

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

Katastr nemovitostí – vklad vlastnického práva

Bc. Jaroslav Hetfleiš

© 2018 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Jaroslav Hetflejš

Provoz a ekonomika

Název práce

Katastr nemovitostí – vklad vlastnického práva

Název anglicky

Land Register – Input of property right

Cíle práce

Cílem diplomové práce na téma Katastr nemovitostí – vklad vlastnického práva je zaměřit se a kvantifikovat změny vkladu vlastnického práva po 1. lednu 2014 s ohledem na občanský zákoník, dílčím cílem je popsat a vysvětlit základní zásady vedení katastru nemovitostí a přínos pro katastry nemovitostí v podobě elektronického způsobu podání návrhu na vklad.

Metodika

Práce bude rozdělena na dvě části, a to část teoretickou a praktickou. V teoretické části bude použita metoda literární rešerše, analýza odborné literatury a příslušných zákonů. V praktické části bude provedena analýza statistických dat a použito kvantitativního výzkumu pomocí strukturovaného rozhovoru. V závěru bude použita metoda syntézy k vyhodnocení jednotlivých zjištění.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

katastr nemovitostí, postavení katastru nemovitostí, vklad vlastnického práva, vlastnické právo, věci nemovité, elektronický vklad vlastnického práva, právní předpisy

Doporučené zdroje informací

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

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

BRADÁČ, A. – FIALA, J. *Nemovitosti : oceňování a právní vztahy*. Praha: Linde, 2004. ISBN 80-7201-441-2.

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky : stav ke dni 31. prosince 2015*. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2016. ISBN 978-80-86918-90-7.

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

Státní správa zeměměřičství a katastru. Načteno z ČÚZK: [http://www.cuzk.cz/Katastr-](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

[nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

TRAJER, V. *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, 2006. ISBN: 80-7357-190-0

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

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Předběžný termín obhajoby

2017/18 LS – PEF

Vedoucí práce

Mgr. Ivana Hájková

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 27. 11. 2017

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 28. 11. 2017

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 13. 03. 2018

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Katastr nemovitostí – vklad vlastnického práva" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucí diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 30. 3. 2018

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval Mgr. Ivaně Hájkové za trpělivost a cenné rady při zpracovávání této diplomové práce. Dále bych chtěl poděkovat Bc. Josefu Ročňovi z Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, panu Sudipta De Sarkar LL. M a slečně Pragyan Patnaik z Právnické fakulty Univerzity KIIT v Bhubaněšvaru, se kterými jsem měl možnost udělat strukturovaný rozhovor. Jejich ochotné jednání a poskytnutí cenných dat pro zpracování této diplomové práce bylo velkým přínosem.

Katastr nemovitostí – vklad vlastnického práva

Souhrn

Diplomová práce se skládá ze dvou hlavních částí, a to části teoretické a praktické. První část se zabývá vymezením pojmů, jako je například katastr nemovitostí a další. První část popisuje historický vývoj evidence nemovitostí od jeho prvopočátku, konkrétně první a druhý tereziánský katastr, pozemkový katastr až po současnost. Dále jsou popsány jednotlivé druhy zápisů jako například – poznámka nebo záznam. Práce se blíže věnuje vkladu vlastnického práva.

Ve druhé části, která je prakticky zaměřena, jsou pomocí grafů a tabulek vyčísleny počty vkladů vlastnického práva. Jsou zde zachyceny údaje za celou ČR a za Katastrální úřad pro Pardubický kraj a katastrální pracoviště v Chrudimi. V praktické části je modelová situace zachycující cenu bytu a další poplatky s tímto úkonem spojenými v Chrudimi a v indickém městě Bhubanéšvar.

Klíčová slova: katastr nemovitostí, vklad, vlastnické právo, vlastník nemovitosti, zákon

Land Register – Input of property right

Summary

The diploma thesis is divided into two main parts, the theoretical and practical part. The first part deals with the definition such as real estate cadastre and others. The first part describes the historical development of the real estate register since its very beginning, namely the first and the second Terezian cadastre, land cadastre to the present. There are also described types of entries such as a note or record. The diploma thesis deals with the deposit of ownership right.

The second part is practical and focused on the number of deposits of property rights. This part is quantified by graphs and tables. There are data related to the Czech Republic and the cadastral office for the Pardubice Region in Chrudim. There is a model situation in the practical part capturing the apartment price and other fees associated with this operation in Chrudim and in the Indian city of Bhubaneswar.

Keywords: Land Register, input, property right, the owner of the property, law

Obsah

1 Úvod.....	12
2 Cíl práce a metodika	13
2.1 Cíl práce	13
2.2 Metodika	14
3 Teoretická východiska	15
3.1 Katastr nemovitostí	15
3.2 Historie katastru nemovitostí	17
3.2.1 Zemské desky	17
3.2.2 První nedokonalé soupisy půdy	18
3.2.3 Rustikální katastr	19
3.2.4 Tereziánský katastr	19
3.2.5 Josefský a tereziánsko-josefský katastr	20
3.2.6 Stabilní katastr 1817-1927	21
3.2.7 Pozemkový katastr a pozemkové knihy.....	22
3.2.8 Jednotná evidence půdy	23
3.2.9 Evidence nemovitostí.....	23
3.3 Katastrální mapa.....	25
3.3.1 Digitalizace katastrálních map.....	25
3.4 ISKN – dálkový přístup	27
3.5 Geometrický plán	28
3.5.1 List vlastnický.....	29
3.6 Předmět katastru nemovitostí.....	30
3.7 Zápis práv do katastru	30
3.7.1 Zápis.....	31
3.7.2 Záznam.....	31
3.7.3 Poznámka.....	32

3.7.4	Poznámky k nemovitosti.....	32
3.7.5	Poznámky k osobě	34
3.7.6	Poznámka spornosti	34
3.7.7	Vklad vlastnického práva.....	35
3.7.8	Zápis vlastnického práva	36
3.8	Vkladové řízení	36
3.8.1	Návrh na vklad a jeho náležitosti.....	36
3.8.2	Způsob podání návrhu na vklad.....	37
3.8.3	Vklad elektronicky.....	37
3.8.4	Správní poplatky	39
3.8.5	Zápis došlého návrhu a vyznačení plomby.....	40
3.8.6	Přílohy návrhu na vklad.....	41
3.8.7	Oznámení změn	41
3.8.8	Rozhodnutí o návrhu na vklad.....	42
3.8.9	Rozhodnutí o povolení vkladu.....	42
3.8.10	Částečné povolení vkladu	42
3.8.11	Zamítnutí návrhu na vklad.....	43
3.8.12	Zastavení vkladového řízení	43
3.9	Vklad nemovitosti praktický popis a shrnutí postupu.....	44
4	Vlastní práce	45
4.1	Počty vkladů v ČR	45
4.2	Počty vkladů v Chrudimi	46
4.3	Porovnání vkladů dle krajů v roce 2013 a 2014.....	47
4.4	Cena nemovitosti Chrudim a v Bhubaněšvaru.....	49
4.5	Srovnání HDP v ČR a Indii.....	50
4.6	Vývoj úrokových sazeb.....	53
4.7	Vývoj cen nemovitostí	54
4.8	Srovnání průměrné mzdy v ČR a v Bhubaněšvaru	56
4.9	Srovnání celkových poplatků v ČR a Uriše	57

4.9.1	Srovnání hypotéky na 20 let	58
4.9.2	Daň z nemovitých věcí	58
4.10	Srovnání pronájmů a cen za m ² v Pardubicích a Bhubanéšvaru	59
4.11	Odvozy zaměstnanců ČR a v Uriše	60
4.12	Průběh vkladu vlastnického práva v ČR	60
4.13	Průběh vkladu vlastnického práva v Indii	62
4.14	Postup při vkladu vlastnického práva v Uriše	64
4.15	Řízený rozhovor s Bc. Josefem Ročným vedoucím oddělení právních vztahů k nemovitostem 15. 3. 2018, Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim.....	65
4.16	Řízený rozhovor se Sudipta De Sarkar LL. M. Asistent Profesora 31. 8. 2017 KIIT Fakulta práv Bhubanéšvar	67
4.17	Shrnutí poznatků	69
5	Závěr.....	70
6	Seznam použitých zdrojů	72
7	Seznam obrázků	75
8	Seznam tabulek	75
9	Seznam grafů	75
10	Přílohy.....	77
10.1	Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí.....	77
10.2	Kupní smlouva	79

Seznam použitých zkratek

OZ	Občanský zákoník
ISKN	Informační systém katastru nemovitostí
ČÚZK	Českého ústavu zeměměřičského a katastrálního
DKM	Digitální katastrální mapa
KMD	Katastrální mapa digitalizovaná
JDMP	Jednotná digitální mapa Prahy
KN	Katastr nemovitostí
S-JTSK	Systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální
EN	Evidence nemovitostí
INR	Indická rupie
USD	Americký dolar
HDP	Hrubý domácí produkt
PAN	Permanent Account Number
ZP	Zdravotní pojištění
SP	Sociální pojištění
KP	Katastrální pracoviště

1 Úvod

Téma diplomové práce Katastr nemovitostí – vklad vlastnického práva bylo vybráno s cílem detailně analyzovat tuto problematiku. Práce je zaměřena jak na popis historického vývoje evidence půdy a katastru nemovitostí na českém území, tak na popis aktuálního stavu a na analýzu nejvýznamnější změny, která proběhla po 1. 1. 2014 v rámci zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také „OZ“). Největší změnou po 1. 1. 2014 je rapidní nárůst počtu vkladů vlastnického práva, jak v rámci celé ČR, tak v jednotlivých krajích i na úrovni jednotlivých katastrálních úřadů.

Změnou právních předpisů se z původně zapisovaných 4 věcných práv zvýšil počet zapisovaných věcných práv několikanásobně. Změny se týkají např. dědictví, které se dříve zapisovalo záznamem. V teoretické části je popsán nejen postup při zápisu vlastnických práv do katastru nemovitostí, ale i celý proces vkladového řízení.

Praktická část diplomové práce je z českého a indického prostředí. Jsou zde porovnány dvě modelové nemovitosti. První z nich je v Chrudimi (Pardubický kraj) a druhá v indickém městě Bhubaněšvar, který se nachází ve státě Uriša. Díky strukturovaným rozhovorům na právním oddělení KP Chrudim a na Právnické fakultě Univerzity KIIT v Bhubaněšvaru bylo možné detailněji popsat celou problematiku a navrhnout případné změny, které by napomohly k efektivnějšímu fungování převodu vlastnických práv.

V praktické části je dále porovnáno DPH a vývoj cen nemovitostí za 1 m² a za celou nemovitost o různé velikosti a v odlišných oblastech města. U modelových nemovitostí je dále porovnáno její částečné financování pomocí hypotéky a zatížení pro kupující jak v podobě úroků, které se ve srovnávaných lokalitách velmi liší, tak v podobě poplatků při převodu nemovitosti.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem diplomové práce na téma Katastr nemovitostí - vklad vlastnického práva je popsat historický vývoj evidence půdy a katastru nemovitostí na českém území. Dalším cílem je popsat proces vkladu vlastnického práva a úlohu katastrálního úřadu. Cílem je i kvantifikovat změny vkladu vlastnického práva po 1. 1. 2014 s ohledem na zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, a zjistit, zda po 1. 1. 2014 došlo k nárůstu nebo poklesu vkladů vlastnických práv do katastru nemovitostí. Dílčím cílem bude popsat a vysvětlit základní zásady vedení katastru nemovitostí a přínos pro katastry nemovitostí v podobě elektronického způsobu podání návrhu na vklad. V příloze této diplomové práce je přiložen návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a kupní smlouva.

Cílem praktické části diplomové práce je porovnat počty vkladů vlastnických práv do katastru nemovitostí v jednotlivých letech v celé České republice a na Katastrálním úřadě pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovišti Chrudim. Dalším cílem je provést řízený rozhovor se zaměstnancem Oddělení právních vztahů k nemovitostem na KP Chrudim a se zaměstnancem Právnické fakulty KIIT v indickém Bhubaněšvaru ve státě Uriša.

Dalším cílem je provedení návrhu modelové situace koupi bytu v Chrudimi a Bhubaněšvaru při použití hypotéky na financování koupi této nemovitosti a její následné zhodnocení. Cílem je porovnání cen jednotlivých nemovitostí a jejich historický vývoj. Cílem je porovnání úrokových sazeb pro financování nemovitosti v ČR a v indickém státě Uriša. Cílem je i porovnat celkové poplatky při převodu, respektive koupi nemovitosti v obou státech.

Dalším cílem práce je na základě strukturovaných rozhovorů zhodnotit a navrhnout změny, které by přispěly ke zkvalitnění evidence vlastnických práv, nebo přispěli ke zjednodušení a zpřehlednění procesu vkladu.

2.2 Metodika

Tato diplomová práce bude rozdělena na dvě hlavní části, a to část teoretickou a praktickou.

Teoretická část bude zpracována na základě analýzy odborných knih, příslušných zákonů a s pomocí internetových zdrojů zabývajících se problematikou katastrálního úřadu a vkladu vlastnického práva. V teoretické části bude použita metoda literární rešerše, analýza příslušných zákonů a odborné literatury.

V praktické části je popsán postup vkladu vlastnického práva doplněný o grafy a komentáře. V praktické části bude provedena analýza statistických dat a použito kvantitativního výzkumu pomocí strukturovaného rozhovoru. V praktické části budou analyzovány výsledky strukturovaných rozhovorů, které budou provedeny na KP Chrudim a na Právnické fakultě Univerzity KIIT v indickém Bhubaněšvaru. Dále budou analyzovány ceny bytů v ČR a Bhubaněšvaru.

Dále bude proveden návrh modelové situace koupi nemovitosti v obou státech s využitím hypotéky. Modelová investice bude provedena v programu Microsoft Office Excel 2007. Získané informace a poznatky budou vyhodnoceny a zpracovány k sepsání diplomové práce. V závěru bude použita metoda syntézy k vyhodnocení jednotlivých zjištění.

3 Teoretická východiska

V této kapitole jsou zpracovány základní pojmy, které souvisí s katastrem nemovitostí. Další část této kapitoly je věnována historii evidence nemovitostí a následnému vzniku katastru nemovitostí. Je zde definován předmět katastru nemovitostí, ale i jednotlivá vlastnická práva zapisovaná do katastru nemovitostí. Následně je popsán postup vkladového řízení doplněný o praktický příklad.

3.1 Katastr nemovitostí

Pojem katastr je odvozen ze středolatinšského slova *capitastrum*, kdy část slova *caput* znamená hlava a *tastrum* znamená listina. Volně tak lze tento pojem přeložit jako listina uspořádaná podle slov.¹ Katastr nemovitostí České republiky je veřejný a ucelený soubor údajů o nemovitostech v České republice. Obsahuje popis a soupis budov, pozemků a nebytových prostor včetně jejich polohového umístění, geometrického určení a vlastnických práv. Dříve sloužil zejména k daňovým účelům, avšak dnes je jeho pole působnosti širší viz dále. Katastr nemovitostí se mimo jiné zabývá hospodářskou a technickou problematikou. Katastr nemovitostí poskytuje cenné informace v oblasti životního prostředí, kulturních památek, zemědělského a lesního půdního fondu nebo oceňování nemovitostí. Katastr nemovitostí České republiky je zřízen od 1. 1. 1993 zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, dále pak zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Dne 1. 1. 2014 byly tyto zákony nahrazeny zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Dnešní doba přináší mnoho změn a inovací, a tak i katastr nemovitostí prochází digitalizací. Disponuje vlastním informačním systémem Informační systém katastru nemovitostí známým pod zkratkou ISKN (dále jen „ISKN“), který od roku 2004 neslouží jen pro interní potřeby státní správy, ale i pro širokou veřejnost. Dne 1. 1. 2004 bylo na webových stránkách Českého ústavu zeměměřičského a katastrálního (ČÚZK)

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

spuštěno online nahlížení do katastru nemovitostí pro širokou veřejnost. Na těchto stránkách je možné získat informace o pozemcích, budovách, bytech a nebytových prostorech a jejich majitelích. Katastr nemovitostí aktivně spolupracuje i s jinými orgány státní správy, kde mimo jiné přebírá data z jejich informačních systémů a tím zkvalitňuje a zpřesňuje data v ISKN.²

V katastru jsou evidovány:

- „a) pozemky v podobě parcel,*
 - b) budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,*
 - c) budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,*
 - d) jednotky vymezené podle občanského zákoníku,*
 - e) jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,*
 - f) právo stavby,*
 - g) nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.*
- (2) Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky.*
- (3) K evidovaným nemovitostem se zapisují práva a další skutečnosti, o kterých to stanoví právní předpis.*
- (4) Nemovitosti se v katastru evidují podle katastrálních území.*

² OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ Marta Byty a katastr nemovitostí: podle stavu k 1. 12. 2008. Jihlava: Vilímek, [1994]- . ISBN 978-80-7201-727-0 (8-2008 ; brož.)

(5) Nemovitosti důležité pro obranu a bezpečnost státu se v katastrální mapě zobrazují a práva k nim se v katastru evidují podle údajů poskytnutých Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra pro objekty Ministerstva vnitra a organizačních složek státu, které jsou součástí Policie České republiky nebo Hasičského záchranného sboru České republiky, nebo Bezpečnostní informační službou. Evidence těchto nemovitostí odpovídající skutečnému stavu vede příslušný poskytovatel údajů podle věty první.“³

3.2 Historie katastru nemovitostí

3.2.1 Zemské desky

Již ve 14. století si šlechta započala zapisovat (latinsky) svůj majetek v zemských deskách (ve staré češtině „desky zemské“ jsou předchůdcem pozemkových knih). Zápisem vlastnického práva se (pro šlechtu) stával majetek předmětem dědictví. Za zmínku stojí fakt, že panský majetek nepodléhal dani z nemovitosti až do roku 1706. Dříve byly zemské desky uloženy na zemském soudu, dnes v národním archivu v Praze. Pozemky poddaných byly zapisovány v urbářích (pozemky urbánní) na rozdíl od pozemků šlechtických (panských). Jedná se o cenný zdroj informací pro historiky, kteří mohou zjistit historická fakta o majetkových převodech, dědictvích a sporech. Desky obsahují přibližně 2 000 svazků. Do těchto svazků byly zapisovány tehdejší zákony, obecně závazné dokumenty a ustanovení zemských sněmů. Zemské desky byly uloženy na zemském soudu a sloužily zejména notářům a písařům.^{4,5}

³ BAREŠOVÁ Eva, Katastrální zákon: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015. xv, 453 s. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4. s. 27

⁴<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

⁵ BURDOVÁ, Pavla. Desky zemské Království českého. Praha: St. ústř. archiv, 1990. 11 s. ISBN 80-900070-2-3.

Obrázek č. 1 - Desky zemské



Zdroj: <http://www.eqmoraviae.cz/image/zemske-desky-02>

3.2.2 První nedokonalé soupisy půdy

Historie evidence půdy v českých zemích sahá až do 11. století, kdy kníže Oldřich v roce 1022 sjednotil daňovou politiku a tím přispěl k vytvoření prvního předchůdce katastru. Kníže Oldřich vybíral daň z pozemku. Základní jednotku tvořil lán (18 hektarů). Výměry pro výpočet daní byly kalkulovány pouze odhadem, byly nepřesné, a tak docházelo ke stížnostem směřovaným panovníkovi. Bylo zde množství různých druhů lánů jako například kněžský lán (16 ha) a selský lán, kdy selský lán měl rozlohu pouze 11,5 ha. Postupem času se i definice (plocha) lánu měnila. Například za krále Karla IV. Byla velikost lánu 18,5 ha. Až Přemysl Otakar II. král „železný a zlatý“ se zasloužil o sjednocení velikosti lánu, a bylo zakotveno, že lán je 17,5 ha.⁶

⁶ BUMBA, Jan. České katastry od 11. do 21. století. 1. vyd. Praha: Grada, 2007. 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1.

3.2.3 Rustikální katastr

První katastry vznikaly až 17. v století. První katastr byl rustikální katastr, jehož název byl **První berní rula**, který vznikl v roce 1654 a platil v letech 1656-1684. V rustikálním katastru došlo ke změně v rozdělování půdy na půdu ornou a neobdělávanou, dále podle úrodnosti do tříd dobrá, prostřední a špatná půda. Daně platili nejen poddaní, sedláci, ale i měšťané, mlynáři a faráři. Panská půda zůstala i nadále nezdaněna. Později v letech 1674-1683 byl první rustikální katastr doplněn. Hrabě Kinský se v r. 1684 zasloužil o vznik a úpravu druhého rustikálního katastru, čímž přispěl ke zlepšení systému při výběru daní za nemovitost. Vznikl tedy Druhý rustikální katastr neboli **Druhá berní rula** a její platnost skončila až v roce 1748. Na moravském území lze považovat „lánové rejstříky“ za předchůdce dnešních katastrů nemovitostí. Lánové rejstříky obsahovaly role a vinohrady.^{7,8}

3.2.4 Tereziánský katastr

Třetí berní rula, nebo-li **První tereziánský katastr** byl platný od 1. 5. 1749 a zavedený díky Marii Terezii. První tereziánský katastr nahradil moravské lánové rejstříky a druhou berní rulu. K vyrovnání pozemkové daně a její výše dle počtu a plochy došlo v roce 1749. Poprvé bylo možné veřejně získat informace o půdě pro jejich držitele. Jedním z největších problémů se ukázala možnost reklamací do tří let, kde se objevilo mnoho neoprávněných stížností a tím i zátěž pro aparát. Následoval **Druhý tereziánský katastr** (čtvrtá berní rula z r. 1757), který se stal základem pro dominikální tereziánský katastr. Dominikální katastr současně s rustikálním tereziánským katastrem tvořily katastr tereziánský. Tyto katastry byly vedeny odděleně až do roku 1848. Marie Terezie znala nedostatky Druhého tereziánského katastru, a tak netrvala na jeho další revitalizaci. Je zde vidět další posun v podobě zařazení půdy a to na pozemky a půdu užitnou (zahrady a role,

⁷ BUMBA, Jan. České katastry od 11. do 21. století. 1. vyd. Praha: Grada, 2007. 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1.

⁸ <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

úhory, pastviny, vinice, louky, lesy a rybníky) a prostředky pomocné každého statku (např. chmelařství, lnářství).⁹

Tereziánský katastr se skládá z Druhého tereziánského katastru a s dominikálního katastru, do kterého byla historicky poprvé zahrnuta jak půda poddaných, tak i šlechty. Za zmínku stojí i první odvážný návrh Petra Kašpara Světeckého, který se rozhodl pomocí zeměměřičské techniky a s plánem do 10 let zaměřit celé území (pouze obce ne pozemky uvnitř obce). Jeho návrh ovšem neprošel a v obdobné verzi byl aplikován až za Josefa II.¹⁰

11

3.2.5 Josefský a tereziánsko-josefský katastr

Dne 20. 4. 1785 vyhlásil Josef II. patent o dani pozemkové. Šlo o vyměření skutečného stavu všech pozemků rozdělených dle katastrálního území obce. Daně byly placeny podle výměry a úrody. Nově měly pozemky své specifické (topografické) číslo, informaci o majiteli a byly vyměřeny. Půda byla zaměřena a sjednocena dle skutečného stavu bez ohledu na to, zda se jednalo o rustikál nebo dominikál. Tyto informace se dále zapisovaly do příslušných knih. Dne 1. 11. 1789 vstoupil katastr v platnost, avšak se neshledal s úspěchem šlechty, která nesouhlasila s aktualizovaným daňovým systémem josefinského katastru. Šlechta brzy zjistila, že Leopold II. (bratr Josefa II.), je mírný a ochotný ustoupit. Pod jejich nátlakem byl císařem Leopoldem II. v roce 1793 zrušen josefský katastr. Následně byl v srpnu 1793 zaveden **Tereziánsko-josefský katastr**, podle kterého platila šlechta daně na základě původního tereziánského katastru avšak dle ploch vyměřených a platných z katastru josefského.¹²

⁹ BUMBA, Jan. České katastry od 11. do 21. století. 1. vyd. Praha: Grada, 2007. 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1.

¹⁰ <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

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

¹² BUMBA, Jan. České katastry od 11. do 21. století. 1. vyd. Praha: Grada, 2007. 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1.

3.2.6 Stabilní katastr 1817-1927

Vzhledem k intenzivnímu obdělávání půdy, byl dosavadní Tereziánsko-josefský katastr nevyhovující, a tak nechal císař František II. založit nový katastr s dosud nevídanou přesností. Mapování probíhalo v měřítku 1:2 880. V novém měření byla zaměřena jak půda plodná, tak i neplodná. Do mapy byly zaneseny parcely stavební i pozemkové, které se dále dělily (např. s ohledem na úrodnost). Parcelám bylo přiděleno parcelní číslo. Nejmenší katastrální jednotkou byly katastrální obce. Po roce 1871 nastala na základě reambulačního zákona ohlašovací povinnost, díky které se změny v údajích o parcele shodovaly s pozemkovými knihami. Stejně jako v josefském katastru, tak i v katastru stabilním byly rozlišovány pozemky, které podléhaly dani a pozemky, které byly od daně osvobozeny. Vyměřování pozemku bylo velmi detailní a přesné. Měření probíhalo na základě trigonometrické sítě, s propojením a využitím znalostí z vojenského mapování. Rozsáhlé a přesné zpracování stabilního katastru bylo obdivováno po celém světě. Doba trvání stabilního katastru byla úctyhodná, a to déle než sto let. V průběhu vývoje se pouze upravovaly jeho dílčí části a kvalita zpracování dle příslušného předpisu.

Významný zákon, který vstoupil v platnost ke konci 19. století byl zákon č. 83/1883 ř. z. o udržování evidence katastru daně pozemkové. Zákon zavazoval například k oznamování změny vlastníka dané nemovitosti v souladu s pozemkovými knihami. Součástí zákona byla pravidelná revize údajů v katastru, úprava vztahů úřadů mezi sebou a mezi úřady a veřejností, úprava technického vedení katastru. Předmětem záznamu byly pouze změny dlouhodobé konkrétně záznamy o způsoby využití půdy, změna majitele nemovitosti, nebo změny v podobě hranic obcí. Souladu skutečného stavu se záznamem v katastru nemovitostí bylo docíleno kontinuálním zaznamenáváním již zmíněných změn. Katastr nemovitostí kontroloval správnost zápisu každé tři roky a jeho porušení bylo finančně sankcionováno.^{13, 14}

¹³ MATĚJÍK, Miroslav a VITÁSKOVÁ, Jelena. Geodézie - katastr nemovitostí. Vyd. 1. V Brně: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 2002. 99 s. ISBN 80-7157-568-2.

¹⁴ BUMBA, Jan. České katastry od 11. do 21. století. 1. vyd. Praha: Grada, 2007. 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1.

