví	<input type="checkbox"/>	přídavného spoluvlastnictví
<input type="checkbox"/>	správy svěřenského fondu	<input type="checkbox"/>	správy svěřenského fondu
<input type="checkbox"/>	výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady vlastnického práva
<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětné koupě
<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva zpětného prodeje
<input type="checkbox"/>	zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	zákazu zcizení nebo zatížení
<input type="checkbox"/>	výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	výhrady práva lepšího kupce
<input type="checkbox"/>	ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/>	ujednání o koupi na zkoušku
<input type="checkbox"/>	nájmu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/>	nájmu
<input type="checkbox"/>	pachtu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/>	pachtu
<p>Uvedte stručný popis práva podle předložené listiny. Při označování osob, kterým právo svědčí, můžete využít pořadová čísla z části I. formuláře. V případě vlastnického práva uveďte zejména jeho nabyvatele, dále zda je právo nabýváno k celku nebo jsou nemovitosti nabývány do spoluvlastnictví, zda jsou nemovitosti nabývány do společného jmění manželů nebo do jiného majetkového společenství manželů podle cizího práva atd. Nabývá-li nemovitost do svého spoluvlastnictví více osob, uveďte, zda jsou jejich podíly stejné, pokud stejné nejsou, uveďte i velikost těchto podílů pro jednotlivé osoby.</p> <p>Pokud spolu s vlastnickým právem pro Českou republiku, kraj, obec či podílíky podílového fondu vzniká další oprávnění, uveďte, o jaké oprávnění se jedná a pro koho vzniká (např. příslušnost hospodařit s majetkem státu, hospodaření příspěvkové organizace se svěřeným majetkem obce či kraje ...).</p> <p>V případě zástavního/budoucího zástavního/podzástavního práva označte pohledávky, k jejichž zajištění je zřizováno, a osobu/osoby zástavního věřitele, případně jeho podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší části jistiny.</p> <p>V případě věcného břemene uveďte obsah a rozsah oprávnění, dobu trvání a označte oprávněnou osobu nebo nemovitost oprávněného vlastníka.</p> <p>V případě ostatních práv uveďte zejména dobu trvání a označte oprávněnou, příp. povinnou osobu (je-li odlišná od vlastníka věci).</p> <p>V případě výmazu práva označte rušené právo číslem řízení, pod kterým bylo zapsáno do katastru, nebo jinými vhodnými údaji.</p>			
<b>v pořadí</b>			
Uvedte pouze v případě, že pro nově vznikající právo bylo v minulosti vyhrazeno přednostní pořadí nebo se jedná o zástavní právo, které má být zapsáno namísto uvolněného zástavního práva nebo zaměněno za jiné zástavní právo		Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí	
<input type="checkbox"/>	podle poznámky o výhradě přednostního pořadí		
<input type="checkbox"/>	uvolněného zástavního práva		
<input type="checkbox"/>	zástavního práva, za které má být po jeho zániku zaměněno		

**k následujícím jednotkám:**

Jednotku označte jejím číslem uvedeným na výpisu z katastru nemovitosti a uveďte její způsob využití.

Spoluvlastnický podíl na jednotce nevyplňujte, pokud je právo nabýváno k celku. Pokud je nabýváno nebo zatěžováno více spoluvlastnických podílů na téže jednotce zároveň, uveďte celkový spoluvlastnický podíl (součet všech nabývaných nebo zatížených podílů).

číslo jednotky č.p./č.ev.*) /	způsob využití	podíl na jednotce
/		
/		
/		
/		
/		
/		
/		
/		
/		
/		

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

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

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

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

část obce	
č.p./č.ev.*)	

postavené na pozemku v katastrálním území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo

 **vymezeným v pozemku, jehož součástí je budova**

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

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

katastrální území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo

 **vymezeným v právu stavby, jehož součástí je budova**

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

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

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

\*) Nehodící se škrtněte.

### III. Sdělení pro katastrální úřad

#### Kontaktní údaje:

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

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

#### Na základě předložené listiny se zároveň žádá o zápis:

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

#### Další sdělení:


Číslo jednací nebo jiné označení věci na straně vyhotovitele listiny

### IV. Listy formuláře

#### Počet samostatných listů formuláře:

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

### V. Přílohy návrhu na vklad

Stručný název přílohy:	v počtu: