

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

Kupní smlouva na nemovitost

Bc. Jarmila Kulhavá

© 2016 ČZU v Praze

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Jarmila Kulhavá

Podnikání a administrativa

Název práce

Kupní smlouva na nemovitost

Název anglicky

The purchase agreement for the transfer of real property

Cíle práce

Cílem práce bude zjistit příčiny a jejich vývoj vedoucí k přerušení, případně zastavení návrhů fyzických a právnických osob na vklad vlastnického práva do evidence nemovitostí.

Metodika

- soustředění právních předpisů a odborné literatury ke zkoumanému problému
- konzultace s vedoucím diplomové práce
- prostudování právních předpisů a literatury k teoretické části práce a jejich zhodnocení
- získání a prostudování konkrétních materiálů
- vyhodnocení získaných dat
- sumarizace výsledků zkoumání a jejich hodnocení

Doporučený rozsah práce

60 – 80 listů

Klíčová slova

Kupní smlouva, občanský zákoník, katastrální zákon, vkladové řízení, nemovitost, vlastnické právo, prodávající, kupující, kupní cena

Doporučené zdroje informací

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

ČESKO. ZÁKONY ATD. *Katastr nemovitostí ; Zeměměřičství ; Pozemkové úpravy a úřady : znění předpisů k 1.1. 2014*. Ostrava: Sagit, 2014. ISBN 978-80-7488-019-3.

Český úřad zeměměřičský a katastrální. [online]. 1.6.2015 [cit. 2015-06-01]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/>

PLOS, Jiří, *Stavební zákon s komentářem: pro praxi*, Praha: Grada Publishing a.s., 2013. ISBN 978-80-247-3865-9.

SVATOŠ, M. – ELIÁŠ, K. – ČESKO. OBČANSKÝ ZÁKONÍK (2012). *Nový občanský zákoník 2014 : rejstřík : redakční uzávěrka 26.3.2012*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-920-8.

TICHÝ, Luboš, Petra Joanna PIPKOVÁ a Jan BALARIN. *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku: Komentář. §2079-2183*. Praha: Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-521-3.

Předběžný termín obhajoby

2016/17 ZS – PEF

Vedoucí práce

JUDr. Milan Uhlík, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 27. 10. 2015

JUDr. Jana Borská

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2015

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 22. 11. 2016

Čestné prohlášení

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

V Praze dne 30. 11. 2016

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala JUDr. Milanu Uhlíkovi, CSc. za odborné rady, kterými přispěl k vypracování této práce a dále také Ing. Štěpánu Hudcovi, řediteli Katastrálního pracoviště Beroun za to, že mi zde umožnil absolvovat diplomní praxi. Na konec bych ráda poděkovala celé své rodině a obzvláště rodičům, kteří mě po celou dobu studia podporovali a byli mi oporou.

Kupní smlouva na nemovitost

The purchase agreement for the transfer of real property

Souhrn

Diplomová práce „Kupní smlouva na nemovitost“ se zabývá právní úpravou kupní smlouvy, vkladovým řízením a změnou vlastnických práv k nemovitostem zápisem do veřejného rejstříku. Dále se zabývá činností katastrálního úřadu a to zejména procesem přezkoumání. V části právních úprav je poukázáno zejména na změny, ke kterým došlo se zavedením Nového občanského zákoníku a které se dotkly vlastnických práv k nemovitostem. Praktická část se zaměřuje na analýzu nedostatků a chyb vyskytujících se v kupních smlouvách, jež jsou příčinou zastavení nebo zamítnutí návrhu na vklad vlastnických práv v katastru nemovitostí. Daná problematika je řešena na základě smluv přijatých Katastrálním pracovištěm Beroun a to jak po zavedení Nového občanského zákoníku, tak před ním, aby byly porovnány změny v chybovosti smluv. Závěr práce je věnován návrhům opatření, která by mohla chyby eliminovat a zlepšit tak kvalitu kupních smluv a celkově proces převodu vlastnických práv.

Summary

The thesis "The purchase agreement for the transfer of real property", deals with the legislation of the purchase contract, deposit management and change of ownership of real estate registration in a public register. It also deals with the activities of the land registration office, and especially the review process. Under legislation is pointed out in particular the changes that have occurred with the introduction of the New Civil Code, which touched the ownership rights to real estate. The practical part focuses on the analysis of the shortcomings and errors occurring in sales contracts, which are the cause of stopping or rejection of an application for registration of property rights in real estate. These issues are dealt with on the basis of agreements adopted by the Land Registry department Beroun both after the introduction of the New Civil Code, and before him, were compared to changes in the error rate contracts. The conclusion is devoted proposals for measures that

could eliminate errors and improve the quality of purchase contracts and the overall process of transfer of ownership.

Klíčová slova: Kupní smlouva, občanský zákoník, katastrální zákon, vkladové řízení, nemovitost, vlastnické právo, prodávající, kupující, kupní cena

Keywords: Purchase agreement, the Civil Code, Land Law, deposit management, real estate, property rights, seller, buyer, sale price

Obsah

1	Úvod.....	10
2	Cíl práce a metodika	11
3	Platná právní úprava	13
3.1	Nový občanský zákoník.....	13
3.2	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník	17
3.3	Změny v občanském zákoníku	19
3.4	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).....	21
3.5	Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu	25
3.6	Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích	25
3.7	Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád	26
3.8	Daňové zákony	27
3.8.1	Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí	27
3.8.2	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu	27
3.8.3	Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty	28
3.9	Vybrané judikáty ve vztahu ke kupní smlouvě.....	29
4	Analýza zkoumané problematiky	31
4.1	Vlastní názor na platnou právní úpravu	31
4.2	Charakteristika ČR.....	32
4.3	Pohyb obyvatel v jednotlivých krajích ČR	33
4.4	Charakteristika katastrálního pracoviště.....	34
4.4.1	Katastrální úřad pro Středočeský kraj.....	34
4.4.2	Katastrální pracoviště Beroun.....	34
4.5	Podrobná analýza roku 2013.....	38
4.5.1	Zastavená řízení 2013	38
4.5.2	Zamítnutá řízení 2013	40
4.6	Podrobná analýza roku 2014.....	42
4.6.1	Zastavená řízení 2014	42
4.6.2	Zamítnutá řízení 2014	45

4.7	Důvody zamítnutí či zastavení vkladového řízení v roce 2013	47
4.8	Důvody zamítnutí či zastavení vkladového řízení v roce 2014	51
5	Návrhy a doporučení k zamezení vzniku chyb v návrzích na vklad a kupních smlouvách	56
6	Závěr	58
7	Seznam použitých zdrojů.....	60
8	Seznam grafů a obrázků.....	63
9	Seznam použitých zkratk	64
10	Přílohy.....	65
	Příloha č.1 Vzor formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu	65
	Příloha č. 2 - Přehled poplatků.....	74

1 Úvod

Již v Chamurappiho zákoníku z 18. století př.n.l. můžeme nalézt zmínku o vlastnictví půdy, byla zde upravena řada povinností vlastníka půdy. V mykénské době ve Starověkém Řecku bylo upraveno soukromé i společné vlastnictví půdy, které se týkalo celé obce či lidu. Vlastnické právo je tedy již od starověku důležitý právní institut, který má vliv na to, aby společnost mohla existovat a fungovat jako celek. Napříč historií bylo vlastnické právo méně či více omezováno jak za veřejným, tak za soukromým účelem. Zřetelný rozmach vlastnického práva zaznamenáváme v římském právu. Římská ideologie vycházela z předpokladu, že veškerá půda byla původně ve vlastnictví státu a jednotlivcům byla státem přidělována. Vedle individuálního vlastnictví půdy (*ager privatus*) existovala půda ve vlastnictví státním (*ager publicus*), která byla asignací přidělována do vlastnictví individuálního.¹ V některých provinciích byla půda ponechávána původnímu vlastníkov, který byl povinen platit zvláštní daň z pozemku.

Právo vlastnictví patří mezi základní lidská práva a svobody, které jsou zakotveny v Ústavě. K vlastnictví nemovitosti v České republice nestačí pouhé podpisy smluvních stran, v tomto případě tedy prodávajícího a kupujícího, na kupní smlouvě a předání věci, jak tomu bývá u movitých věcí. Koupí předchází administrativní proces, jehož výsledkem je pravomocné rozhodnutí katastrálního úřadu, na jehož konci se kupující stává vlastníkem nemovitosti na základě zápisu do katastru nemovitosti.

Kupní smlouva je v občanském právu jedním z nejčastěji se vyskytujících smluvních vztahů. Na katastrální úřad musí být podána žádost o zápis do katastru nemovitostí a to společně se smlouvou, jež je nabývacím titulem. Obsahuje-li kupní smlouva chybu nebo neobsahuje-li všechny podstatné náležitosti, vkladové řízení může být zastaveno či zamítnuto a může pak docházet ke sporu mezi účastníky a především k prodlevám v průběhu vkladového řízení. Po zjištění nedostatků mohou vzít účastníci návrh zpět, chyby opravit a podat návrh nový. Pro účastníky to znamená zaplacení dalšího poplatku, pro katastrální úřad je však tento postup výraznou zátěží. Je-li žádost i kupní smlouva v pořádku, katastrální úřad provede vklad do katastru nemovitosti a kupující se stává vlastníkem dané nemovitosti zpětně k okamžiku podání návrhu na vklad.

¹ Kincl, J. – Urfus, V. – Skřepejk, M.: Římské právo. 2. vydání. Praha, C.H.Beck 1995

2 Cíl práce a metodika

Cílem práce bude zjistit příčiny a jejich vývoj vedoucí k přerušení, případně zastavení návrhů fyzických a právnických osob na vklad vlastnického práva do evidence nemovitostí.

Prvním předpokladem k psaní této diplomové práce byla účast na konkurzu. Podmínkou pro získání tématu bylo předložení potvrzení o budoucím absolvování diplomní praxe související s tématem a získáním potřebných dat pro zpracování praktické části diplomové práce. Žádost o poskytnutí praxe byla odeslána řediteli Katastrálního pracoviště Beroun. Poté následovala schůzka s ředitelem úřadu a dohoda o praxi v takové formě, aby byla přínosná pro obě strany. Potvrzení o dohodnuté praxi na Katastrálním pracovišti Beroun bylo následně doručeno vedoucímu práce, na základě čehož bylo také získáno téma práce.

Předkládaná diplomová práce je rozdělena na dvě části a to na část teoretickou a část praktickou. Vedle obecného tématu práce je nejprve stanoven také konkrétní cíl, jehož má být dosaženo a kterému se práce má detailněji věnovat. Po konzultaci s vedoucím práce je také stanovena osnova a z ní vyplývající obsah práce.

V úvodu práce je stručně nastíněna historie vývoje vlastnického práva. Pro teoretickou část jsou nejprve shromažďovány právní předpisy, judikatura, popřípadě odborná literatura související s problematikou kupních smluv na nemovitost. Tato část je založena na studiu daných zdrojů, jejich průběžném zpracování a následné jednoduché interpretaci s ohledem na konkrétní řešenou problematiku.

V logické návaznosti jsou uvedeny podstatné náležitosti kupních smluv, počínaje označením smluvních stran, předmětu smlouvy a kupní ceny přes stanovení podmínek pro nabytí účinnosti smlouvy a projev vůle smluvních stran až k povinným přílohám.

Dále je také popsáno, co obsahuje návrh na vklad, co obsahují jeho přílohy a stanovení správních poplatků.

Další kapitola navazuje názorem autora na platnou právní úpravu, který obsahuje buď souhlas se současnou legislativou nebo naopak nesouhlas a v tom případě jsou uvedeny výtky a možné úpravy.

Na teoretická východiska a vlastní názor na platnou právní úpravu dále navazuje vlastní analýza zkoumané problematiky od obecné charakteristiky ČR z hlediska rozlohy, územního rozdělení, výměry zastavěných ploch, počtu obyvatel a pohybu obyvatel v jednotlivých krajích, až po charakteristiku zvoleného konkrétního okresu. Také zde je nastíněn pohyb obyvatel v posledních letech na základě dat získaných z veřejné databáze Českého statistického úřadu.

Poté budou zpracována data získaná v průběhu praxe na Katastrálním pracovišti Beroun v rozsahu 120 hodin. Během každodenní docházky na úřad se část osmihodinové pracovní doby věnuje vyhledávání dat ve sklepním archivu, případně v elektronické databázi, pokud to vytíženost pracovníků z právního oddělení umožní. Během zbytku pracovní doby je vykonávána digitalizace dokumentů na skenovacích pracovištích.

Katastrální pracoviště Beroun je charakterizováno na základě územní působnosti, organizační struktury a počtu pracovníků, dále je uveden také postup katastrálního úřadu během vkladového řízení. Spojnicový graf uvádí vývoj počtu přijatých vkladů Katastrálním pracovištěm Beroun a také počet zamítnutých a zastavených řízení v posledních letech. Během praxe jsou detailně prostudovány spisy vkladových řízení z celého roku 2013 a celého roku 2014, u kterých nemohl být z různých důvodů povolen vklad práv do katastru nemovitostí. Pomocí grafické analýzy jsou vyhodnoceny výsledky zkoumání listin, nejprve procentuální zastoupení dle typu smlouvy. Další analýza se zaměřuje pouze na kupní smlouvy. U nich zkoumá hlavně předmět smlouvy, struktura účastníků řízení a počet účastníků v řízení.

Na základě získaných dat dochází poté k detailní analýze nedostatků a chyb, jež se ve smlouvách v letech 2013 a 2014 objevily a celkově prodlužují proces zapsání návrhu na vklad do katastru nemovitostí, a které mohou rovněž vést k zastavení či zamítnutí vkladového řízení. V další části jsou uvedeny všechny tyto chyby podle let, aby byly patrné případné změny související se zavedením Nového občanského zákoníku.

Spolu se zhodnocením výsledků zkoumání jsou uvedena zejména doporučení, kterými by se veřejnost měla řídit, aby byly eliminovány nedostatky a chyby v kupních smlouvách a zamezilo se tak jejich dalšímu výskytu.

Formální úprava práce je provedena dle požadavků pro předkládání diplomových prací České zemědělské univerzity v Praze.

3 Platná právní úprava

V této kapitole budou uvedeny jednotlivé právní předpisy týkající se kupní smlouvy, vlastnického práva, definice nemovitostí, katastru nemovitostí, katastrálního úřadu a další právní předpisy související s danou problematikou.

3.1 Nový občanský zákoník

Definice nemovitosti

Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.²

Věcí nemovitou je dle Nového občanského zákoníku také jednotka (§1159) a právo stavby (§1242).

Forma kupní smlouvy

Kupní smlouva na nemovitost musí mít dle §560 písemnou podobu, neboť tuto podobu vyžaduje jakékoli jednání, které zřizuje, převádí, mění nebo ruší věcná práva k nemovitostem. Také při použití elektronických či jiných technických způsobů právního jednání je zachována písemná podoba.

Nabytí vlastnického práva

Pokud majitel nemovité věci nevykonává vlastnické právo po dobu trvající deset let, věc se má za opuštěnou a vlastníkem se stává stát.

Stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovu pozemku.³ Náklady na zřízení stavby nahradí této osobě vlastník pozemku.

V případě, že část stavby zasahuje na cizí pozemek, tato část se stane majetkem zřizovatele stavby, ale zároveň je povinen poskytnout vlastníkovu cizího pozemku náhradu, za tu část, na které se nachází tzv. přestavek.

² §498 (1) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

³ §1084 (1) zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník

Vlastnictví k nemovitosti je možné nabýt také vydržením, aby k tomu došlo, musí mít osoba nemovitost v držení nepřetržitě po dobu deseti let.

Převod vlastnického práva k nemovité věci

Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.⁴

Nabyvatel vlastnického práva nabývá též právo a povinnosti spojené s nemovitou věcí, také závady, které na věci váznou, ty které nepřechází na nabyvatele, zanikají.

Spoluvlastnictví

Občanský zákoník rozlišuje vlastnictví výlučné, podílové spoluvlastnictví a společné jmění manželů. Spoluvlastníky nemovitosti se stávají osoby, jež mají společně vlastnické právo. Vzhledem k neoddělitelnosti částí nemovitosti jednají a nakládají s věcí jako jedna osoba, přičemž každému z nich náleží určený podíl. Ve společném jmění manželů vlastní nemovitost oba společně a nerozdílně.

Právo stavby

Jak již bylo výše zmíněno, právo stavby je věcí nemovitou. Právo stavby je možné nabýt smlouvou, vydržením nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci (zápisem do veřejného rejstříku). Toto právo nesmí být zřízeno na dobu delší než 99 let a poslední den této doby musí být jasně patrný z veřejného seznamu. V případě vydržení se právo stavby nabývá na dobu 40 let, tato doba může být soudní cestou zkrácena nebo prodloužena. Nemůže být omezeno rezolutivní čili rozvazovací podmínkou, to znamená, že na splnění této podmínky závisí, zda následky právního úkonu, které již nastaly, pominou. Vlastník pozemku může právo převést na sebe v případě, že se ho stavebník zřekne.

Při zániku práva stavby předtím, než uplyne jeho doba, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k právu stavby do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva. Jestliže však tato osoba k výmazu udělí souhlas, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči jejímu věcnému právu již tímto výmazem.⁵

⁴ §1105 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁵ §1249 zákona č 89/2012 Sb., občanský zákoník

Koupě – základní ustanovení

Kupní smlouva vyjadřuje závazek prodávajícího odevzdat věc, jež je předmětem koupě kupujícímu, jehož závazkem je věc převzít a zaplatit za ni kupní cenu. Kupní cena je ujednána dostatečně určitě, je-li ujednán alespoň způsob jejího určení.⁶

Vzniknou-li náklady spojené s předáním věci, jejich vyrovnání je na prodávajícím, náklady spojené s převzetím leží na kupujícím.

Současně s nabytím vlastnictví k věci přechází na kupujícího nebezpečí škody, v případě, že je sjednána odkládací podmínka, přechází na něj až dnem jejího splnění.

Koupě nemovité věci

Základem prodeje či koupě nemovité věci je kupní smlouva, jejíž forma je dána §560.

Kupujícímu vzniká nárok na slevu v případě, že výměra pozemku neodpovídá výměře ve smlouvě. Pokud není výměra pozemku zapsána ve veřejném seznam, nárok na slevu vzniká pouze ujednáním ve smlouvě, nebyla-li sleva smluvně ujednána, nárok zaniká.

Skryté závady by měly být oznámeny prodávajícím do 5 let od nabytí, pokud tak neučiní, soud kupujícímu neuzná nárok na právo z vadného plnění.

Je-li ve smlouvě udáno datum, kdy kupující převezme věc, od tohoto data mu náleží plody a užitky plynoucí z nemovitosti, ale také nebezpečí škody na věci.

V ostatním se na smlouvu o koupi nemovité věci použijí přiměřeně ustanovení o koupi movitých věcí.⁷

Vedlejší ujednání

- **Výhrada vlastnického práva**

Prodávající si může vyhradit k věci vlastnické právo, kupující se stává vlastníkem, až když zaplatí kupní cenu. Výhrada působí jen v případě sjednání formou veřejné listiny nebo písemně s úředně ověřenými podpisy stran.

⁶ §2080 zákona č 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁷ §2131 zákona č 89/2012 Sb., občanský zákoník

- **Výhrada zpětné koupě**

Tato výhrada znamená, že je kupující povinen na požádání vrátit věc za úplaty zpět prodávajícímu. Vrátí-li věc v nezhoršeném stavu, prodávající mu vyplatí zpět zaplacenou kupní cenu. V případě, že kupující zlepší věc, za tyto úpravy mu náleží náhrada. V opačném případě, kdy kupující věc zhorší, je povinen zaplatit vzniklou škodu. Tato výhrada zavazuje i následné dědice obou stran. Nedohodnou-li se strany jinak, obecná lhůta pro navrácení nemovité věci je 10 let. Byla-li výhrada zpětné koupě ujednána k věci zapsané do veřejného seznamu jako právo věcné, lze věc zatížit jen se souhlasem toho, pro koho je právo zpětné koupě ve veřejném seznamu zapsáno.⁸

- **Předkupní právo**

Předkupní právo je možné sjednat i mimo souvislost s kupní smlouvou. V případě, že má toto právo několik osob, mohou ho uplatnit jen v celku a to i v případě zanikne-li u jedné z nich. Stejně jako výhrada zpětné koupě se vztahuje i na dědice a lze jej zcizit ujednáním.

Nejprve je sepsána smlouva se zájemcem o koupi, ta je pak nabídnuta osobě s předkupním právem. Ten se na základě smlouvy rozhodne, zda má či nemá o koupi zájem, v případě, že zájem nemá, předkupní právo zůstává i nadále zachováno. V případě, že nabídku přijme, platí sjednané podmínky uvedené ve smlouvě sepsané se zájemcem o koupi.

Platba se musí uskutečnit do tří měsíců, nedohodnou-li se strany jinak. Pokud předkupník částku v dané lhůtě nezaplatí, jeho předkupní právo zaniká.

Smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva v případě, že zájemce o koupi ví o předkupním právu třetí osoby.⁹ Ujedná-li prodávající s koupěchtivým, že od smlouvy s ním odstoupí, pokud předkupník uplatní své právo, nebo že se závazek změní nebo zruší, pokud předkupník své právo neuplatní, jsou taková ujednání vůči předkupníkovi neúčinná. K opačnému ujednání se nepřihlíží.¹⁰

⁸ §2138 zákona č 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁹ §2145 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁰ §2146 zákona č 89/2012 Sb., občanský zákoník

- **Koupě na zkoušku**

Koupě na zkoušku znamená, že kupující kupuje věc za podmínky, že ji ve zkušební lhůtě jednoho roku schválí. Roční lhůta začíná běžet od okamžiku koupě nebo od okamžiku odevzdání, tj. v případě, že je dohodnuta prohlídka věci po jejím odevzdání. Pokud kupující věc v dané lhůtě neodmítne, má se za to, že ji schválil.

Nemůže-li kupující věc vrátit v původním stavu, právo odmítnout tímto zaniká.

- **Výhrada lepšího kupce**

Prodávající může upřednostnit lepšího kupce, přihlásí-li se v dané lhůtě (1 rok od uzavření smlouvy). O tom, zda je kupec lepší rozhoduje sám prodávající, neexistují pevně dané podmínky. Nový kupec může nabízet i nižší cenu, přesto se prodávajícímu může jevit jako lepší kupec.

Obdobně jako u koupě na zkoušku se posoudí, ve kterých případech má výhrada lepšího kupce povahu podmínky odkládací a v kterých povahu podmínky rozvazovací.¹¹

3.2 Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Forma smlouvy

Dle §46 OZ musí mít smlouva o převodu nemovitosti písemnou formu a projevy účastníků musí být na stejné listině. Smlouva je uzavřena ve chvíli, kdy dojde k písemnému přijetí návrhu.

Věci a práva

OZ rozděluje věci na movité a nemovité, kdy nemovitými věcmi jsou pozemky a stavby, jež jsou spojeny se zemí pevným základem. Pozemek a stavba mohou mít různé vlastníky.

Nabytí vlastnického práva

Vlastnictví movité či nemovité věci se nabyvá na základě smlouvy kupní, darovací nebo jiné, dále také na základě dědictví, rozhodnutí státu nebo ze zákona. K nabytí vlastnictví nemovité věci dochází vkladem do katastru nemovitostí. V případě,

¹¹ §2153 zákona č 89/2012 Sb., občanský zákoník

že nemovitost není vedena v evidenci katastru nemovitostí je vlastnictví nabyto dnem účinnosti.

Vlastnictví k nemovitosti je možné nabýt také vydržením, aby k tomu došlo, musí mít osoba nemovitost v držení nepřetržitě po dobu deseti let. Takto nelze nabývat vlastnictví k věcem, které nemohou být předmětem vlastnictví, nebo k věcem, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob.¹²

- **Spoluvlastnictví**

Dohodnou-li se spoluvlastníci na zrušení spoluvlastnictví, musí být dohoda uzavřena písemně. V případě, že se spoluvlastníci nedohodnou, vypořádání provádí soud. Pokud žádný ze spoluvlastníků nemá o věc zájem, je soudně nařízen prodej a výtěžek dle podílů rozdělen mezi spoluvlastníky.

- **Společné jmění manželů**

Společné jmění manželů lze pomocí smlouvy uzavřené notářským zápisem zúžit nebo rozšířit. Takto může být změněn rozsah majetku budoucího, ale i majetku, který již tvoří společné jmění. Je-li předmětem smlouvy nemovitost, její forma musí být písemná a její účinnost se nabývá vkladem do katastru nemovitostí.

Vypořádání společného jmění manželů lze provést dohodou nebo soudně. V případě, že k vypořádání nedošlo do tří let od zániku společného jmění, platí, že nemovitá věc je v podílovém spoluvlastnictví a podíly jsou totožné.

Obecná ustanovení o kupní smlouvě

Z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.¹³ Nebude-li cena sjednána dle pobecně závazných právních předpisů, smlouva nebude platná.

Prodávající je povinen upozornit na vady věci, o kterých ví a to při sjednávání kupní smlouvy, v případě, že by tak neučinil, má kupující právo na přiměřenou slevu z ujednané ceny, která bude odpovídat povaze a rozsahu vady.

¹² §134 (2) zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

¹³ §588 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Vady musí kupující uplatnit u prodávajícího bez zbytečného odkladu.¹⁴ Uplatnění práv z odpovědnosti za vady není dotčeno právo na náhradu škody.¹⁵

Vedlejší ujednání při kupní smlouvě

- **Předkupní právo**

Předkupní právo vzniká pokud prodávající prodá věc s výhradou, že kupující mu ji v případě pozdějšího případného prodeje musí nabídnout. Lze ho dohodnout také jako věcné právo, jež působí i vůči nástupcům kupujícího a to v písemné podobě. K nabytí předkupního práva dochází vkladem do katastru nemovitostí.

V případě porušení tohoto práva je možné domáhat se nabídky ke koupi a nebo zůstane právo i nadále zachováno. Předkupní právo nepřechází na dědice oprávněné osoby a nelze jej převést na jinou osobu.¹⁶

Nemovitost musí být zaplacená do dvou měsíců od prodeje, není-li ujednáno jinak. Pokud k tomuto nedojde, předkupní právo zaniká. Pokud oprávněný nemůže věc koupit nebo pokud nemůže splnit jiné sjednané podmínky, pak také právo zaniká.

Jiná vedlejší ujednání

Účastníci smluvního vztahu si mohou ve smlouvě dohodnout jisté výhrady a podmínky, jež připouští případný zánik právního vztahu vyplývajícího z kupní smlouvy. Tyto výhrady a podmínky zaniknou po uplynutí jednoho roku od uzavření kupní smlouvy, není-li dohodnuto jinak.

3.3 Změny v občanském zákoníku

Od 1.1. 2014 je účinný nový občanský zákoník – zákon č. 89/2012 Sb., který s sebou přinesl řadu změn.

Stavba je součástí pozemku

Pravděpodobně největší změna v oblasti nemovitostí je návrat k superficiální zásadě, což znamená, že stavby, jež jsou pevně spjaty s pozemky, nejsou samostatnými věcmi, ale jsou součástí pozemků. V praxi to znamená, že pokud je vlastník stavby shodný

¹⁴ §599 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

¹⁵ §600 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

¹⁶ §604 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

s vlastníkem pozemku, na kterém se stavba nachází, a nebrání tomu různá věcná práva zapsaná k těmto nemovitostem, stavba se stává součástí pozemku a nelze s ní samostatně nakládat, aniž by bylo nakládáno s pozemkem, jehož je součástí.

V případech, kdy pozemek a stavba mají různé vlastníky, oddělené vlastnictví zůstává, a to do okamžiku, než pozemek a stavba získají jediného vlastníka. Vlastníci pozemku a stavby mají vůči sobě předkupní právo. Rozhodne-li se vlastník pozemku tento pozemek prodat, musí ho nabídnout ke koupi nejprve vlastníkovi stavby, která se na pozemku nachází. Totéž platí v případě, že by chtěl vlastník stavby převést vlastnictví na jinou osobu.

Změny v názvosloví v NOZ

- pojem „nemovitost“ dle OZ se nahrazuje pojmem nemovitá věc (§ 498 NOZ)
- změny doznávají pojmy předkupního práva – povinný z předkupního práva bude nadále „dlužníkem“, oprávněným z předkupního práva je „předkupník“ a osobou, která má zájem věc koupit je „koupěchtivý“
- pojem „pronájem“ se nyní dělí na „nájem“ (§ 2201 – 2331 NOZ) a „pacht“ (nájemce je oprávněn kromě nájmu užívat i plody a užitky pronajaté věci, na oplátku je povinen věci udržovat), (§ 2332 – 2357 NOZ)
- pojem „kauce“ dle OZ se v NOZ nahrazuje pojmem „jistota“
- pojem „účastník“ dle OZ se v NOZ nahrazuje pojmem „osoba“
- pojem „návrh na uzavření smlouvy“ dle OZ se nahrazuje pojmem „nabídka“ (§ 1731 – 1739 NOZ)
- pojem „závazek“ je nadále používán pouze pro označení závazkového vztahu, nejedná se o „dluh“
- zavádí se nový pojem „rozhrady“- čímž jsou přirozeně či umělé vytvořené hranice, které vizuálně rozdělují dva pozemky. Jedná se např. o ploty, zdi, meze, potoky, živé ploty, atd. (§ 1024 – 1028 NOZ)
- pojem „půjčka“ dle OZ se nahrazuje pojmem „zápůjčka“ (§ 2390 – 2394 NOZ)¹⁷

¹⁷ Nový občanský zákoník – Změna terminologie nejen v realitách [online]. [cit. 2016-10-27]. Dostupné z: <http://www.rbrealty.cz/clanky/novy-obcansky-zakonik--zmena-terminologie-nejen-v-realitach>

Právo stavby

Novinkou, jež přinesl NOZ je také právo stavby, které umožňuje zřízení stavby na cizím pozemku. Právo stavby je věcí nemovitou a lze jej zřídit na dobu určitou, maximálně však na 99 let, po uplynutí této doby je možné její prodloužení. Pokud nebude doba prodloužena, vlastnictví stavby přechází na vlastníka pozemku, na němž se stavba nachází. V praxi bude právo stavby nejčastěji vhodným řešením pro stavby s omezenou životností, jako např. solární či větrné elektrárny nebo skladovací haly.

Nově mohou být také do veřejného rejstříku zapsána tato práva - právo zpětné koupě, právo zpětného prodeje, koupě na zkoušku, výhrada vlastnického práva, výhrada lepšího kupce.

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

Katastr nemovitostí je veřejný seznam, obsahující informace o nemovitostech vymezených tímto zákonem – obsahuje jejich soupis, popis, geometrické určení a polohu, zápis práv k těmto nemovitostem.

Tyto informace slouží k:

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

b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).¹⁸

Předmětem evidence katastru jsou pozemky, budovy s nebo bez evidenčního čísla, jednotky vymezené Občanským zákoníkem, jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., právo stavby, nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.¹⁹

Co se týče fyzických osob, zapisuje se o nich do katastru nemovitostí celé jméno, rodné číslo případně datum narození a adresa, u právnických osob je to název nebo obchodní firma, IČO a sídlo.

¹⁸ §1 (2) zákona č.256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

¹⁹ §3 (1) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Zápis práv do katastru

Kromě vkladu se zápis do katastru nemovitostí provádějí také záznamem nebo poznámkou. Vkladem se zapisují práva věcná, vyjednaná jako věcná, nájem a pacht.

Zápisy se provádějí na základ písemností v listinné nebo elektronické podobě – ty musí být opatřeny časovým razítkem. V případě zápisu jen určité části pozemku nesmí chybět geometrický plán.

V listinách pro zápis práv do katastru musí být nemovitosti označeny příslušnými údaji dle §8 – pozemek parcelním číslem s uvedením katastrálního území, budova označením pozemku a číslem popisným nebo evidenčním, drobná stavba označením pozemku, jednotka označením budovy, rozestavěná jednotka označením budovy, právo stavby označením pozemku, nemovitost evidovaná podle jiného zákona označením pozemku a způsobem využití.²⁰

Po doručení návrhu na vklad vyznačí katastr u příslušné nemovitosti, že je dotčena změnou. Pořadí zápisů se řídí okamžikem doručení – v tu chvíli také nastávají právní účinky zápisu.

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

- a) vlastnické právo,
- b) právo stavby,
- c) věcné břemeno,
- d) zástavní právo,
- e) budoucí zástavní právo,
- f) podzástavní právo,
- g) předkupní právo,
- h) budoucí výměnek,
- i) přídatné spoluvlastnictví,
- j) správa svěřenského fondu,
- k) výhrada vlastnického práva,
- l) výhrada práva zpětné koupě,
- m) výhrada práva zpětného prodeje,
- n) zákaz zcizení nebo zatížení,

²⁰ §8 zákona č.256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

- o) výhrada práva lepšího kupce,
- p) ujednání o koupi na zkoušku,
- q) nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,
- r) pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,
- s) vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.²¹

Vkladem se do katastru dále zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.²²

Osobami, které se účastní řízení, jsou ty, jimž právo vzniká, mění se, nebo rozšiřuje a ti, jimž právo zaniká, mění se nebo omezuje.

Návrh na vklad se podává na stanoveném formuláři.²³ K návrhu mohou být požadovány také některé přílohy, patří mezi ně – vkladová listina, plná moc, výpis z obchodního či jiného rejstříku (je-li účastníkem právnická osoba), souhlas s dělením nebo scelováním pozemků, souhlas k právnímu jednání vlastníka.

Vkladová listina musí být součástí návrhu na vklad, v opačném případě se k návrhu nepřihlíží.

Pokud nejsou v návrhu uvedeny veškeré údaje, jež mají být vkladem do katastru zapsány, úřad zašle výzvu k doplnění. Účastník má 14 dní na jejich doplnění, v případě, že tak neučiní, vkladové řízení je zastaveno.

O podání návrhu na změnu právních poměrů je vlastník nebo osoba, jejíž práva mají zaniknout nebo se omezit informována nejdéle den poté, kdy došlo k tzv. vyznačení plomby a to buď písemně, doručením do datové schránky a na žádost případně také na e-mail či mobilní telefon, dále také přes službu „Sledování změn v katastru“, má-li ji aktivovanou.²⁴

Vezme-li návrhovač návrh na vklad zpět, vkladové řízení se zastaví pouze v případě, že s tím souhlasí všichni účastníci vkladového řízení.²⁵ Zúží-li návrhovač návrh na vklad, rozhodne se o zúžení návrhu pouze v případě, že s tím souhlasí všichni účastníci vkladového řízení, jinak se rozhodne o původním návrhu.²⁶

²¹ §11 (1) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

²² §11 (2) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

²³ Viz příloha č. 1

²⁴ §16 (1) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

²⁵ §16 (2) zákona č.256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

²⁶ §16 (3) zákona č.256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Katastrální úřad v průběhu vkladového řízení zkoumá, zda listina splňuje všechny náležitosti, zda obsah odůvodňuje navrhovaný vklad a jednání má předepsanou formu, dále také zkoumá, jestli návrh navazuje na již existující zápisy v katastru nemovitostí a zda účastník řízení není omezen v nakládání s nemovitostí.²⁷

Jsou-li splněny všechny zákonné podmínky, vklad je po uplynutí lhůty 20 dní od informování o změně právního poměru, povolen katastrálním úřadem. V opačném případě je návrh zamítnut.

Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu lze podat žalobu a to do 30 dnů od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu. V této lhůtě jsou také přerušena veškerá další vkladová řízení, která se týká téže nemovité věci.

Správa katastru

- **Lhůty**

Katastrální úřad provádí revizi údajů katastru se skutečným stavem v terénu, za součinnosti obcí, případně orgánů veřejné moci, s účastí vlastníků a dalších oprávněných osob. V případě nesouladu je projednáván způsob nápravy (odstranění). Výsledky revize jsou uvedeny v protokolu sepsaného katastrálním úřadem.

Opravy chyb v katastrálním operátu jsou prováděny ve lhůtě 30 dní (v odůvodněných případech 60 dní) na základě písemného návrhu vlastníka či jiného oprávněného, ale také bez návrhu a to v případech, kdy chyby vznikly:

- a) zřejmým omylem při vedení a obnově katastru
- b) nepřesností při měření; byly překročeny stanovené odchylky²⁸

Katastrální úřad posléze zašle oznámení o opravě nebo oznámení o tom, že opravu neprovedl, neboť se o chybu nejedná spolu s poučením, na jehož základě může oprávněná osoba úřadu sdělit svůj nesouhlas ve lhůtě 30 dní. Katastrální úřad poté vydá rozhodnutí ve věci.

²⁷ §17 zákona č.256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

²⁸ §36 (1) zákona č.256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

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

Nejrozsáhlejší část této vyhlášky tvoří samotný vzor formuláře návrhu na vklad do katastru nemovitostí, viz příloha č. 1. Formulář lze vyplnit v listinné nebo elektronické podobě a to přímo na webové stránce Českého úřadu zeměměřického a katastrálního – www.cuzk.cz.

Pomocí tohoto formuláře lze podat návrh na vklad vlastnického, zástavního, podzástavního, věcného břemene a předkupního práva, jež bylo zřízeno jako věcné a to k pozemku, stavbě, jednotce.

Vyhláška je účinná od 1. 1. 2014, do té doby bylo možné použít formulář dle vyhlášky č. 401/2011 Sb. O stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí.²⁹

3.6 Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích

Souhrn poplatků, které musí být placeny na katastru nemovitostí, a výkon jejich správy je uveden v zákoně o správních poplatcích. Poplatníkem je fyzická nebo právnická osoba, která si vyžádá provedení úkonu daným orgánem, případně osoba, v jejímž zájmu se úkon provádí.³⁰

Poplatky je oprávněn vybírat příslušný orgán státní správy, jejich splatnost je vždy před provedením úkonu, v případě nezaplacení má poplatník 15 denní lhůtu na nápravu. Platit je možné kolkovými známkami nebo hotovostí.

Poplatky jsou placeny v české měně, není-li zákonem stanoveno jinak. Vrácení poplatku je možné se domáhat v případě, že úkon nebyl proveden, s výjimkou žádosti, návrhu, přihlášky, podnětu, námitky, ohlášení nebo oznámení.³¹ Dále v případě, že zaplacený poplatek není stanoven sazebníkem nebo byl zaplacen osobou, jež není poplatníkem.

²⁹ Vzor formuláře viz příloha č. 1

³⁰ Jednotlivé poplatky viz příloha č. 2

³¹ §7 (1) zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích

3.7 Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

Na řízení o povolení vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí se vztahuje také Správní řád.

Věcná příslušnost je správnímu orgánu svěřena na základě zákona nebo přímo konkrétním zákonem, místní příslušnost je určena v řízení týkající se nemovitosti místem, na němž se nachází, dále může být dle předmětu řízení určena místem činnosti účastníka, místem podnikání právnické osoby nebo místem, kde sídlí její organizační složka, u fyzických osob místem trvalého bydliště.

Jednacím jazykem ve správním řízení a jazykem v němž se vyhotovují písemnosti a smlouvy je primárně český jazyk, ale může být použit i slovenský jazyk. Ke každému jednání je založen spis, označený spisovou značkou, jehož součástí jsou protokoly.

Účastníci vkladového řízení na základě koupě nemovitosti jsou dotčené osoby, jejichž práva a povinnosti jsou přímo dotčeny rozhodnutím katastrálního úřadu. Mohou jednat sami za sebe, nebo mohou být zastoupeni a to na základě zákona, není-li účastník procesně způsobilý, nebo na základě plné moci, kdy si účastník zvolí svého zmocněnce a ten namísto něho jedná ve věcech plnou mocí stanovených.

Nahlížet do spisu mohou účastníci řízení, ale také jiné osoby v případě, že prokáží právní zájem a nedojde tak k porušení práv účastníků řízení, vyloučeny jsou části s citlivými údaji či údaji, na která se vztahuje povinnost mlčenlivosti. S právem nahlížení do spisu je spojeno také právo činit si výpisy a právo na kopie spisu pořízené správním orgánem.³²

Řízení je zahájeno v den, kdy je návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. V případě, když je návrh podávána více účastníky společně, řízení se zahajuje dnem, kdy je doručen poslední z nich.

Katastrální úřad může řízení přerušit a vyzvat účastníky k odstranění nedostatků nebo doplnění návrhu na vklad, pokud tak neučiní, řízení je zastaveno. Řízení lze přerušit také na žádost jeho účastníků.

³² §38 Zákonného opatření Senátu č.340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

3.8 Daňové zákony

S převodem vlastnictví k nemovitosti souvisí čtyři různé typy daní:

- daň z nabytí nemovitých věcí
- daň z příjmu
- daň z přidané hodnoty
- daň z nemovitosti

3.8.1 Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

Podat daňové přiznání k dani z nabytí nemovitosti je povinen prodávající. Převody ve prospěch státu jsou od daně osvobozeny.

Základem daně z nabytí nemovitých věcí je nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj.³³ Pro daň z nabytí nemovitých věcí platí sazba ve výši 4%. Činí-li daň z nabytí nemovitých věcí méně než 200 Kč, daň se nestanoví a neplatí.³⁴ Přiznání k této dani se podává do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byl proveden vklad do katastru nemovitostí.

Od 1. 11. 2016 je účinný **Zákon č. 254/2016 Sb. Zákon, kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí**. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí se stává pouze nabyvatel. Podle starší úpravy se bude postupovat jen u případů, u nichž byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu do 31. 10. 2016.³⁵

3.8.2 Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu

Rozlišujeme daň z příjmu právnických osob a fyzických osob. Důležitým aspektem je také to, zda je nemovitost součástí obchodního majetku nebo jedná-li se o rodinný dům, jednotku nebo jiné nemovitosti. Převod nemovitostí řadíme do ostatních příjmů.

³³ §10 Zákonného opatření Senátu č.340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

³⁴ §41 Zákonného opatření Senátu č.340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

³⁵ Změny v dani z nabytí nemovitých věcí vstoupí v účinnost už 1.11. 2016 [online]. [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: <http://lucieprazakova.blog.idnes.cz/blog.aspx?c=5474984>

U kupní smlouvy na nemovitost se poplatníkem daně stává prodávající. Sazba daně je u právnických osob 19%, pokud není stanoveno jinak, u fyzických osob je to 15%.³⁶ Zdaňovacím obdobím u fyzických osob je kalendářní rok, u právnických osob je to kalendářní rok, hospodářský rok, období od rozhodného dne fúze nebo rozdělení obchodní korporace nebo převodu jmění na společníka do konce kalendářního roku nebo hospodářského roku, ve kterém se přeměna nebo převod jmění staly účinnými nebo účetní období je-li delší než 12 po sobě jdoucích měsíců.³⁷ Daňové přiznání se podává do 3 měsíců po uplynutí zdaňovacího období.

V případě fyzických osob jsou osvobozeny daně z prodeje nemovitosti, pokud v ní měl přímo před prodejem trvalé bydliště po dobu alespoň 2 roky nebo pokud peníze z prodeje využije na nové bydlení, dalším případem osvobození je vlastnictví nemovitosti po dobu alespoň 5 let a to buď ve vlastnictví prodávajícího, nebo příbuzných v přímé linii.³⁸

3.8.3 Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Osvobozeny od daně bez nároku na odpočet jsou převody v rámci prodeje stavby, bytu a nebytových prostor, ke kterým dojde po 3 letech od nabytí nemovité věci nebo od provedení kolaudace. Od daně je osvobozen také převod pozemku, s výjimkou stavebního. Pokud není splněna ani jedna z těchto podmínek, platí základní sazba DPH 21%.

3.8.4 Zákon č. 338/1992 Sb., o daní z nemovitostí

Daň z nemovitosti se dělí na daň z pozemků, jejímž základem je výměra a daň ze staveb, jejímž základem je zastavěná plocha. V případě kupní smlouvy podává přiznání k této dani kupující i prodávající (dodatečné). Od daně z pozemků jsou osvobozeny pozemky a stavby, které jsou státním vlastnictvím.

³⁶ §16 a §21 Zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu

³⁷ §21a Zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu

³⁸ §4 Zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu

3.9 Vybrané judikáty ve vztahu ke kupní smlouvě

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR 30 Cdo 21/2012

Převodce se žalobou domáhal vrácení nemovitosti a určení, že kupní smlouva je neplatná. Jako důvod uvedl sjednanou příliš nízkou kupní cenu (rozpor s dobrými mravy). Okresní soud Praha západ tuto žalobu zamítl. Žalobce se odvolal ke krajskému soudu, který naopak rozhodl, že kupní smlouva je neplatná, neboť není v souladu s dobrými mravy. Žalovaná podali dovolání k nejvyššímu soudu, který v tomto případě rozpor s dobrými mravy vyloučil a rozsudek krajského soudu zrušil a rozhodl o tom, že příliš nízká sjednaná kupní cena (pokud neodporuje cenovým předpisům) neplatnost smlouvy nezakládá. Odvolací soud respektoval vůli, kterou smluvní strany vyjádřili podpisem smlouvy.³⁹

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR 21 Cdo 3700/2012

Katastrální úřad zamítl návrh na vklad, který byl podán v dopoledních hodinách téhož dne, kdy byl v odpoledních hodinách převodci doručen exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí. Převodce podal proti tomuto rozhodnutí žalobu. Městský soud žalobu zamítl, s přihlédnutím k tomu, že v den podání návrhu na vklad byl převodce omezen ve smluvní volnosti. Žalobce se poté odvolal k vrchnímu soudu v Praze, který ovšem rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Žalobce podal dovolání k Nejvyššímu soudu ČR, ten rozsudek zrušil s tím, že žalobce v době podání návrhu na vklad nebyl ve své smluvní volnosti omezen, neboť exekuční příkaz mu byl doručen až po podání návrhu na vklad.⁴⁰

Podle dnešních zákonů by k takovému sporu již nedošlo, protože právní účinky vkladu nastávají nikoli ke dni podání, jak tomu bylo dříve, ale k okamžiku podání, rozhoduje tedy přesný čas podání nikoliv datum.

³⁹ Právo4u: Služby pro právníky. *Judikatura* [online]. [cit. 2016-11-22]. Dostupné z: <http://pravo4u.cz/judikatura/nejvyssi-soud-cr/30-cdo-21-2012/>

⁴⁰ Právo4u: Služby pro právníky. *Judikatura* [online]. [cit. 2016-10-22]. Dostupné z: <http://pravo4u.cz/judikatura/nejvyssi-soud-cr/21-cdo-3700-2012/>

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR 29 Cdo 3376/2008

Firma na sebe chtěla vyhlásit konkurzní řízení, ale vrchní soud rozhodl, že na sebe pro nedostatek majetku vyhlásit konkurz nemůže. Věřitelka se zde dovolávala toho, že zrušená firma majetek má a to konkrétně stavby, které nebyly v době podpisu kupní smlouvy zapsány v katastru nemovitostí a v kupní smlouvě ani nebyly označeny jako příslušenství stavby hlavní. Pakliže ve smlouvě není vůle k převodu určitých nemovitostí, k převodu nemůže dojít. Nejvyšší soud rozsudek vrchního soudu zrušil a již vymazanou firmu z obchodního rejstříku přikázal opět zapsat.⁴¹

Rozsudek nejvyššího soudu ČR 22 Cdo 981/2001

V době uzavření kupní smlouvy prodávající předmět převodu nevlastnil, proto byla účinnost smlouvy vázána na odkládací podmínku (nabytí vlastnictví v důsledku restituce).

Soud nižšího stupně smlouvu určil jako neplatnou, protože v době uzavření prodávající nebyl vlastníkem předmětné nemovité věci.

V případě, že je účinnost vázána na odkládací podmínku, není důvod, aby byla taková smlouva prohlášena za neplatnou, proto Nejvyšší soud zrušil předchozí rozsudek a smlouvu uznal jako platnou.⁴²

⁴¹ Právo4u: Služby pro právníky. *Judikatura* [online]. [cit. 2016-10-22]. Dostupné z: <http://pravo4u.cz/judikatura/nejvyssi-soud-cr/32-cdo-3337-2011/>

⁴² Právo4u: Služby pro právníky. *Judikatura* [online]. [cit. 2016-10-22]. Dostupné z: <http://pravo4u.cz/judikatura/nejvyssi-soud-cr/22-cdo-981-2001/>

4 Analýza zkoumané problematiky

4.1 Vlastní názor na platnou právní úpravu

Právní úprava kupní smlouvy na nemovitost a související problematiky se může jevit jako nedostačující nebo v některých oblastech příliš obecná, a proto ve sporných případech rozhodují již vydané judikáty, nebo jsou vydávány nové.

Změnou by mohl projít také formulář pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, neboť nynější forma online formuláře neobsahuje všechny možnosti toho, co by fyzické a právnické osoby chtěly, nebo dokonce mohly navrhnout. Kvůli nedostatečnému rozsahu formuláře dochází k chybám, které mohou vest k zamítnutí či zastavení řízení, v lepším případě ke zdlouhavému administrativnímu procesu při vyzývání účastníků k zúžení nebo upřesnění návrhu.

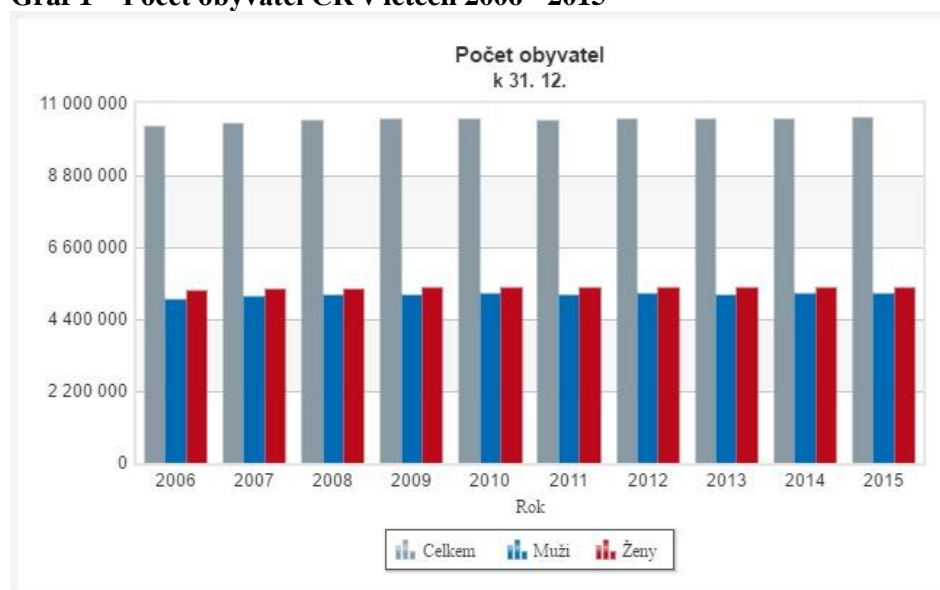
Dle platné právní úpravy musí osoby při opakovaném podání návrhu na vklad znovu zaplatit povinné poplatky katastrálnímu úřadu. Ovšem naproti tomu katastrální úřad musí rozesílat doporučené dopisy všem účastníkům řízení a to v případě zahájení řízení, informace o plombě, výzva k doplnění údajů, výzva k poskytnutí součinnosti, seznámení s podklady pro rozhodnutí, přerušování řízení, rozhodnutí o povolení vkladu, zastavení a zamítnutí řízení, vyrozumění o provedeném vkladu, vrácení listin. Tato povinnost má ve výsledku negativní ekonomický dopad, protože přijaté poplatky od právnických a fyzických osob se vyčerpají a může se stát, že státní orgán se dostane dokonce do mínusových položek.

4.2 Charakteristika ČR

Na konci roku 2015 byl počet obyvatel v České republice 10 553 843⁴³ a hustota zalidnění 134 obyvatel / km².

Na následujícím grafu lze pozorovat, že v průběhu let 2006 – 2015 nedošlo k žádnému výraznému výkyvu v počtu obyvatel, ovšem počet stále roste a to hlavně příchodem lidí ze zahraničí, zejména ze Slovenska, Ukrajiny a Rumunska.⁴⁴

Graf 1 – Počet obyvatel ČR v letech 2006 - 2015



Zdroj: Veřejná databáze ČSÚ

Rozloha České republiky je necelých 79 000 km²⁴⁵ a její území je rozděleno na 14 krajů, 77 okresů a 6246 měst a obcí.⁴⁶ Výměra půdy činí 7 886 973 ha, z čehož 53,4% zaujímá zemědělská půda, zastavěné plochy a nádvoří pak zaujímají 1,68% a celkový počet parcel v ČR je 22 123 328.⁴⁷

⁴³ Počet obyvatel v regionech soudržnosti, krajích a okresech České republiky k 1. 1. 2016 [online]. [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/32853387/1300721601.pdf>

⁴⁴ Český statistický úřad: *Obyvatel České republiky přibylo* [online]. [cit. 2016-10-23]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/obyvatel-ceske-republiky-pribylo>

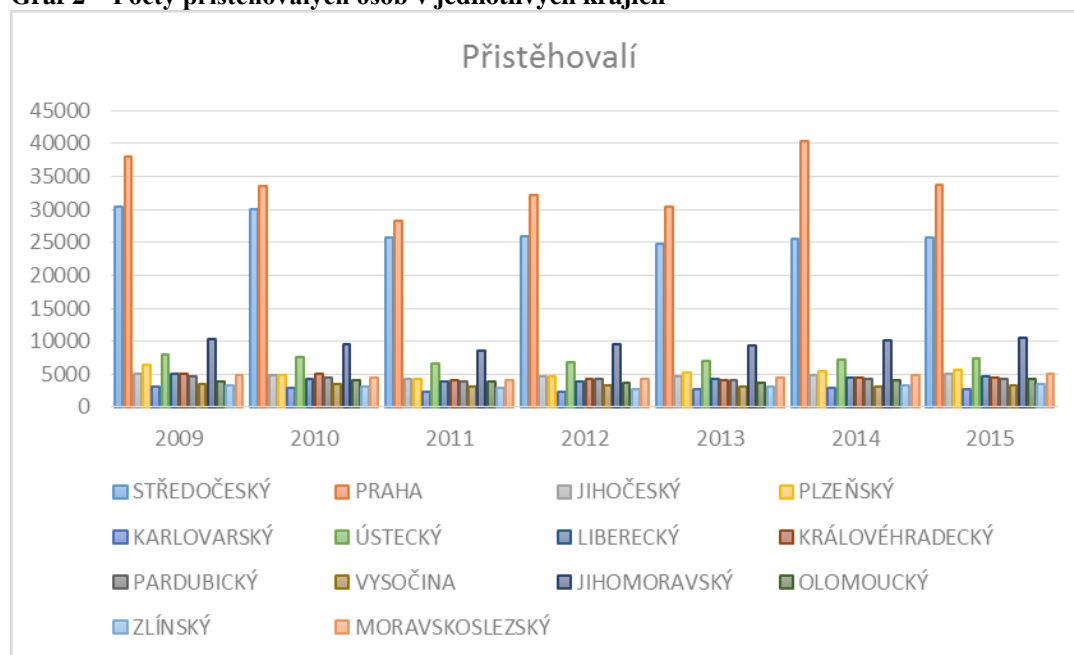
⁴⁵ *Objevte ČR: Rozloha České republiky* [online]. [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: <http://www.czech.cz/cz/66930-rozloha-ceske-republiky>

⁴⁶ *Obce a města: Informace o obcích a městech v ČR* [online]. [cit. 2016-10-20]. Dostupné z: <http://www.obceamesta.info/>

⁴⁷ *Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky* [online]. [cit. 2016-10-27]. Dostupné z: http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu/Rocenska_pudniho_fondu_2016.aspx

4.3 Pohyb obyvatel v jednotlivých krajích ČR

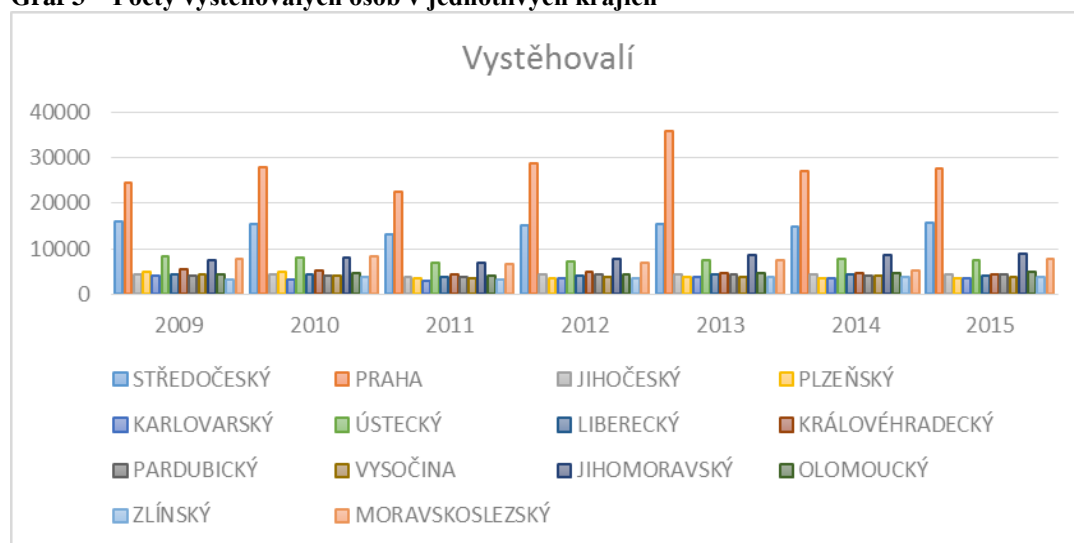
Graf 2 – Počty přistěhovaných osob v jednotlivých krajích



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Nejvíce osob se od roku 2009 do roku 2015 přistěhovalo do hlavního města Prahy a to celkem 383 622 osob. Po Praze je druhým nejvyhledávanějším Středočeský kraj, tam se přistěhovalo celkem 302 384 osob. Naopak nejméně vyhledávaným je kraj Karlovarský, kam se v letech 2009-2015 přistěhovalo pouze 33 703 osob.

Graf 3 – Počty vystěhovaných osob v jednotlivých krajích



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Stejně tak jako se nejvíce osob v průběhu let stěhuje do Prahy, tak se jich také nejvíce stěhuje z Prahy pryč a to celkem 292 828 osob v letech 2009-2015. Druhým nejvíce opouštěným krajem je opět kraj Středočeský s počtem osob 153 331. Kraj s nejmenším počtem odstěhovaných osob je Zlínský kraj, v letech 2009-2015 to bylo celkem 35 664 osob.

4.4 Charakteristika katastrálního pracoviště

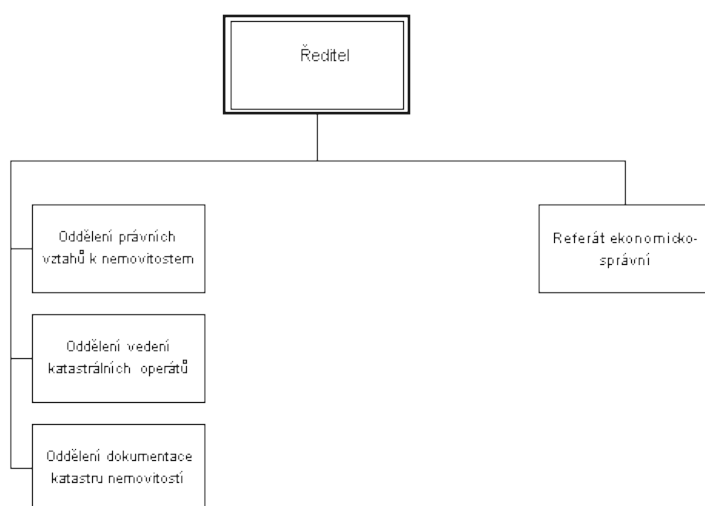
4.4.1 Katastrální úřad pro Středočeský kraj

Katastrální pracoviště tohoto úřadu se nacházejí ve městech Benešov, Beroun, Kladno, Kolín, Kutná Hora, Mělník, Mladá Boleslav, Nymburk, Praha-východ, Praha-západ, Příbram, Rakovník, Slaný.

4.4.2 Katastrální pracoviště Beroun

Katastrální pracoviště Beroun se sídlem na adrese Politických vězňů 198/16, Beroun 266 01 má celkem 38 pracovníků. Z hlediska organizační struktury je v čele Katastrálního pracoviště Beroun ředitel. Pod ředitele spadají čtyři oddělení, která mají celkem 37 pracovníků. Problematikou vkladů vlastnických práv do katastru nemovitostí se zabývá 7 pracovníků.

Obrázek 1 – Organizační struktura Katastrálního pracoviště Beroun



Zdroj: ČÚZK

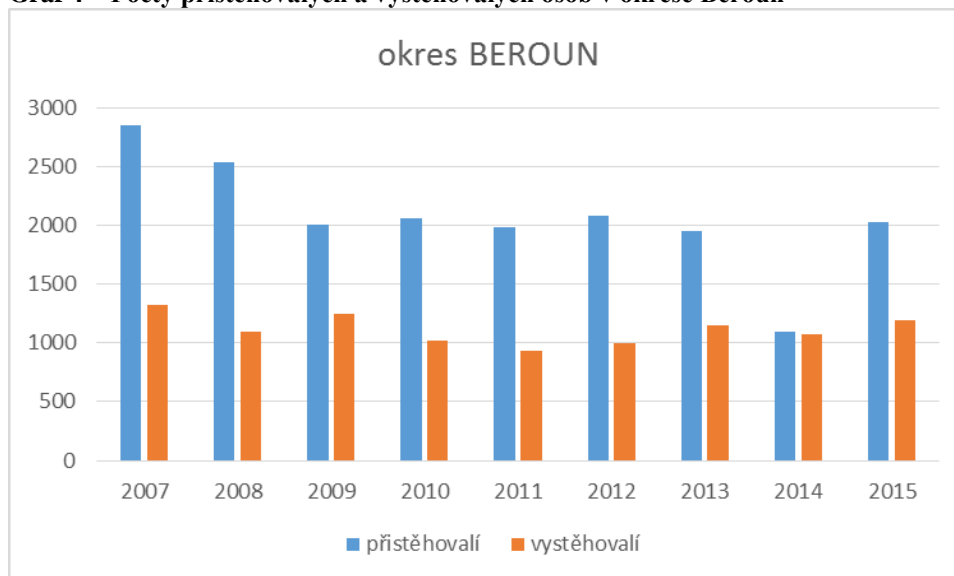
Do územní působnosti úřadu spadá celkem 85 obcí v okrese Beroun.

Postup katastrálního úřadu

Katastrální úřad informuje osoby, jejichž práva se dle návrhu na vklad mají změnit, omezit popřípadě zaniknout, o zaplombování nemovitostí. K informování osob katastrální úřad využívá buď službu sledování změn, datovou schránku nebo zasílá doporučený dopis. Navrhovatel má právo na zpětvzetí návrhu. K zastavení řízení dochází pouze, pokud s tím všichni zúčastnění souhlasí. Jsou-li splněny všechny zákonné podmínky, vklad je po uplynutí dvaceti dnů od odeslání informace o plombě povolen. Pokud podmínky splněny nejsou, návrh je zamítnut. Je-li vklad proveden, katastrální úřad vyrozumí všechny účastníky nebo jejich právní zástupce, v případě zániku nebo omezení práv je obeslán jak ten, kdo o svá práva přichází, tak jeho právní zástupce. Proti rozhodnutí o povolení vkladu neexistuje žádný opravný prostředek. Proti zamítnutí vkladového řízení lze podat žalobu, a to, do 30 dnů ode dne, kdy bylo doručeno rozhodnutí katastrálního úřadu.

Pohyb obyvatel v okrese Beroun

Graf 4 – Počty přistěhovalých a vystěhovalých osob v okrese Beroun

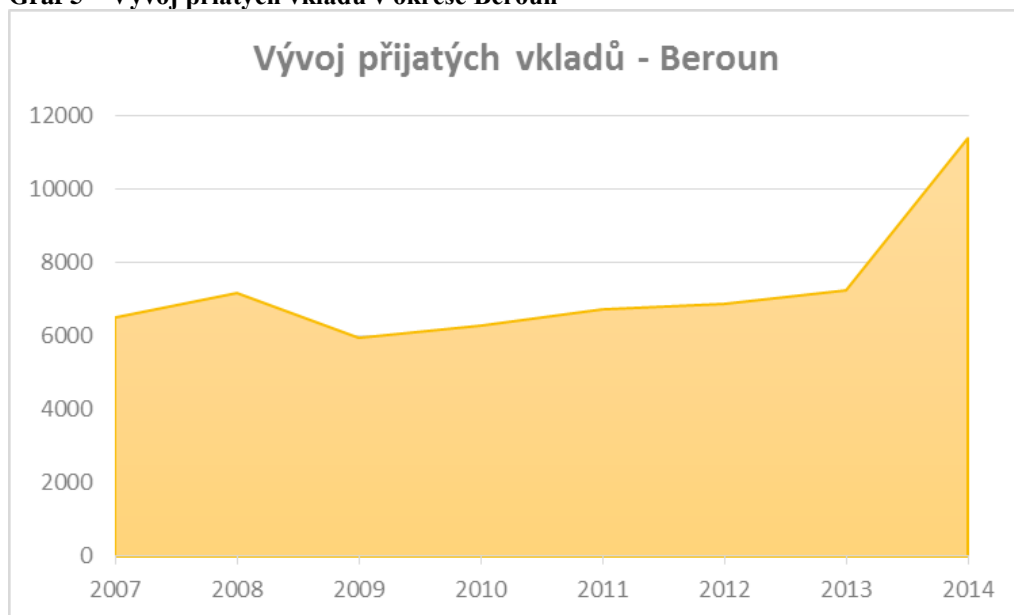


Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Od roku 2007 se počet přistěhovalých osob postupně snižoval, s výjimkou mírného nárůstu v letech 2009 a 2012. Významný zlom nastal v roce 2015, kdy se počet přistěhovalých zvýšil oproti roku 2014 o 84%.

Počet vystěhovalých osob v průběhu let kolísá, a na rozdíl od počtu přistěhovalých nedošlo k žádným významným výkyvům.

Graf 5 – Vývoj přijatých vkladů v okrese Beroun

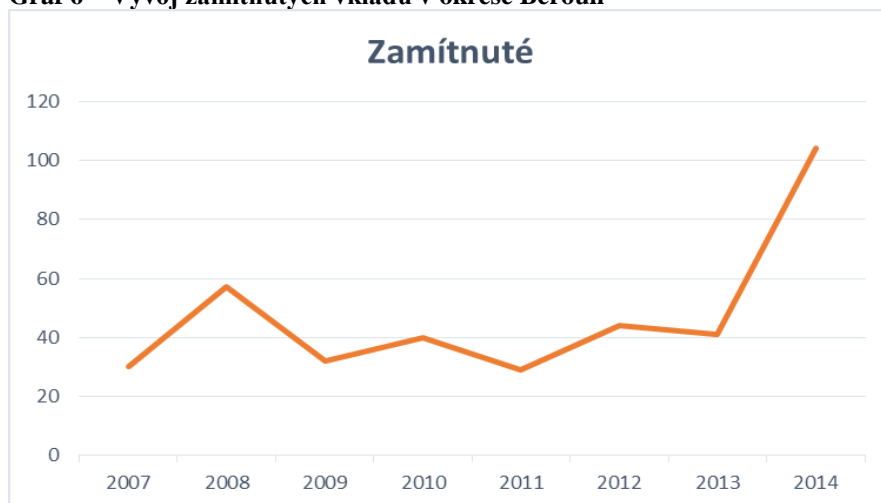


Zdroj: Katastrální pracoviště Beroun, vlastní zpracování

Nárůst mezi roky 2013 a 2014 je zapříčiněn tím, že do roku 2013 se výmazy věcných břemen na základě úmrtí oprávněných osob a kvitance (potvrzení o zániku zástavního práva – buď zánikem zajištěné pohledávky, nebo jednostranným vzdáním se zástavního práva zástavním věřitelem) prováděli bez návrhu a bez poplatku. Od roku 2014 se již provádí na základě návrhu a za poplatek 1000 Kč.

Do roku 2013 byly dále vznik exekucí a ukončení exekucí zapisovány záznamem, od roku 2014 beznávrhovým vkladem.

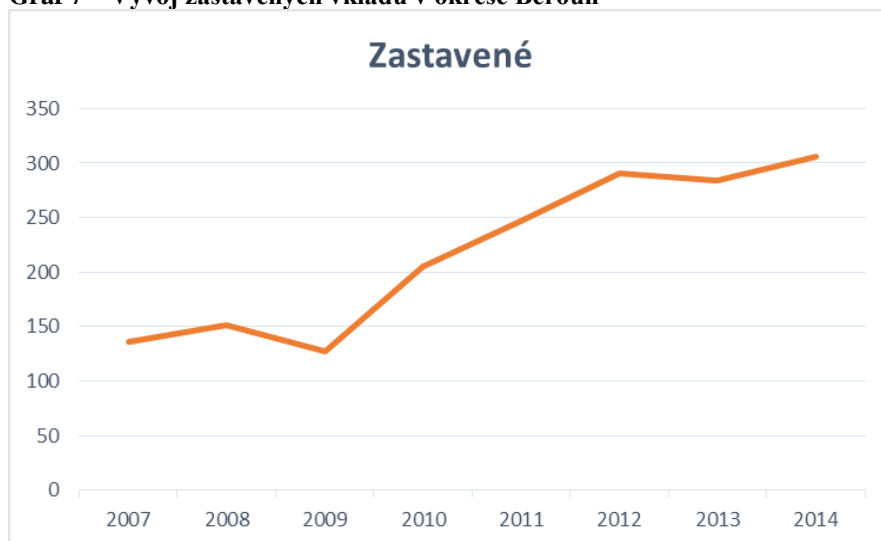
Graf 6 – Vývoj zamítnutých vkladů v okrese Beroun



Zdroj: Katastrální pracoviště Beroun, vlastní zpracování

Průměr ročních zamítnutých vkladů v posledních osmi letech je 0,62 % z celkového počtu přijatých vkladů. Rapidní nárůst mezi lety 2013 a 2014 lze přisuzovat zavedení NOZ a nejzásadnější změně, tedy faktu, že stavba je součástí pozemku a nelze ji převádět samostatně.

Graf 7 – Vývoj zastavených vkladů v okrese Beroun



Zdroj: Katastrální pracoviště Beroun, vlastní zpracování

Průměr ročních zastavených vkladů v letech 2007 - 2014 je 3,02 % z celkového počtu přijatých vkladů. Počet zastavených vkladů má stoupavou tendenci, největší nárůst byl zaznamenán mezi roky 2009 a 2012.

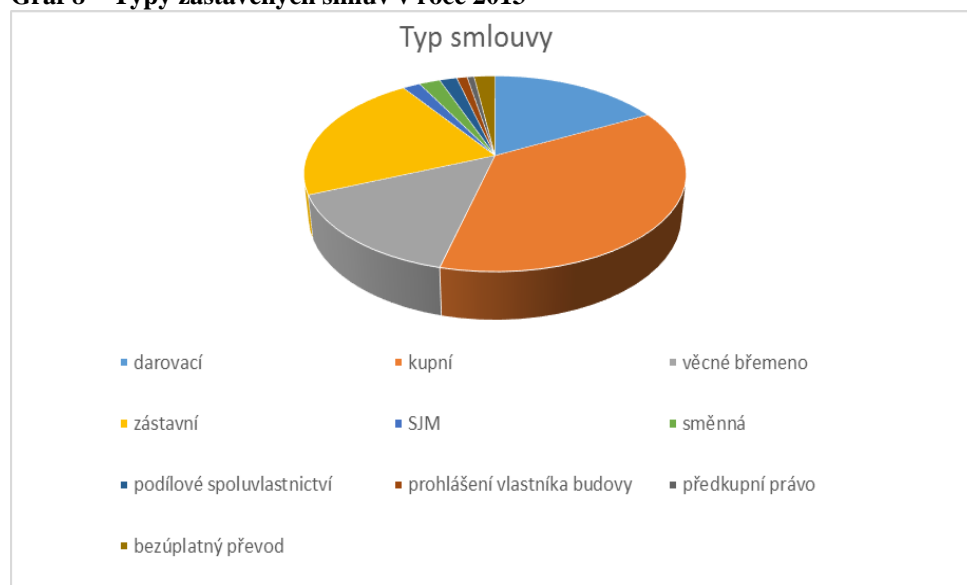
4.5 Podrobná analýza roku 2013

V roce 2013, tj. před zavedením NOZ, bylo Katastrálním pracovištěm Beroun přijato celkem 7240 vkladů. V průběhu řízení bylo zamítnuto 41 návrhů na vklad a zastaveny 284 návrhy na vklad. V 18 případech se na sepsání chybné smlouvy podílel advokát či notář.

4.5.1 Zastavená řízení 2013

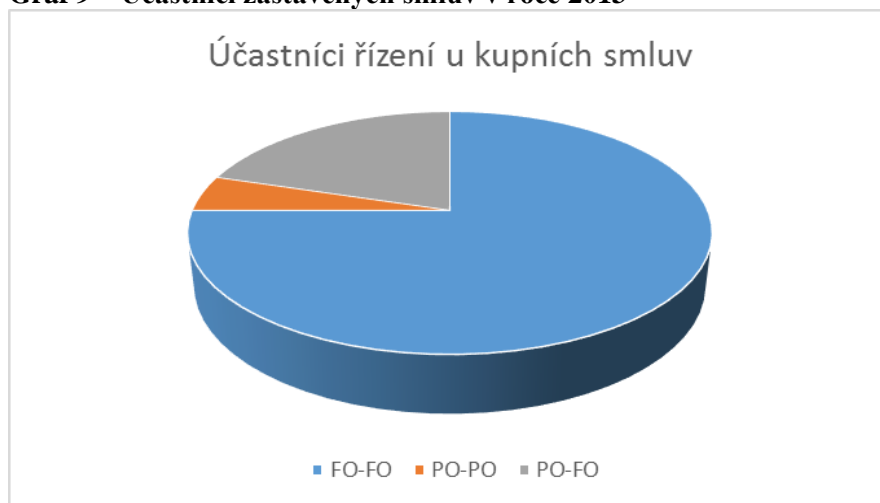
Zastavená řízení o návrzích na vklad se týkala různých typů smluv. Kupní smlouvy tvořily 36,6%, celkem tedy 104 smlouvy. Věcná břemena 14,8 %, Zástavní smlouvy 21,8%, darovací 17,3%. Zbylé smlouvy jako SJM, předkupní právo, podílové spoluvlastnictví a jiné tvořily jednotlivě méně než 3% z celkového počtu zastavených návrhů.

Graf 8 – Typy zastavených smluv v roce 2013



Zdroj: Katastrální pracoviště Beroun, vlastní zpracování

Graf 9 – Účastníci zastavených smluv v roce 2013



Zdroj: Katastrální pracoviště Beroun, vlastní zpracování

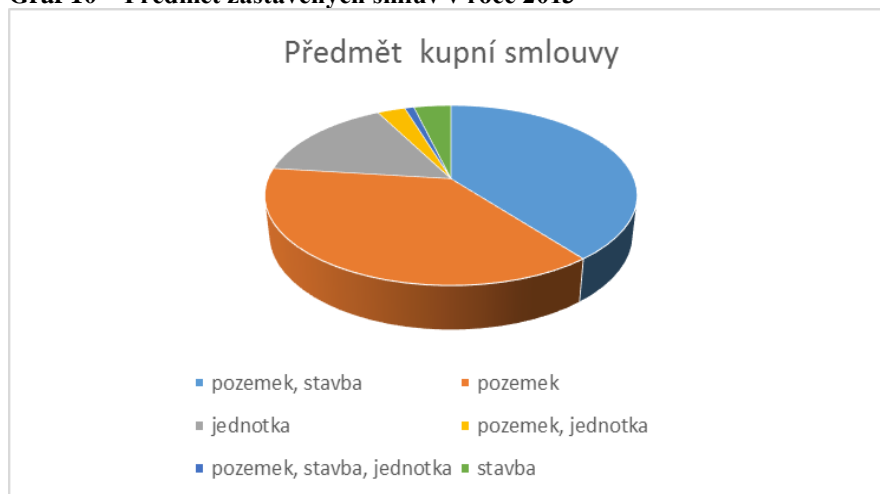
Účastníky vkladového řízení jsou fyzické nebo právnické osoby.

U kupních smluv tvořil 75% případů vzájemný vztah dvou nebo více fyzických osob, 20,2% vztah právnické a fyzické osoby a pouze 4,8% vztah dvou nebo více právnických osob.

Nejvíce koupí probíhalo mezi fyzickými osobami, zároveň však i nejvíce chyb obsahovaly kupní smlouvy, nebo návrhy na vklad zpracované fyzickými osobami a naopak nejnižší chybovost byla u smluv a návrhů vytvořených právnickými osobami.

Předmětem smlouvy jsou pozemky, jednotky a stavby nebo kombinace těchto nemovitých věcí.

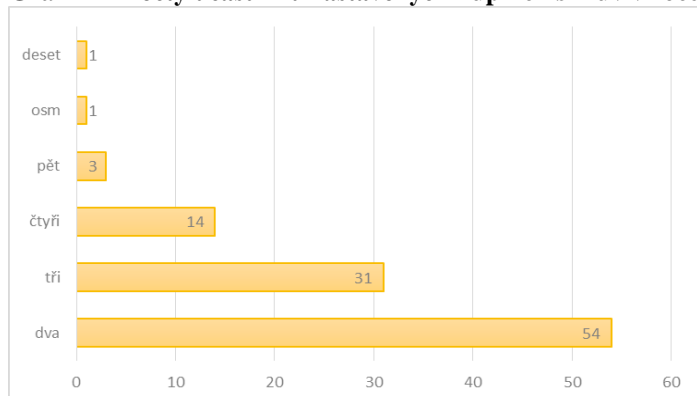
Graf 10 – Předmět zastavených smluv v roce 2013



Zdroj: Katastrální pracoviště Beroun, vlastní zpracování

Předmětem smlouvy byl ve většině případů pozemek a stavba – 39%, na druhém místě byl pozemek s podílem 38% a na třetím místě jednotka a to v 15% smluv.

Graf 11 – Počty účastníků zastavených kupních smluv v roce 2013



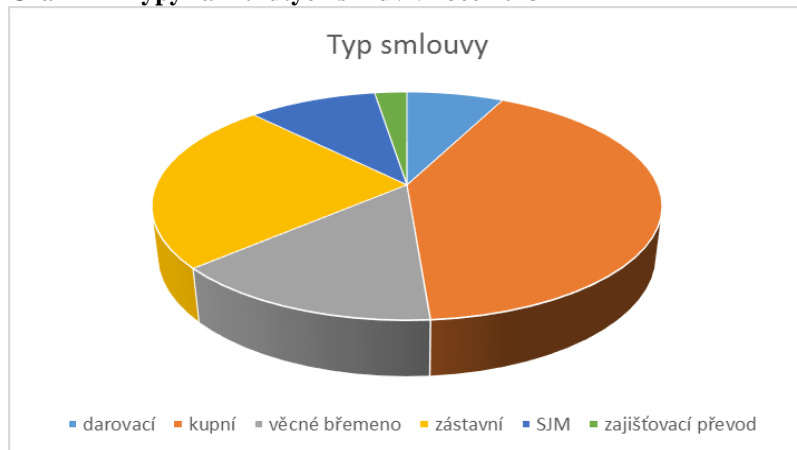
Zdroj: Katastrální pracoviště Beroun, vlastní zpracování

Více než polovinu kupních smluv, které byly v roce 2013 zastaveny, uzavřely mezi sebou pouze dvě osoby, 31 smluv bylo uzavřeno mezi třemi osobami a 14 smluv mezi čtyřmi osobami. Ojediněle uzavřeli smlouvu více než čtyři účastníci.

4.5.2 Zamítnutá řízení 2013

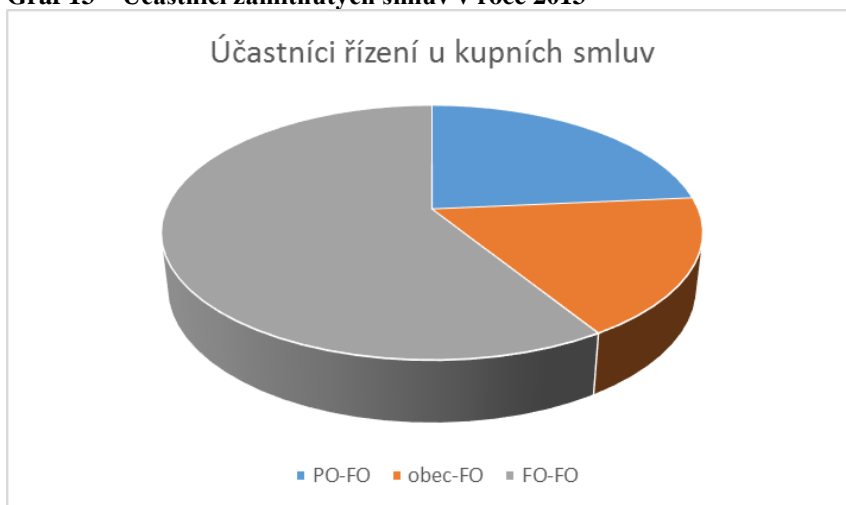
V roce 2013 bylo zamítnuto celkem 41 návrhů na vklad, kupní smlouvy tvořily nejvyšší podíl a to 41,5% tzn. 17 návrhů. Na druhém místě byly zástavní smlouvy – 24,4% a na třetím místě věcná břemena – 14,6%, dále pak 9,8% SJM, 7,3% darovací smlouva a 2,4% zajišťovací převod.

Graf 12 – Typy zamítnutých smluv v roce 2013



Zdroj: Katastrální pracoviště Beroun, vlastní zpracování

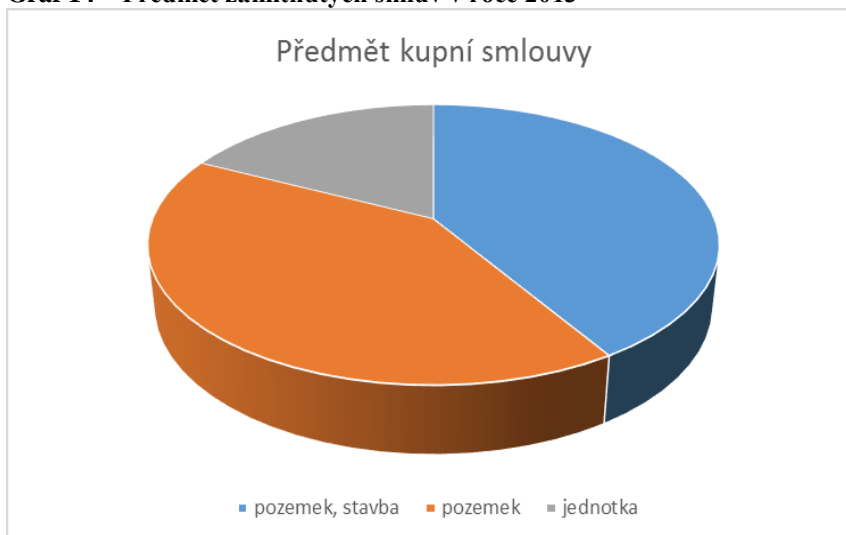
Graf 13 – Účastníci zamítnutých smluv v roce 2013



Zdroj: Katastrální pracoviště Beroun, vlastní zpracování

Více než polovinu případů tvořil smluvní vztah dvou nebo více fyzických osob a to přesně 58,8%, a tedy i největší chybovost byla ve smlouvách či návrzích vytvořených fyzickými osobami. 23,5% případů pak tvořil smluvní vztah právnické a fyzické osoby a zbylých 17,7% tvořil vztah obce a fyzické osoby.

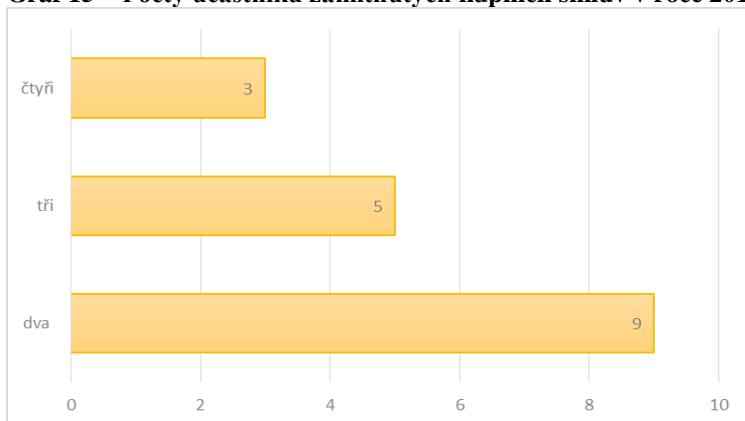
Graf 14 – Předmět zamítnutých smluv v roce 2013



Zdroj: Katastrální pracoviště Beroun, vlastní zpracování

Předmětem kupní smlouvy byly pozemek a stavba, samostatný pozemek, jednotka. Shodnou část 41,2% tvořily pozemek a stavba a samostatný pozemek. Jednotka byla předmětem koupě v 17,6% případů.

Graf 15 – Počty účastníků zamítnutých kupních smluv v roce 2013



Zdroj: Katastrální pracoviště Beroun, vlastní zpracování

Kupní smlouvy, jež byly v roce 2013 zamítnuty uzavíraly mezi sebou nejčastěji dvě osoby, méně často pak tři a čtyři osoby. Více než čtyři osoby se v zamítnutých smlouvách nevyskytovaly.

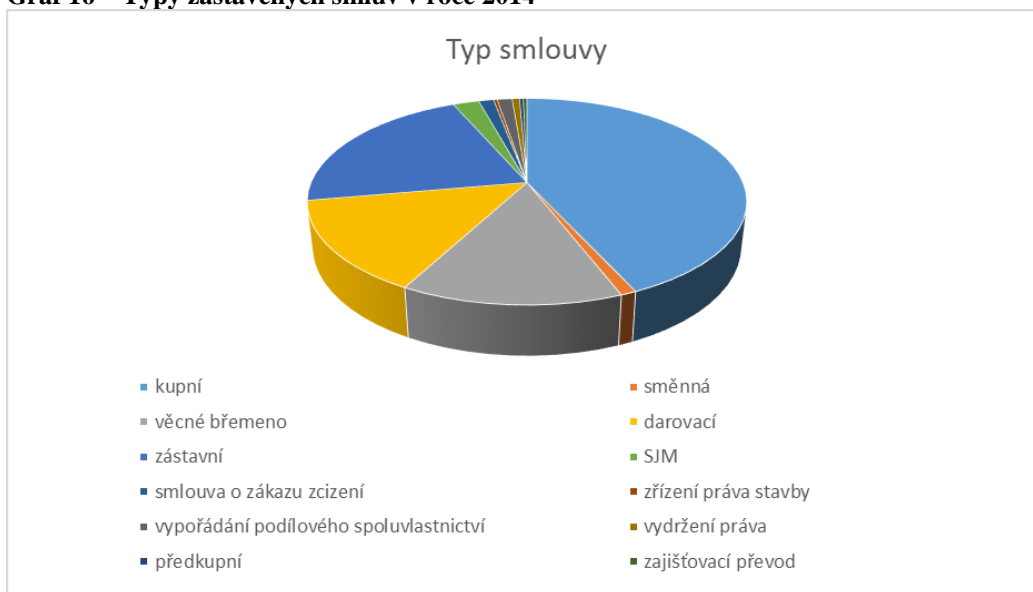
4.6 Podrobná analýza roku 2014

V roce 2014 tj. první rok po zavedení NOZ bylo Katastrálním pracovištěm Beroun přijato celkem 11 368 vkladů, z toho 3292 beznávrhových vkladů. V průběhu řízení byly zamítnuty 104 návrhy na vklad a zastaveno 306 návrhů na vklad. Pouze v 7 případech se na sepsání chybné smlouvy podílel advokát či notář.

4.6.1 Zastavená řízení 2014

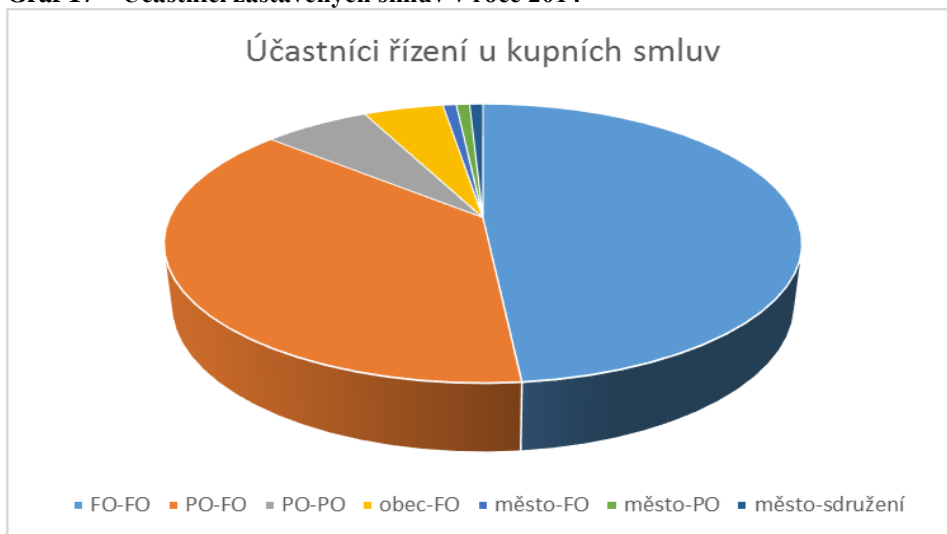
Zastavená řízení o návrzích na vklad v roce 2014 se týkala celkem dvanácti typů smluv, tj. o dva více než u zastavených řízení z roku 2013 a o šest více než u zamítnutých řízení z roku 2013. Největší podíl tvořily stejně jako v roce 2013 kupní smlouvy – 43,1%, celkem tedy 132 smluv. Druhý největší podíl tvořily zástavní smlouvy – 21,2%, třetí největší podíl darovací smlouvy – 14,4% a čtvrtý největší podíl věcné břemeno – 13,7%. Zbylé smlouvy tvořily jednotlivě méně než 3% z celkového počtu zastavených řízení. Počet zastavených řízení o návrhu na vklad na základě kupní smlouvy v roce 2014 vzrostl o 18%.

Graf 16 – Typy zastavených smluv v roce 2014



Zdroj: Katastrální pracoviště Beroun, vlastní zpracování

Graf 17 – Účastníci zastavených smluv v roce 2014



Zdroj: Katastrální pracoviště Beroun, vlastní zpracování

Složení účastníků se oproti roku 2013 viditelně změnilo, mezi stranami se vyskytovaly i města a sdružení. Největší podíl tvořily kupní smlouvy uzavřené mezi dvěma či více fyzickými osobami - 48,4%, na druhém místě pak smlouva mezi právnickou a fyzickou osobou - 37,9%, na třetím místě smluvní vztah právnických osob - 6,5% a dále pak smluvní vztah obce a fyzické osoby - 4,8%. V případech smluvního vztahu města s právnickou osobou, fyzickou osobou nebo se sdružením to bylo ve všech třech případech shodně 0,8%.

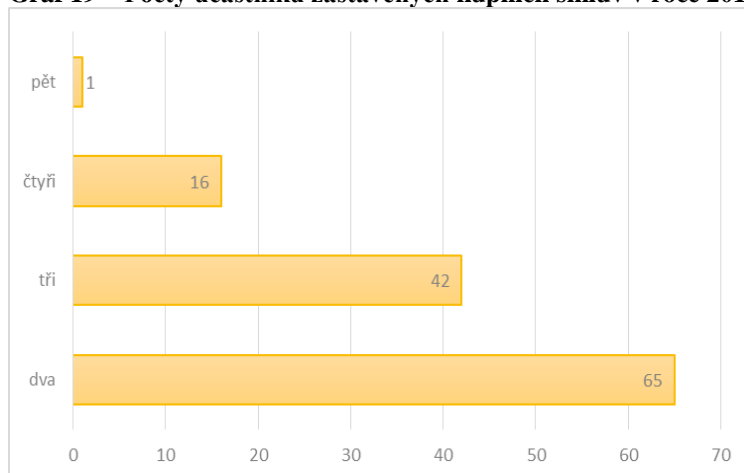
Graf 18 – Předmět zastavených smluv v roce 2014



Zdroj: Katastrální pracoviště Beroun, vlastní zpracování

Také spektrum předmětu kupní smlouvy se proti roku 2013 změnilo, nově se zde objevují kombinace pozemku a jednotky a také pozemku a rozestavěné budovy. Největší podíl opět zaujímá samostatný pozemek - 63,8%. Jednotka tvoří 27,4%, pozemek a jednotka 5,6%, pozemek a stavba 2,4% a pozemek a rozestavěná budova 0,8%.

Graf 19 – Počty účastníků zastavených kupních smluv v roce 2014



Zdroj: Katastrální pracoviště Beroun, vlastní zpracování

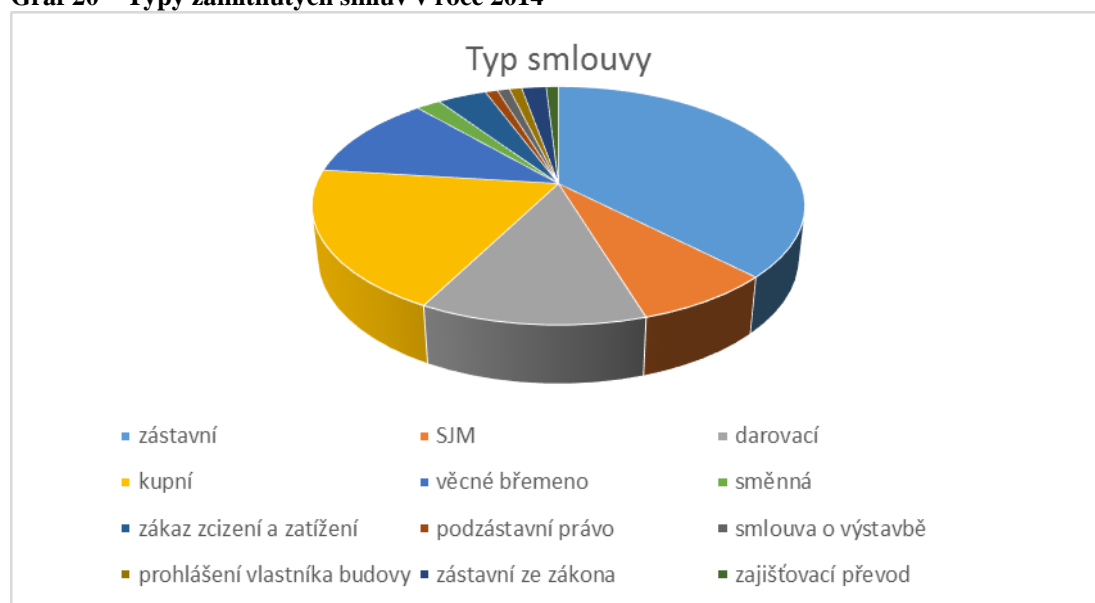
Více než polovinu kupních smluv, které byly v roce 2014 zastaveny, uzavřely mezi sebou pouze dvě osoby, 42 smluv bylo uzavřeno mezi třemi osobami, 16 smluv mezi čtyřmi osobami a pouze jedinou zastavenou smlouvu mezi sebou uzavřelo pět osob.

4.6.2 Zamítnutá řízení 2014

Stejně jako u zastavených řízení se i u zamítnutých vyskytuje dvanáct typů smluv. Největší podíl tentokrát netvoří kupní smlouvy, ale zástavní smlouvy a to 37,5%. Kupní smlouvy jsou na druhém místě s podílem 19,2%.

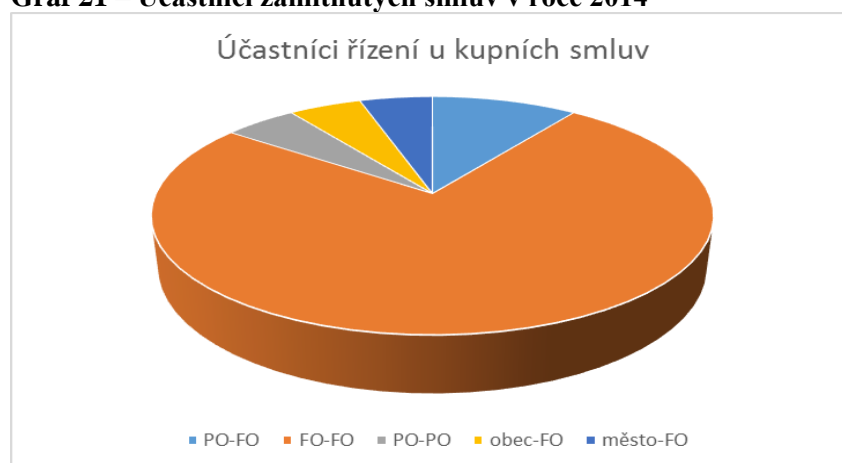
Počet zamítnutých návrhů na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě kupní smlouvy vzrostl v roce 2014 o 27%.

Graf 20 – Typy zamítnutých smluv v roce 2014



Zdroj: Katastrální pracoviště Beroun, vlastní zpracování

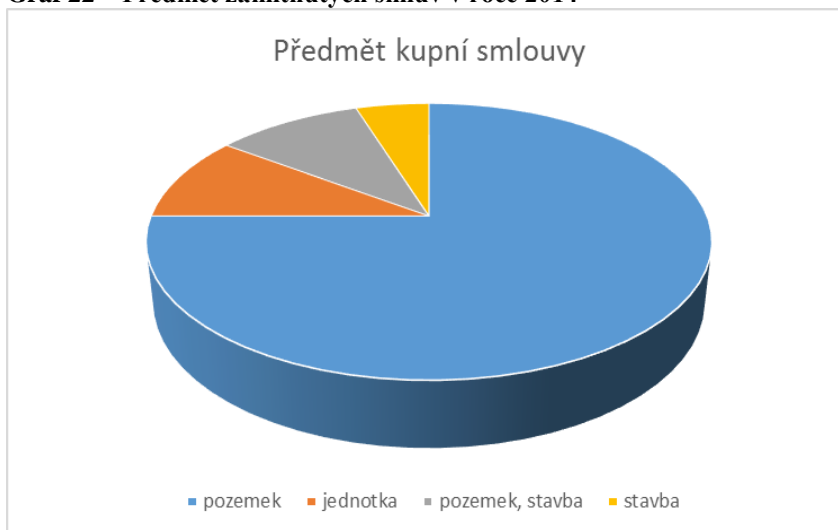
Graf 21 – Účastníci zamítnutých smluv v roce 2014



Zdroj: Katastrální pracoviště Beroun, vlastní zpracování

Mezi účastníky řízení se nově opět objevují obce a města. Největší podíl tvořily kupní smlouvy uzavřené mezi dvěma či více fyzickými osobami – 75%. Smlouvy uzavřené mezi právnickou a fyzickou osobou tvořily 10% a smlouvy mezi právnickými osobami, obcí a fyzickými osobami a městem a fyzickými osobami tvořily jednotlivě shodně 5%.

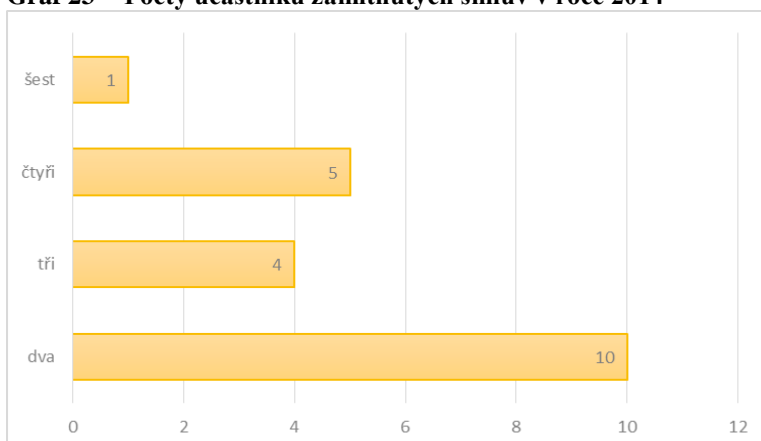
Graf 22 – Předmět zamítnutých smluv v roce 2014



Zdroj: Katastrální pracoviště Beroun, vlastní zpracování

Největší zastoupení předmětu kupní smlouvy opět zaujímá pozemek, tentokrát s podílem 75%. Pozemek a stavba zaujímají 10%, jednotka také 10% a samostatná stavba zaujímá pouze 5%.

Graf 23 - Počty účastníků zamítnutých smluv v roce 2014



Zdroj: Katastrální pracoviště Beroun, vlastní zpracování

Přesně polovinu zamítnutých kupních smluv v roce 2014 mezi sebou uzavřely dvě osoby, 5 smluv uzavřely čtyři osoby, 4 smlouvy tři osoby a pouze jednu smlouvu uzavřelo šest osob.

4.7 Důvody zamítnutí či zastavení vkladového řízení v roce 2013

1. Zpětvzetí - tvoří 32,2%

Návrh na vklad byl účastníky vzat zpět bez udání důvodu nebo jako důsledek obeznámení účastníků katastrálním úřadem o neodstranitelných vadách podání, které by jinak byly důvodem k zamítnutí návrhu na vklad.

2. Chybné označení nemovitosti, budovy, jednotky, pozemku, chybná výměra - tvoří 11,6%

Údaj o výměře pozemku nebo nemovitosti neodpovídá skutečnosti.

Zcela chybí označení domu, ve kterém se nachází jednotka,

Neuvedena příslušnost k části obce.

3. Rozpor návrhu a smlouvy - tvoří 8,3%

Údaje v návrhu na vklad a v kupní smlouvě se liší. V návrhu na vklad je uvedeno, že předmětem převodu je rozestavěná jednotka, ale smlouva údaj o její rozestavěnosti neobsahuje.

V kupní smlouvě je ujednána koupě nemovité věci do podílového spoluvlastnictví, ale navrženo je do společného jmění manželů.

Účastníci navrhují vklad jiného práva, než je obsahem předložené smlouvy, např. navrhují vklad vlastnického práva, ale obsahem smlouvy je věcné břemeno.

4. Neurčité označení předmětu ve smlouvě i v návrhu, nesouhlasí se stavem zápisu v katastru - tvoří 7,4%

Jedná se například o neoznačení parcel zjednodušené evidence, uvedení jiné výměry pozemku, neoznačení stavební parcely v katastrálním území, kde jsou pozemky evidovány ve dvou číselných řadách.

5. Prodávající omezen ve smluvní volnosti - tvoří 5,8%

Účastník není oprávněn nakládat s nemovitostí na základě soudního rozhodnutí, např. pokud probíhá soudní řízení ohledně vlastnictví nebo v případě, že je vlastník nesvéprávný.

Exekuční příkaz byl doručen před podáním návrhu na vklad, tzn., že prodávající již nemá oprávnění nakládat s danou nemovitostí, tudíž ani prodávat.

Omezen na základě smlouvy o půjčce a omezení převodu nemovitosti. Jednalo se o půjčku od státu nebo České spořitelny na stavby domu apod., kdy do doby splacení nelze nemovitost bez souhlasu prodat.

6. Převod jednotky bez podílu na pozemku - tvoří 5%

Převod jednotky lze uskutečnit pouze současně s podílem na pozemku, na kterém stojí budova, ve které se jednotka nachází, případně dalších souvisejících pozemcích.

7. Chybná plná moc - tvoří 4,1%

Zmocnitel udělil zmocněnci plnou moc pro procesní úkony, ale ne pro úkony hmotně právní, to znamená, že zmocněnec není oprávněn podepsat kupní smlouvu.

Ze smlouvy nevyplývá, že je účastník někým zastoupen a plná moc není nedílnou součástí takové smlouvy.

8. Ruční opravy – škrtnání, přepisování, změna kupní ceny - tvoří 4,1%

Ruční opravy jsou poměrně častou chybou. V návrzích jsou škrtnány a přepisovány povinné údaje, například změněna kupní cena nemovitosti, výměra pozemku, číslo popisné, číslo pozemku, katastrální území apod.

9. Špatné označení katastrálního území - tvoří 3,3%

Často je chybně označováno katastrální území, neboť některá z nich nemají jen svůj samostatný název dle obce, ale také příslovečné určení místa, jako například Skuhrov pod Brdy, Loděnice u Berouna, Popovice u Králova Dvora nebo Málkov u Suchomast. Pokud je tedy uvedeno jako katastrální území pouze Skuhrov, Loděnice, Popovice nebo Málkov,

návrh je chybný, neboť takové katastrální území neexistuje na okrese Beroun nebo může existovat v jiném okrese ČR.

Další chybou je úplná absence názvu katastrálního území.

10. Chybí doložka o obcích, že záměr byl zveřejněn a poté schválen - tvoří 3,3%

Dle zákona o obcích, pokud obec prodává, směřuje, nebo daruje nemovitost, záměr musí být zveřejněn na úřední desce popřípadě v elektronické podobě na stránkách obce po dobu nejméně 15 dnů a poté musí být schválen obecním zastupitelstvem. V případě, že obec nemovitost nabývá, musí toto být schváleno obecním zastupitelstvem.

11. Geometrický plán - tvoří 3,3%

Geometrický plán lze použít jen do doby, než dojde ke změnám údajů v katastru nemovitostí. Kupní smlouva obsahuje geometrický plán, který již není aktuální, a dané parcely již byly rozděleny jiným geometrickým plánem, došlo k pozemkovým úpravám nebo proběhla digitalizace souboru grafických informací.

Kupní smlouva vůbec neobsahuje potřebný geometrický plán nebo je pouze volně přiložen. Pokud je nutné, aby smlouva obsahovala geometrický plán, musí být její nedílnou součástí.

Následující chyby se objevovali ojediněle a jednotlivě tvoří méně než 3% z celkového počtu zamítnutých či zastavených návrhů na vklad.

12. Chybí potvrzení o splacení kupní ceny

Ve smlouvě je ujednáno, že kupující musí zaplatit celou kupní cenu, nebo její část dříve než bude podán návrh na vklad vlastnického práva. Před podáním návrhu však nebylo doloženo potvrzení o splacení kupní ceny.

13. Nedostatečné označení smluvních stran

U kupujícího nebo prodávajícího chybí některý z povinných údajů: jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu u fyzických osob; název, IČO, sídlo u právnických osob.

14. Na výpisu označen jiný pozemek, neexistující pozemek

V katastru nemovitostí je u vlastníka evidováno jiné parcelní číslo pozemku, než je uvedeno v kupní smlouvě. Není závadou pokud, dosud neexistující parcelní číslo vzniká geometrickým plánem, který musí být nedílnou součástí kupní smlouvy.

15. Chybný souhlas s dělením pozemků

V souhlasu s dělením pozemků je uvedeno chybné číslo parcely. Souhlas s dělením pozemků byl vydán až po podání návrhu na vklad nebo dělení pozemků na podkladě přiloženého geometrického plánu není v souladu s odsouhlaseným dělením.

16. Slučování parcel s rozdílnými údaji o právech

Není přípustné slučování parcel nebo jejich částí, pokud jsou u nich evidovány různé údaje o právech (věcná břemena, zástavní práva, právo stavby apod.), výjimku tvoří věcná břemena vyznačená k části parcel geometrickým plánem.

17. Převodce není vlastníkem

Pokud převodce není vlastníkem nemovitosti, logicky nemůže převádět vlastnické právo k této nemovitosti. K této situaci může dojít v případě, že prodávající chce kupujícího uvést v omyl nebo také v případě, že byl do katastru nemovitostí zapsán omylem na základě chybné listiny.

18. Stavba není součástí pozemku

Stavba není součástí pozemku, proto je nutné převádět stavbu a pozemek jako dvě samostatné nemovité věci, nikoli dohromady jako jednu.

19. Nedoložena apostilační doložka

Pokud si účastník ověřuje pravost podpisu v cizí zemi, která přistoupila k Haagské dohodě a Česká republika s ní nemá dvoustrannou dohodu, musí být ověření opatřeno tzv. apostilační doložkou.

20. Budova není zapsána na udávaném pozemku v KN

Prodávající uvede do kupní smlouvy číslo pozemku kolem budovy, nikoliv číslo pozemku, na kterém se budova ve skutečnosti nachází.

21. Chybí podpisy smluvních stran

Na kupní smlouvě předložené katastrálnímu úřadu chybí podpis kupujícího nebo prodávajícího.

4.8 Důvody zamítnutí či zastavení vkladového řízení v roce 2014

1. Rozpor návrhu a smlouvy - tvoří 23%

Rozpor návrhu a smlouvy může mít různé důvody. Např.: Kupní cena v kupní smlouvě je uvedena za soubor nemovitých věcí, ale v návrhu jsou uvedeny pouze některé z nich.

V kupní smlouvě není uvedeno, do jakého režimu kupující předmětné nemovitosti kupují, ale v návrhu je uveden převod do společného jmění manželů.

V návrhu může být navržen neexistující pozemek v důsledku písařské chyby a tedy špatného označení pozemku.

Navrženo méně než obsahuje listina – kupní smlouva obsahuje prodej tři pozemků za určitou celkovou cenu, ale návrh obsahuje pouze dva pozemky. Prodej několika pozemků za jednu společnou cenu je neoddělitelný právní úkon, a pokud je navrženo méně, katastrální úřad nemůže vklad povolit, protože návrh na vklad nelze rozšířit, jak o právo, tak o nemovitost.

2. Zpětvzetí - tvoří 10,5%

Návrh na vklad byl účastníky vzat zpět bez udání důvodu nebo jako důsledek obeznámení účastníků katastrálním úřadem o neodstranitelných vadách podání.

3. Špatné označení jednotky dle bytového zákona - tvoří 9,2%

Jednotka musí být označena číslem, označena číslem budovy, ve které se nachází a musí být vyznačen podíl na pozemku pod budovou případně souvisejících pozemcích.

4. Chybný souhlas stavebního úřadu s dělením - tvoří 5,9%

Souhlas s dělením pozemků byl vydán až po podání návrhu na vklad. Dělení pozemků na podkladě přiloženého geometrického plánu není v souladu s odsouhlaseným dělením

5. Chybí podklady pro zápis - tvoří 5,9%

V sedmi případech chyběly potřebné dokumenty k zápisu do katastru nemovitostí – geometrický plán, plná moc, samotná vkladová listina, souhlas soudu s právním úkonem za nezletilého nebo nesvéprávného.

Ve dvou případech byly předmětem smlouvy trafostanice. Trafostanice jsou součástí inženýrské sítě, a tudíž se nikdy nestanou součástí pozemku, ve zkoumaných návrzích chybělo kolaudační rozhodnutí a potvrzení stavebního úřadu o existenci stavby a způsobu jejího využití.

6. Stavba je součástí pozemku - tvoří 5,9%

S přechodem na NOZ se stavba stala součástí pozemku, tzn. že nelze převádět vlastnická práva zvláště k budově a zvláště k pozemku, na kterém se budova nachází, jak tomu bylo ještě v roce 2013. Ve zkoumaných případech byla předmětem převodu budova, ale nikoli pozemek.

7. Chybné označení katastrálního území - tvoří 3,9%

Chybně uvedeno jako katastrální území Loděnice namísto Loděnice u Berouna, Popovice namísto Popovice u králova Dvora a Vinařice namísto Vinařice u Suchomast.

U poloviny případů název katastrálního území nebyl vůbec uveden.

8. Chybná plná moc - tvoří 3,3%

Zmocnitel udělil zmocněnci plnou moc pro procesní úkony, ale ne pro úkony hmotně právní, to znamená, že zmocněnec není oprávněn podepsat kupní smlouvu.

Plná moc není nedílnou součástí kupní smlouvy, list je pouze volně přiložen.

Následující chyby se objevovali ojediněle a jednotlivě tvoří méně než 3% z celkového počtu zamítnutých či zastavených návrhů na vklad.

9. Exekuce na předmět nemovitosti

Na předmět kupní smlouvy byl před podáním návrhu na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí vydán exekuční příkaz. Od chvíle doručení exekučního příkazu nesmí vlastník dále nakládat s nemovitostí.

10. Prodávající není vlastník – neoddělitelný právní úkon

Prodávající prodává pozemek, který již není v jeho vlastnictví nebo prodává celý pozemek, byť je vlastníkem pouze jedné poloviny tohoto pozemku.

11. Chybí doložka o obcích

Záměr obce prodat nemovitost byl schválen obecním zastupitelstvem dříve než uplynula povinná lhůta 15 dnů, kdy měl být záměr zveřejněn na úřední desce.

12. Převod jednotky bez podílu na pozemku

Převod jednotky lze uskutečnit pouze současně s podílem na pozemku, na kterém stojí budova, ve které se jednotka nachází, případně dalších souvisejících pozemcích.

13. Převodce zbaven způsobilosti

Nedoložen souhlas soudu s právním jednáním osoby. Ke dni podání návrhu neschválen úkon za nesvéprávnou osobu

14. Rozdíl vyjádření kupní ceny

Pokud je kupní cena ve smlouvě vyjádřena slovně a numericky, musí se hodnota shodovat. Častou chybou bývá vynechání slov u slovního vyjádření ceny.

15. Převodce je v insolventci

Vlastník nemovitosti je v úpadku, soudem je na něj vyhlášena insolvence a s majetkem může nakládat pouze se souhlasem insolvenčního soudu nebo přes

insolvenčního správce. Insolvenční správce může s majetkem nakládat pouze podle pokynů zajištěného věřitele.

V tomto případě insolvenční správce porušil soudem stanovené podmínky prodeje.

16. Ruční opravy

Kupní smlouva obsahovala ručně přeškrtané a přepsané povinné údaje – kupní cena, předmět převodu, výměra pozemku, číslo popisné apod., což není přípustné.

17. Zahrnutí společných částí domu do příslušné jednotky

V kupní smlouvě uvedeno, že se prodává jednotka, jejíž součástí je sklepní kóje a dále podíl na společných částech domu. Sklepní kóje však podobně jako lodžie nebo terasy patří mezi společné části domu a tudíž by se jednalo o dvojitý prodej téhož prostoru.

18. Chybné vyjádření podílu na pozemku

Numerická chyba při vyjádření podílu na pozemku souvisejícího s jednotkou. Podíl je vždy jen jeden a nelze prodat jiný podíl na pozemku, než ten, který je vymezen.

19. Chybí souhlas pozemkového úřadu se zcizením po schválení pozemkových úprav

Po schválení pozemkových úprav může vlastník s pozemkem nakládat pouze se souhlasem státního pozemkového úřadu.

20. Nedoloženo splnění odkládací podmínky

V kupní smlouvě je ujednáno, že kupující musí zaplatit celou kupní cenu dříve, než bude podán návrh na vklad vlastnického práva. Před podáním návrhu však nebylo doloženo potvrzení o splacení kupní ceny.

21. Neurčitost označení

Údaj o výměře pozemku nebo nemovitosti neodpovídá skutečnosti. Pozemek není označen parcelním číslem.

22. Duplicitní vlastnictví

Dva různí vlastníci mají doklad na tutéž nemovitost (první na základě dědictví, druhý má povolení od pozemkového úřadu) a jelikož katastrální úřad není oprávněn rozhodnout, který z dokladů je platnější, musí se vlastníci mezi sebou dohodnout, nebo musí dojít k soudnímu ujednání.

23. Slučování pozemků s různými právy

Slučování parcel nebo jejich částí, pokud jsou u nich evidovány různé údaje o právech je nepřipustné (věcná břemena, zástavní práva, právo stavby apod.), výjimku tvoří věcná břemena vyznačená k části parcel geometrickým plánem.

24. Chybí oprávnění jednat za spolek

Předmětem kupní smlouvy je majetek, který je ve vlastnictví spolku XY. Stranu prodávajícího zastupuje jediná fyzická osoba, která však nedoložila oprávnění jednat za spolek ve věcech hmotně právních.

5 Návrhy a doporučení k zamezení vzniku chyb v návrzích na vklad a kupních smlouvách

Z výzkumu zamítnutých a zastavených vkladů vyplývá, že veřejnost ať už laická, tak v malé míře i notáři a advokáti nejsou dostatečně obeznámeni se změnami v zákonech, proto by bylo potřebné lidem tyto změny přiblížit. V dnešní moderní době by nejlépe zafungovala média či oficiální internetové stránky s nejdůležitějšími změnami v zákonech a nejčastějšími chybami v praxi.

Zakázáno by mělo být umístování vzorů smluv na neoficiální internetové stránky. Nejen proto, že tyto vzory často obsahují chyby, ale také proto, že lidé nejsou schopni přizpůsobit vzor svým potřebám, například: označení nemovitostí, spoluvlastnických podílů na nemovitostech, služebností apod. Z tohoto důvodu by měly některé právní úkony vykonávat pouze fundované osoby.

Nejefektivnějším řešením se dle analýzy ukazuje sepsání kupní smlouvy, plné moci aj. dokumentů notářem nebo advokátem, neboť z celkového počtu přijatých vkladů se chyby objevily pouze v 0,2% případů v roce 2013 a pouze 0,1% v roce 2014.

Účastníci vkladového řízení, kteří se rozhodnou sepsat kupní smlouvu bez pomoci advokáta by se měli řídit následujícím:

- Zkontrolovat veškerá důležitá data podle aktuálního stavu zápisu v katastru nemovitostí, tzn. výměra, číslo parcely, katastrální území apod. a dbát na jejich správnost při sepisování těchto specifík do kupní smlouvy nebo návrhu na vklad. Vyvarovat se jakýmkoliv ručním opravám ve smlouvě.
- Před podepsáním kupní smlouvy ověřit v katastru nemovitostí, zda prodávající je opravdu vlastníkem předmětné nemovitosti, případně ověřit jeho způsobilost k právním úkonům, nebo jeho omezení ve smluvní volnosti.
- Ujistit se, že součástí smlouvy jsou veškeré povinné přílohy jako geometrický plán, plná moc, souhlas pozemkového úřadu se zcizením či sloučením pozemků, souhlas zastupitelstva obce v případě nakládání s obecním majetkem.

- V případě převodu jednotky dbát na její správné označení, správné označení budovy, v níž je jednotka vymezena, a nezapomenout uvést podíl na souvisejících pozemcích.
- Při sepisování plné moci by si měl zmocnitel uvědomit, zda po zmocniteli žádá úkony procesní či hmotně právní a přizpůsobit jim její obsah, neboť například plná moc k zastupování před úřady neopravňuje zmocněnce k hmotně právním úkonům za zmocnitele.
- Před sepsáním kupní smlouvy a podáním návrhu na vklad práva se ujistit, zda v nedávné době nedošlo k zásadním legislativním změnám, které se týkají prodeje či převodu nemovitých věcí.

6 Závěr

Kupní smlouvy jsou důležitou a nezbytnou součástí procesu převodu vlastnických práv k nemovitým věcem. Jelikož se většinou jedná o položky nezanedbatelných hodnot, jsou na tento právní úkon právem kladeny vysoké požadavky týkající se formy a obsahu předkládaných dokumentů v souladu s příslušnými zákonnými ustanoveními.

Hlavním cílem diplomové práce bylo zjistit příčiny vedoucí k přerušení a následnému zamítnutí či zastavení návrhů fyzických a právnických osob na vklad vlastnického práva do evidence nemovitostí. Podkladem k analýze byly Katastrálním pracovištěm Beroun zamítnutá a zastavená řízení o návrzích na vklad za roky 2013 a 2014. Detailně byly prostudovány všechny chybné kupní smlouvy, které byly následně analyzovány dle vybraných kritérií.

Pohyb přistěhovalých osob v okrese Beroun od roku 2007 klesal, k mírnému nárůstu došlo v roce 2012, poté počet opět klesl. V roce 2015 došlo k významnému nárůstu v počtu přistěhovalých, rozdíl proti předešlému roku činil dokonce 84%. Počet odstěhovalých osob v průběhu let mírně kolísá, nedochází však k významným změnám.

Počet vkladů přijatých Katastrálním pracovištěm Beroun od roku 2009 stále stoupá. K největšímu nárůstu došlo mezi roky 2013 - 2014, kdy se výmaz věcného břemene a kvitance nově provádí návrhem. Počet zamítnutých návrhů v průběhu let kolísá, větší nárůst nastal opět mezi roky 2013 a 2014, počet zastavených návrhů má stále stoupavou tendenci.

Z celkového počtu 7 240 přijatých návrhů na vklad bylo v roce 2013 zamítnuto 17 návrhů na vklad a zastaveny 104 návrhy na vklad na základě kupní smlouvy. Nejčastěji jsou kupní smlouvy uzavírány mezi dvěma nebo více fyzickými osobami. Předmětem smlouvy byl ve většině případů pozemek a stavba nebo samostatný pozemek.

Od 1. 1. 2014 se stal účinným Nový občanský zákoník, který s sebou přinesl i legislativní změny týkající se převodu vlastnických práv k nemovitostem. V tomto roce bylo z celkového počtu 11 368 přijatých návrhů na vklad zamítnuto 20 a zastaveno 132 návrhů na vklad na základě kupní smlouvy. Ve většině případů byly účastníky řízení dvě fyzické osoby nebo více. Jednoznačně nejčastějším předmětem kupní smlouvy byl samostatný pozemek.

Analýzou bylo prokázáno, že statisticky nejčastějšími příčinami zamítnutí či zastavení vkladového řízení jsou chybně označené nemovité věci, jež jsou předmětem

kupních smluv, dále pak rozpor návrhu a smlouvy, omezení prodávajícího ve smluvní volnosti, chybná plná moc, převod jednotky bez podílu na pozemku, chybné podklady pro zápis vlastnických práv do evidence nemovitostí, chybný název katastrálního území a v neposlední řadě také zpětvzetí návrhu účastníky řízení, právě z důvodu výskytu neodstranitelných chyb v listinách, s nimiž jsou v průběhu vkladového řízení katastrálním úřadem obeznámeni.

Z průzkumu struktury účastníků sledovaných řízení vyplývá, že v kupních smlouvách nejvíce chybují fyzické osoby. Naproti tomu chyby ve smlouvách sepsaných advokátem či notářem se objevily pouze v 0,2% případů v roce 2013 a 0,1% případů v roce 2014. Z těchto poznatků lze vyvodit, že nejlepší varianta, jak dosáhnout úspěšného průběhu vkladového řízení a zároveň zajištění právní jistoty účastníků je předložit katastrálnímu úřadu smlouvu vyhotovenou notářem či advokátem zabývajícím se problematikou nemovitostí.

7 Seznam použitých zdrojů

KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1.

Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu [online]. [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-359>

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty [online]. [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dph/>

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) [online]. [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/katastralni/>

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí [online]. [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník [online]. [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcanzak/>

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád [online]. [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: http://business.center.cz/business/pravo/zakony/spravni_rad/

Zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů [online]. [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/>

Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích [online]. [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/spravni-poplatky/>

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník [online]. [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obcansky-zakonik/>

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí [online]. [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/>

Česká republika: Objevte ČR. Rozloha České republiky [online]. [cit. 2016-10-20]. Dostupné z: <http://www.czech.cz/cz/66930-rozloha-ceske-republiky>

Český statistický úřad: Veřejná databáze. Obyvatelstvo [online]. [cit. 2016-10-20]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/obyvatelstvo_lide

Český statistický úřad: Veřejná databáze. Pohyb obyvatelstva - vybrané území [online]. [cit. 2016-10-20]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=DEM05&katalog=30845&skupId=546&filtr=G~F_M~F_Z~F_R~F_P~_S~_U~301_null_&z=T&f=TABULKA&pvo=DEM05&str=v97&c=v3~3__RP2015&u=v97__VUZEMI__100__3107

ČÚZK: Katastr nemovitostí. Formuláře [online]. [cit. 2016-10-20]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Formulare.aspx>

ČÚZK: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun. Organizační struktura [online]. [cit. 2016-10-20]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady/Katastralni-urad-pro-Stredocesky-kraj/Katastralni-pracoviste/KP-Beroun/O-uradu/Organizacni-struktura.aspx>

Nový občanský zákoník – Změna terminologie nejen v realitách [online]. [cit. 2016-10-27]. Dostupné z: <http://www.rbreality.cz/clanky/novy-obcansky-zakonik--zmena-terminologie-nejen-v-realitach>

Obce a města: Informace o obcích a městech v ČR [online]. [cit. 2016-10-20]. Dostupné z: <http://www.obceamesta.info/>

Právo4u: Služby pro právníky. Judikatura [online]. [cit. 2016-10-22]. Dostupné z: <http://pravo4u.cz/judikatura/nejvyssi-soud-cr/21-cdo-3700-2012/>

Právo4u: Služby pro právníky. Judikatura [online]. [cit. 2016-10-22]. Dostupné z: <http://pravo4u.cz/judikatura/nejvyssi-soud-cr/32-cdo-3337-2011/>

Právo4u: Služby pro právníky. Judikatura [online]. [cit. 2016-10-22]. Dostupné z: <http://pravo4u.cz/judikatura/nejvyssi-soud-cr/30-cdo-21-2012/>

Právo4u: Služby pro právníky. Judikatura [online]. [cit. 2016-10-22]. Dostupné z: <http://pravo4u.cz/judikatura/nejvyssi-soud-cr/22-cdo-981-2001/>

Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky [online]. [cit. 2016-11-27]. Dostupné z: http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu/Rocenka_pudniho_fondu_2016.aspx

8 Seznam grafů a obrázků

Seznam grafů

Graf 1 – Počet obyvatel ČR v letech 2006 - 2015	32
Graf 2 – Počty přistěhovalých osob v jednotlivých krajích	33
Graf 3 – Počty vystěhovalých osob v jednotlivých krajích	33
Graf 4 – Počty přistěhovalých a vystěhovalých osob v okrese Beroun	35
Graf 5 – Vývoj přijatých vkladů v okrese Beroun	36
Graf 6 – Vývoj zamítnutých vkladů v okrese Beroun	37
Graf 7 – Vývoj zastavených vkladů v okrese Beroun	37
Graf 8 – Typy zastavených smluv v roce 2013	38
Graf 9 – Účastníci zastavených smluv v roce 2013	39
Graf 10 – Předmět zastavených smluv v roce 2013	39
Graf 11 – Počty účastníků zastavených smluv v roce 2013	40
Graf 12 – Typy zamítnutých smluv v roce 2013	40
Graf 13 – Účastníci zamítnutých smluv v roce 2013	41
Graf 14 – Předmět zamítnutých smluv v roce 2013	41
Graf 15 – Počty účastníků zamítnutých smluv v roce 2013	42
Graf 16 – Typy zastavených smluv v roce 2014	43
Graf 17 – Účastníci zastavených smluv v roce 2014	43
Graf 18 – Předmět zastavených smluv v roce 2014	44
Graf 19 – Počty účastníků zastavených smluv v roce 2014	44
Graf 20 – Typy zamítnutých smluv v roce 2014	45
Graf 21 – Účastníci zamítnutých smluv v roce 2014	45
Graf 22 – Předmět zamítnutých smluv v roce 2014	46
Graf 23 - Počty účastníků zamítnutých smluv v roce 2014	46

Seznam obrázků

Obrázek 1 – Organizační struktura Katastrálního pracoviště Beroun	34
---	----

9 Seznam použitých zkratk

ČR	Česká republika
ČŠÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
FO	Fyzická osoba
KN	Katastr nemovitostí
NOZ	Nový občanský zákoník
OZ	Občanský zákoník
PO	Právnícká osoba
SJM	Společné jmění manželů

10 Přílohy

Příloha č.1 Vzor formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu

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

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

*) Nehodící se škrtněte.

**) 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	
Adresa sídla					
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)	
ID datové schránky (je-li zřízena)					
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy sídla					
ulice		č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSC	obec	městský obvod v Praze			
fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci)					
příjmení, jméno, příp. jména, funkce nebo pracovní zařazení				razítko (pokud je právnická osoba používá)	
podpis					

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

*) Nehodící se škrtněte.

6.87.5-2013

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

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

k následujícím nemovitostem:

Pozemky:
 Pozemky označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v tomtéž katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku.
 Pokud se jedná o katastrální území se dvojitou číselnou řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.
 Jedná-li se o **pozemek ve zjednodušené evidenci**, uveďte v položce „údaje dřívější pozemkové evidence“ údaj o původu jeho parcelního čísla, a to zkratkou EN pro původ „evidence nemovitostí“, PK pro původ „pozemkový katastr“ a GP pro původ „přídělový plán nebo jiný podklad“. V případě, že předmětný pozemek byl v minulosti dotčen změnou hranice katastrálního území, uveďte zde rovněž název původního katastrálního území, ze kterého jeho parcelní číslo pochází.
 Jedná-li se o nově zapisovaný pozemek podle geometrického plánu, uveďte také číslo tohoto geometrického plánu.
 Jedná-li se o díl pozemku podle geometrického plánu, uveďte za parcelním číslem lomítko a označení příslušného dílu písmenem malé abecedy.
 Spoluvlastnický podíl nevyplňujte, pokud je právo nabýváno k celku. Pokud je nabýváno nebo zatěžováno více spoluvlastnických podílů zároveň, uveďte celkový spoluvlastnický podíl (součet všech nabývaných nebo zatížených podílů).

katastrální území	parcelní číslo	údaje dřívější pozemkové evidence	číslo geom. plánu	spoluvl. podíl

Stavby (pouze pokud nejsou součástí pozemku):
 Uveďte, o jaký typ stavby se jedná – zda jde o budovu (bud.), rozestavěnou budovu (rozestav.) nebo o vodní dílo (v. dílo).
 Budovu označte číslem popisným nebo evidenčním a údajem o části obce. Pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, uveďte pouze namísto části obce způsob jejího využití. Dále budovu označte údaji o pozemku (všech pozemcích), na kterém je budova postavena.
 Rozestavěnou budovu označte údaji o pozemku (všech pozemcích), na němž je rozestavěna, a označením, že se jedná o rozestavěnou budovu (typ).
 Vodní dílo označte údaji o pozemku (všech pozemcích), na němž je postaveno, a způsobem jeho využití.
 Spoluvlastnický podíl uveďte podle pravidel popsaných u předchozího odstavce

stavba			na pozemku		spoluvl. podíl
typ	č.p./ č.ev.*)	část obce/ způsob využití stavby*)	katastrální území	parcelní číslo	

Právo stavby:
 Uveďte, pro jaký typ stavby bylo právo stavby zřízeno (účel práva stavby).
 Pozemek, který je zatížen právem stavby, a podíl na právu stavby uveďte podle pravidel popsaných u odstavce „Pozemky“.

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

*) Nehodící se škrtněte.

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

Navrhuje se		
vklad	výmaz vkladem	
<input type="checkbox"/> vlastnického práva		
<input type="checkbox"/> věcného břemene	<input type="checkbox"/> věcného břemene	
<input type="checkbox"/> zástavního práva	<input type="checkbox"/> zástavního práva	
<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva	<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva	
<input type="checkbox"/> podzástavního práva	<input type="checkbox"/> podzástavního práva	
<input type="checkbox"/> předkupního práva, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> předkupního práva	
<input type="checkbox"/> budoucího výměnku	<input type="checkbox"/> budoucího výměnku	
<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví	<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví	
<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu	<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu	
<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva	
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě	
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje	
<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné	<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení	
<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce	
<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku	
<input type="checkbox"/> nájmu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> nájmu	
<input type="checkbox"/> pachtu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> pachtu	
<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 nabyváno k celku nebo jsou nemovitosti nabyvány do spoluvlastnictví, zda jsou nemovitosti nabyvány do společného jmění manželů nebo do jiného majetkového společenství manželů podle cizího práva atd. Nabyvá-li nemovitost do svého spoluvlastnictví více osob uveďte, zda jsou jejich podíly stejné, pokud stejné nejsou, uveďte i velikost těchto podílů pro jednotlivé osoby.</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 listiny.</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>		
<p>v pořadí 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</p>		<p>Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí</p>
<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. C Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle občanského zákoníku

Navrhuje se		
vklad	výmaz vkladem	
<input type="checkbox"/> vlastnického práva		
<input type="checkbox"/> věcného břemene	<input type="checkbox"/> věcného břemene	
<input type="checkbox"/> zástavního práva	<input type="checkbox"/> zástavního práva	
<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva	<input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva	
<input type="checkbox"/> podzástavního práva	<input type="checkbox"/> podzástavního práva	
<input type="checkbox"/> předkupního práva, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> předkupního práva	
<input type="checkbox"/> budoucího výměnku	<input type="checkbox"/> budoucího výměnku	
<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví	<input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví	
<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu	<input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu	
<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva	
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupě	
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje	
<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné	<input type="checkbox"/> zákazu zcizení nebo zatížení	
<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce	
<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku, bylo-li zřízeno jako právo věcné	<input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zkoušku	
<input type="checkbox"/> nájmu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> nájmu	
<input type="checkbox"/> pachtu (se souhlasem vlastníka)	<input type="checkbox"/> pachtu	
<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 nabyváno k celku nebo jsou nemovitosti nabyvány do spoluvlastnictví, zda jsou nemovitosti nabyvány do společného jmění manželů nebo do jiného majetkového společenství manželů podle cizího práva atd. 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 výši části listiny.</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>		
<p>v pořadí 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</p>		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:				
<p>Jednotku označte jejím číslem uvedeným na výpisu z katastru nemovitostí a uveďte její způsob využití. Spoluvlastnický podíl na jednotce nevyplňujte, pokud je právo nabýváno k celku. Pokud je nabýváno nebo zatěžováno více spoluvlastnických podílů na téže jednotce zároveň, uveďte celkový spoluvlastnický podíl (součet všech nabývaných nebo zatížených podílů).</p>				
číslo jednotky	způsob využití			podíl na jednotce
č.p./č.ev.*) /				
/				
/				
/				
/				
/				
/				
/				
/				
/				
<p><input type="checkbox"/> 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.)</p>				
část obce				
č.p./č.ev.*)				
postavené na pozemku v katastrálním území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo
<p><input type="checkbox"/> 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.</p>				
katastrální území	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo	parcelní číslo
<p><input type="checkbox"/> 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.</p>				
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:

Zdroj: ČÚZK: Katastr nemovitostí. Formuláře [online]. [cit. 2016-10-20]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Formulare.aspx>

Příloha č. 2 - Přehled poplatků

Položka 119	
a) Vydání výpisu nebo opisu z katastru nemovitostí, z dřívějších pozemkových evidencí, z pozemkových či železničních knih nebo zemských desek za každých i jen započatých 20 měrných jednotek v rámci jednoho katastrálního území	100 Kč
b) Vydání kopie katastrální mapy, kopie mapy z dřívějších pozemkových evidencí, kopie z pozemkových či železničních knih nebo zemských desek za každou i jen započatou stránku formátu A4	50 Kč
c) Vydání identifikace parcely nebo skupiny souvisejících parcel posledního dochovaného stavu dřívějších pozemkových evidencí nebo stavu před obnovou katastrálního operátu s parcelou nebo skupinou parcel vedených v katastru nemovitostí za každých i jen započatých 20 parcel z těchto písemných operátů v každém katastrálním území	100 Kč
d) Přijetí žádosti o potvrzení souladu očíslování parcel geometrického plánu s údaji katastru nemovitostí za každých i jen započatých 20 parcel uvedených v novém stavu geometrického plánu v každém katastrálním území	100 Kč
e) Přijetí žádosti o potvrzení souladu očíslování parcel geometrického plánu vyznačující pouze věcné břemeno s údaji katastru nemovitostí	100 Kč
f) Vydání prvé a další kopie listiny pořizené při vydání originálu listin uvedených v písmenech a) až c), za každou i jen započatou stránku formátu A4	30 Kč
g) Vydání ověřeného opisu nebo kopie listin ze sbírky listin katastru nemovitostí a sbírky listin pozemkové knihy za každou i jen započatou stránku formátu A4	50 Kč

Položka 120	
a) Přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí	1000 Kč
b) Přijetí návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí na základě listin, které souvisejí s výstavbou veřejně prospěšné stavby (smluv uzavřených za účelem realizace veřejně prospěšné stavby) pro zneškodňování odpadu, zásobování vodou, odvádění odpadních vod a jejich čištění, pro veřejnou dopravu, veřejné školství, veřejnou správu a obdobně veřejné účely	1000 Kč za každý návrh nejvýše v úhrnu 10 000 Kč

Položka 121	
a) Vydání povolení k emisím skleníkových plynů	10 000 Kč
b) Změna povolení k emisím skleníkových plynů	3 000 Kč

Položka 122	
a) Udělení pověření ⁽²²⁾ k hodnocení nebezpečných vlastností odpadů	1 000 Kč
b) Vydání rozhodnutí ⁽²²⁾ o udělení souhlasu k provozování zařízení k využívání nebo k odstraňování nebo ke sběru nebo k výkupu odpadů	500 Kč
c) Vydání rozhodnutí ⁽²²⁾ o udělení souhlasu k upuštěním od třídění nebo odděleného shromažďování nebo soustředování odpadů	1 000 Kč
d) Vydání rozhodnutí ⁽²²⁾ o udělení souhlasu k míšení nebezpečných odpadů navzájem nebo s ostatními odpady	1 000 Kč
e) Vydání rozhodnutí ⁽²²⁾ o udělení souhlasu s plánovaným vývozem, dovozem nebo tranzitem odpadů	6 000 Kč

Osvobození Od poplatku podle písmene e) této položky je osvobozeno rozhodnutí o udělení souhlasu s plánovaným vývozem nebo dovozem odpadu, kterým jsou použité pneumatiky (kód odpadu podle OECD - GK020, Položka podle celního sazebníku - 401220).

Položka 123	
Vydání dodatečného potvrzení nebo ověření dokladů, které se předkládají v řízení před celním orgánem	150 Kč

Položka 124	
Vydání rozhodnutí o původu zboží	350 Kč

Položka 125	
Vydání rozhodnutí o sazebním zařazení zboží	350 Kč

Zdroj: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/spravni-poplatky/sazebnik-cast-10.aspx>