3.2.7 Pozemkový katastr a pozemkové knihy

Pozemkové knihy byly spolu s dalšími dokumenty (zemské desky, železniční a horní knihy) součástí veřejných knih. V roce 1927 oficiálně vznikl pozemkový katastr, který se přeorientoval od prostého výběru daní z nemovitosti k hospodářsky-právní agendě, zákonem č. 177/1927 Sb. z. a. n., o pozemkovém katastru a jeho vedení. Nově si katastrální úřady a knihovní soudy navzájem oznamovaly změny v evidenci nemovitostí. Vedení pozemkových knih nebylo jednoduché a bylo zapotřebí dodržovat přesně daná pravidla.¹⁵ Například vklad vlastnického práva: „zápis, jímž se nabývalo nějakého práva okamžitě a v celém rozsahu nebo se jím právo omezovalo či rušilo. Zápis pak obsahuje slova „vkládá se“. Listiny pro vklad musely být ověřeny soudem nebo notářstvím.“¹⁶

Nové katastrální mapy byly opět kvalitnější než předchozí mapování, a to zejména díky novému vyhotovení map, které bylo vytvářeno v lokálním národním souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK). Snahou veřejného katastru bylo i nadále udržet kontinuitu ve všeobecné ohlašovací povinnosti všech držitelů pozemku a tím zabezpečit skutečný stav se záznamem. Zobrazení pozemků a budov v zastavěných částech měst bylo nově nahrazováno moderním, podrobným a přesným zobrazením, nejčastěji v měřítku 1 : 1000 nebo 1 : 2000. Pozemkový katastr byl zařazen pod ministerstvo financí. Všechny parcely měly uvedeného držitele, výměru, jakostní třídu a katastrální výtěžek. Katastrální měřické úřady se sídly v měřických okresech, archivy map katastrálních, inspektoráty katastrálního vyměřování se sídly, kde se provádělo zakládání pozemkového katastru, patřily mezi výkonné katastrální orgány. Jak již bylo zmíněno, tak pozemkový katastr byl velmi přesný a spolehlivý až do r. 1938, poté již nebyla jeho údržba dostatečná a po r. 1945 se zejména díky zabavování majetku začal

¹⁵ MATĚJÍK, Miroslav a VITÁSKOVÁ, Jelena. Geodézie - katastr nemovitostí. Vyd. 1. V Brně: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 2002. 99 s. ISBN 80-7157-568-2.

¹⁶ MATĚJÍK, Miroslav a VITÁSKOVÁ, Jelena. Geodézie - katastr nemovitostí. Vyd. 1. V Brně: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 2002. 99 s. ISBN 80-7157-568-2. s. 30

výrazně rozcházet se skutečností. Katastrální zákon č. 177/1927 Sb. byl úplně zrušen v roce 1971, a to zákonem č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii.^{17, 18}

3.2.8 Jednotná evidence půdy

Jednotná evidence půdy (JEP) zrušila po staletí zavedený a upravovaný systém evidence půdy, kdy záznamy o vlastnících půdy a jejich práva byly zanášeny a průběžně aktualizovány. Nová politická elita neměla zájem na dalším zdokonalování evidence půdy ani na upravování informací o jejich vlastnících. V letech 1951-1964 nepodléhalo soukromé právo k nemovitostem žádné evidenci. Za socialismu bylo důležité centrální plánování hospodářství a plnění plánu. V této době „nebylo důležité“, kdo je vlastník půdy, ale kdo na půdě hospodaří. S ohledem na tento fakt byla na základě usnesení vlády č. 192 z 25. 1. 1956 založena Jednotná evidence půdy. Pozemkový katastr začal postrádat svou funkci a nebyl hlavním zdrojem informací o vlastnících půdy.¹⁹

3.2.9 Evidence nemovitostí

Dne 1. 4. 1964 nabyly účinnosti zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (občanský zákoník) a zákon č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí a notářský řád (zákon č. 95/1963 Sb.). Nová úprava stále neevidovala veškerá soukromá práva k nemovitostem, nicméně ve srovnání s Jednotnou evidencí půdy byla „pokroková“. Evidence nemovitostí sloužila zejména pro hospodářské řízení a socialistické plánování zemědělské výroby. Pozemky občanů, které byly využívány socialistickým režimem, se i nadále neevidovaly. Soulad skutečného stavu s novou evidencí zabezpečovala ohlašovací povinnost národnímu výboru,

¹⁷ BUMBA, Jan. České katastry od 11. do 21. století. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 89. ISBN 978-80-247-2318-1

¹⁸ Český úřad zeměměřický a katastrální: Stručná historie pozemkových evidencí. [online]. 2013 [cit. 2017-11-02]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

¹⁹ Český úřad zeměměřický a katastrální: Stručná historie pozemkových evidencí. [online]. 2013 [cit. 2017-11-02]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

kdy do 15 dnů musela být nahlášena změna. Národní výbor následně (taktéž do 15 dnů) informoval orgán geodézie o konkrétní změně. Nicméně i tato změna a evidence sloužila pouze pro plánování zemědělské výroby. Evidence nemovitostí včetně práv k jejich užívání se nevedla od roku 1951, a tak její opětovné zavádění trvalo více než dvacet let (1964-1988). Evidence nemovitostí obsahovala mapu pozemkovou, pracovní a evidenční (operát měřičský, který vycházel z dříve zavedeného pozemkového katastru), výkaz změn, soupis parcel, evidenční listy, listy vlastnictví, seznam a rejstřík uživatelů a vlastníků a seznam domů (operát písemný), sbírku listin a sumarizační výkazy. Nové mapy z let 1961-1981 byly výsledkem technicko-hospodářského mapování. Od roku 1981 až do roku 1992 bylo prováděno mapování na základě výsledků tvorby základní mapy velkého měřítko.²⁰

Mezi hlavní zásady evidence nemovitostí patřily:

- **zásada legality** (k zápisům právních vztahů docházelo na základě právní listiny)
- **zásada speciality** (zápisy byly prováděny přehledně předepsaným způsobem do operátu nebo jejich částí k tomu částí vyhrazených)
- **zásada jednotnosti na celém území státu**
- **zásada universálnosti** (sledování vlastnických vztahů na shodném mapovém provedení)
- **zásada veřejnosti**
- **zásada závaznosti údajů uvedených v zákoně**
- **zásada oficiality** (zápisy byly prováděny z úřední povinnosti a nikoli na podkladě vůle účastníků)
- **zásada bezplatnosti zápisů.**²¹

²⁰ Český úřad zeměměřický a katastrální: Stručná historie pozemkových evidencí. [online]. 2013 [cit. 2017-11-02]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

²¹ BUMBA, Jan. České katastry od 11. do 21. století. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, s. 107,108. ISBN 978-80-247-2318-1

3.3 Katastrální mapa

Dnešní verze katastrální mapy je poněkud odlišná například od mapy Josefské, kdy bylo k zakreslení pozemků využíváno šest barev. K zobrazení pozemků bylo v období první poloviny 19. století, používáno dokonce sedm barev. Moderní katastrální mapa 21. století se svým černobílým vyobrazením může zdát poněkud strohá. Opak je pravdou. Dnešní katastrální (grafická/analogová) mapa realisticky a pomocí nejmodernějších technologií a zeměměřičského umu zachycuje skutečnost. I přes moderní přesné technologie je skutečnost v terénu nepřesná. Už jen fakt, kdy dopustná odchylka pro určení bodu je do 3 m, v praxi tedy vznikají stejné dohady a stížnosti, jako za dob Marie Terezie.^{22, 23}

Obrázek č. 2 - Katastrální mapa



Zdroj: <http://www.ceska-justice.cz/2015/09/v-katastru-je-pres-25-000-budov-neexistujících-statních-institucí/>

3.3.1 Digitalizace katastrálních map

V současné době probíhá jedna z velmi zásadních změn v podobě zobrazení mapy, a to digitalizace katastrálních map do rastrové (vznik skenováním analogové mapy)

²² MATĚJÍK, Miroslav a VITÁSKOVÁ, Jelena. Geodézie - katastr nemovitostí. Vyd. 1. V Brně: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 2002. 99 s. ISBN 80-7157-568-2.

²³ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ Marta Byty a katastr nemovitostí: podle stavu k 1. 12. 2008. Jihlava: Vilímek, [1994]- . ISBN 978-80-7201-727-0 (8-2008 ; brož.)

a vektorové podoby. Digitální katastrální mapa (DKM) je ve vektorovém formátu (libovolné zmenšování nebo zvětšování obrázku beze ztráty kvality). Další variantou je katastrální mapa digitalizovaná (KMD). K 30. 9. 2017 byla katastrální mapa v digitální podobě v 12 775 katastrálních územích, což je 97,8 % z jejich celkového počtu 13 086. Zbytek území ČR je pokryt analogovou katastrální mapou vedenou na plastové fólii, která je po skenování k dispozici v rastrové podobě.²⁴ Jak je vidět na obr. č. 3 Stav digitalizace katastrálních map k 25. 10. 2017 je digitální katastrální mapa dostupná ve velkých městech a jejich okolí. Například na území Hlavního města Prahy byla dokončena jednotná digitální mapa Prahy (JDMP) již v roce 2017.^{25, 26, 27}

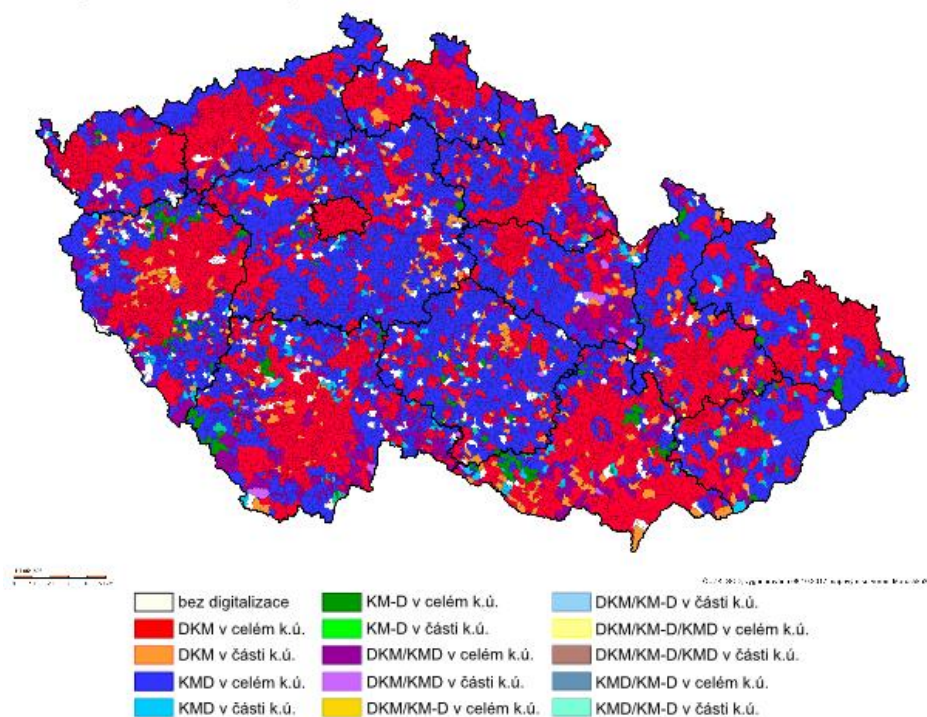
²⁴ <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map.aspx>

²⁵ <http://www.geoportalpraha.cz/cs/clanek/33/digitalni-mapa-prahy#.WfRVXdO0PIV>

²⁶ ROUBAL, Pavel. Informatika a výpočetní technika pro střední školy: [kompletní látka pro nižší a vyšší úroveň státní maturity]. Vyd. 1. Brno: Computer Press, 2010. 2 sv. (103, 112 s.). ISBN 978-80-251-3228-9.

²⁷ MATĚJÍK, Miroslav a VITÁSKOVÁ, Jelena. Geodézie - katastr nemovitostí. Vyd. 1. V Brně: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 2002. 99 s. ISBN 80-7157-568-2.

Obrázek č. 3 - Stav digitalizace katastrálních map k 25. 10. 2017



Zdroj: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map.aspx>

3.4 ISKN – dálkový přístup

Od roku 2002 používá katastr nemovitostí nový informační systém: Informační systém katastru nemovitostí (ISKN), který slouží pro interní potřeby katastru nemovitostí, pro komunikaci, sdílení a aktualizování databáze dat poskytovaných dalším systémům veřejné správy. ISKN slouží i veřejnosti, a to například k online nahlížení do katastru nemovitostí. Pro veřejnost je ovšem tato služba zpoplatněna. Online nahlížení do katastru nemovitostí je zdarma pouze pro složky státní správy. Poskytování dat je upraveno vyhláškou číslo 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí. Výstupy jsou jak v rastrové, tak i vektorové podobě, a to ve formátu html nebo pdf. Od roku 2004 je na stránkách ČÚZK možné zdarma nahlížení do katastru nemovitostí a to pro širokou veřejnost. K dispozici jsou obecné informace nejen o vlastních nemovitostech, ale i o právech vázoucích na nemovitosti např. zástavní právo, věcné břemeno nebo

exekuce. K nahlédnutí je i orientační mapa parcel s parcelním číslem a výměrou pozemku.^{28, 29, 30}

3.5 Geometrický plán

Geometrický plán graficky zobrazuje nemovitost (pozemek, budovu). U převodu vlastnických práv, při kterých dochází k úpravě např. velikosti pozemku, nebo zatížení pozemku věcným břemenem je nutné vyhotovení geometrického plánu na základě přesného měření. Geometrický plán vyhotoví zeměměřič dle platných předpisů. V případě převodu nemovitosti je geometrický plán podkladem a součástí listin, díky nimž je proveden zápis do katastru nemovitostí. Geometrický plán např. zobrazuje obvod, průběh, změnu hranic pozemku, jeho rozdělení, případné věcné břemeno vztahující se k danému pozemku nebo například zanesení nové stavby do mapy případně její změnu vnějšího obvodu.^{31, 32}

²⁸ BUMBA, Jan a KOCÁB, Milan. Geometrický plán: příručka pro vyhotovitele i uživatele. 2., dopl. a přeprac. vyd. Praha: Leges, 2011. 432 s. Praktik. ISBN 978-80-87212-82-0.

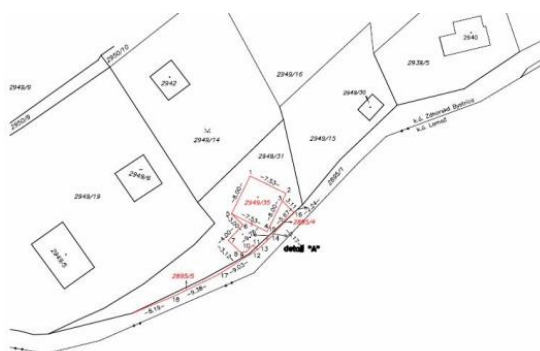
²⁹ <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Informacni-system-katastru-nemovitosti-ISKN.aspx>

³⁰ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ Marta Byty a katastr nemovitostí: podle stavu k 1. 12. 2008. Jihlava: Vilímeček, [1994]- . ISBN 978-80-7201-727-0 (8-2008 ; brož.)

³¹ BUMBA, Jan. České katastry od 11. do 21. století. 1. vyd. Praha: Grada, 2007. 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1.

³² BAREŠOVÁ Eva, Katastrální zákon: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015. xv, 453 s. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

Obrázek č. 4 - Geometrický plán



Geometrický plán je pořízen na práve škunu, keď údaje doterajšieho stavu vykazujú výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľnosti

Vyhovúvateľ Geostav-geo, s.r.o. Ispolovij rod 154 900 27 Bernolákovo IČO: 4509 4747 e-mail: geostav@geostav.sk www.geostav-geo.sk	Miesto Bratislavský kraj okres Záhorská Bystrica	Okres Bratislava IV	Číslo 2005/6/08	Okres Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica	Majový list č. Služba 0-7/11
GEOMETRICKÝ PLÁN		na zameranie novostavby p.č. 2949/35, 2955/4 na vydanie kolaudačného rozhodnutia.			
Vyhovúvateľ	Autoslužba vlastní		Ostatní vlastní		
Dňa: 25.2.2009	Meno: Marín Zelendk	Dňa: 25.2.2009	Meno: Ing. Ondrej Kocmundk	Dňa:	Meno:
Návrh terénneho stavu v prílohe súčastne mápou		Návrh stavby a presnosti súčastne projekom		Zameranie podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. v znení a korigent	
Záujem podrobného výpisu (nenahľadá +050) € € 4865		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	
Správne číslo územného listu a ostatné údaje sú uvedené vo všeobecnej dokumentácii					
L. 830 - 1997					

Zdroj: <http://www.geostav-geo.sk/geometricke-plany/>

3.5.1 List vlastnický

List vlastnický poskytuje katastr nemovitostí. Na listu vlastnickém jsou data nejen o majiteli pozemku/budovy ale i informace o spoluvlastníkovi, jehož součástí je i rodné číslo a bydliště. U osob právnických je navíc informace o sídle společnosti a identifikačním čísle. List vlastnický „*dále obsahuje parcelní čísla nemovitostí, popisná a evidenční čísla budov, které vlastní v daném katastrálním území, doplňkové (podrobnější) údaje o právních vztazích k nemovitostem a různé poznámky; list vlastnický se skládá ze čtyř základních částí A, B, C, D*“³³ Pátá část (B1) obsahuje jiná práva k nemovitostem. O nabyvacích titulech informuje část E listu vlastnického.³⁴

³³ BUMBA, Jan a KOCÁB, Milan. Geometrický plán: příručka pro vyhotovitele i uživatele. 2., dopl. a přeprac. vyd. Praha: Leges, 2011. 432 s. Praktik. ISBN 978-80-87212-82-0. S. 32

³⁴ BUMBA, Jan a KOCÁB, Milan. Geometrický plán: příručka pro vyhotovitele i uživatele. 2., dopl. a přeprac. vyd. Praha: Leges, 2011. 432 s. Praktik. ISBN 978-80-87212-82-0.

3.6 Předmět katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí eviduje **pozemky v podobě parcel** „členěné podle druhů pozemků a, a to: orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (=zemědělské pozemky), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.“³⁵ Pozemkem je označována konkrétní plocha oddělená od sousedního pozemku hranicí. Dále je známa parcela, která je určena polohou a geometrickým plánem. Taktéž ohraničena hranicí, avšak označena parcelním číslem (arabským). Katastr nemovitostí eviduje jediné věcné právo a tím je **právo stavby**.

V katastru nemovitostí se evidují jak **budovy** s číslem popisným nebo evidenčním, tak i budovy bez těchto čísel. Budova s číslem popisným se eviduje vždy. Budova s příslušenstvím hlavní budovy, která se nachází na stejné parcele, jako budova hlavní se neeviduje. Eviduje se pouze budova, která je příslušenstvím hlavní budovy a neleží na téže parcele. Evidenci podléhá i **rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor**. Dále je evidován **spoluvlastnický podíl**, kdy například při prodeji nemovitosti nelze prodat pouze byt bez spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a k pozemku. Jako poslední jsou podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník evidována **vodní díla** konkrétně přehrady, hráze, jezy, stavby k plavebním účelům, stavby odkladišť a vodní elektrárny.^{36, 37}

3.7 Zápis práv do katastru

„Zápisy týkající se práv se do katastru provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou. Vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht. Záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva

³⁵ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ Marta Byty a katastr nemovitostí: podle stavu k 1. 12. 2008. Jihlava: Vilímek, [1994]- . ISBN 978-80-7201-727-0 (8-2008 ; brož.) s. 22

³⁶ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ Marta Byty a katastr nemovitostí: podle stavu k 1. 12. 2008. Jihlava: Vilímek, [1994]- . ISBN 978-80-7201-727-0 (8-2008 ; brož.)

³⁷ BAREŠOVÁ Eva, Katastrální zákon: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015. xv, 453 s. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

*odvozená od vlastnického práva. Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.*³⁸

3.7.1 **Zápis**

Zápis lze provádět jak v papírové podobě, tak elektronicky. V papírové podobě musí mít zápis úředně ověřené podpisy. V případě, že podpisy nejsou ověřeny, je zapotřebí dokázat jejich pravost a to do 30 dnů od podání žádosti. U elektronického podání žádosti je zapotřebí elektronický podpis. Zapisuje-li se do katastru nemovitostí jen část pozemku, musí být připojen geometrický plán. Změnu práv k nemovitosti, které se týká, musí katastr nemovitostí označit nejpozději do následujícího pracovního dne.³⁹

3.7.2 **Záznam**

Záznamem se do katastru nemovitostí provádí zejména změny v užívání nemovitosti. Například využívání majetku územně samosprávného celku místním spolkem nebo neziskovou organizací. Dále se například zapisuje právo hospodařit na státním majetku. Návrh na záznam musí být doložen listinou, která dokládá právo, které má být zapsáno. Záznam je proveden na základě návrhu na záznam, který podává oprávněná osoba, jenž prokáže svá práva k záznamu. Katastrální úřad provede záznam, pokud předložená listina splňuje všechny požadavky dané pro záznam. V opačném případě sdělí osobě, která listinu předala důvody, proč nemohl být záznam zapsán.⁴⁰

³⁸ BAREŠOVÁ Eva, Katastrální zákon: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015. xv, 453 s. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.s. 70

³⁹ BAREŠOVÁ Eva, Katastrální zákon: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015. xv, 453 s. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

⁴⁰ BAREŠOVÁ Eva, Katastrální zákon: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015. xv, 453 s. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

3.7.3 Poznámka

Poznámka je katastrálním úřadem zapsána na základě rozhodnutí soudu, finančního úřadu nebo například exekutora. Katastrální úřad provádí zápis poznámky k nemovitosti v případech určených zákonem č. 256/2013 Sb. Ustanovení §23 například u zástavního práva vydaného exekutorem, exekučního příkazu, nařízení prodeje nemovitosti, dále např. o zákazu nakládání s nemovitostí.

V současné době se provádí zápis poznámek:

- k nemovitosti
- k osobě
- spornosti zápisu.⁴¹

3.7.4 Poznámky k nemovitosti

„K nemovitosti se zapisuje poznámka o

- a) podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti, zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti a podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva,*
- b) exekučním příkazu ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti,*
- c) exekučním příkazu k postižení obchodního závodu,*
- d) usnesení o pokračování vedení exekuce správou obchodního závodu, usnesení o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě,*
- e) usnesení o pokračování výkonu rozhodnutí správou obchodního závodu, usnesení o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě,*
- f) usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti a o nařízení výkonu rozhodnutí postižením obchodního závodu,*
- g) usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti,*
- h) vyrozumění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka,*

⁴¹ BAREŠOVÁ Eva, Katastrální zákon: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015. xv, 453 s. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

- i) usnesení o nařízení předběžného opatření,*
 - j) uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné,*
 - k) žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu,*
 - l) zahájení pozemkových úprav,*
 - m) rozhodnutí o schválení pozemkových úprav,*
 - n) jiném rozhodnutí než podle písmene m) nebo opatření obecné povahy, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru nebo se kterým je zákonem spojeno omezení,*
 - o) podané žalobě, kterou se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden vklad do katastru, pokud se na jeho základě nezapisuje poznámka spornosti zápisu,*
 - p) výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti,*
 - q) dovolání se neúčinnosti právního jednání,*
 - r) právu užívání nebo požívání, o němž se neprovádí zápis vkladem, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky,*
 - s) výhradě přednostního pořadí pro jiné právo,*
 - t) přednostním právem ke zřízení věcného práva pro jinou osobu,*
 - u) odkladu zrušení spoluvlastnictví a odkladu oddělení ze spoluvlastnictví,*
 - v) ujednání o tom, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby a vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku,*
 - w) výhradě souhlasu se zatížením práva stavby,*
 - x) zákazu zřídit zástavní právo k nemovitosti,*
 - y) závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh,*
 - z) závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého,*
 - za) stavbě, která není součástí pozemku.*
- K nemovitosti se dále zapisuje poznámka o*
- a) započetí výkonu zástavního práva,*
 - b) ujednání pořadí zástavních práv,*
 - c) uvolnění zástavního práva,*
 - d) svěřenském nástupnictví,*

- e) *zákazu nakládat s nemovitostí,*
- f) *dočasné povaze věcného práva na základě zajišťovacího převodu,*
- g) *předání údaje o nemovitosti do evidence Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových,*
- h) *omezení při hospodaření a nakládání s nemovitostí v souvislosti s poskytnutím podpory z veřejných prostředků.*⁴²

3.7.5 Poznámky k osobě

Poznámky k osobě může katastrální úřad zapsat na základě údajů převzatých z informačního systému insolvenčního rejstříku. Jak zápis poznámky, tak i její vymazání provádí jakýkoliv katastrální úřad okamžitě po doručení listiny pro zápis poznámky nebo jejího výmazu.

„K osobě se zapisuje poznámka o

- a) *vyrozumění o nařízení exekuce, pokud povinným není stát nebo územní samosprávný celek,*
- b) *usnesení o předběžném opatření, podle kterého nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou nebo může dlužník nakládat s majetkovou podstatou pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce,*
- c) *vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku,*
- d) *rozhodnutí o prohlášení konkursu.*⁴³

3.7.6 Poznámka spornosti

Pokud se stav katastru nemovitostí neshoduje se skutečným právním stavem, pak se dotčená osoba může domáhat nápravy. Poznámka spornosti se používá v případech, kdy zapsaný vlastník nikdy nebyl vlastníkem nemovitosti. Žádost o zápis poznámky spornosti se podává v případě, kdy vlastnické právo je dotčeno zápisem provedeným ve prospěch jiné osoby bez právního důvodu. V případě žádosti o zápis poznámky

⁴² <https://business.center.cz/business/pravo/zakony/katastralni/cast2.aspx>

⁴³ <https://business.center.cz/business/pravo/zakony/katastralni/cast2.aspx>

spornosti musí být doloženo uznání práva na danou nemovitost soudem. Pokud soud vyhoví žalobě, o které je zapsána poznámka spornosti zápisu, vymaže katastrální úřad všechny zápisy, vůči kterým poznámka spornosti zápisu působí. Po vymazání všech zápisů oznámí katastrální úřad provedenou změnu osobám, kterých se zápis týká. Poznámka spornosti je tedy dočasná a zaniká po rozhodnutí soudu.^{44, 45}

3.7.7 Vklad vlastnického práva

Vklad lze provést na základě pozitivního rozhodnutí katastrálního úřadu. Vkladem se do katastru nemovitostí 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
- o) výhrada práva lepšího kupce
- p) ujednání o koupi na zkoušku

⁴⁴ <http://www.fbadvokati.cz/novinky/verejne-pravo/jak-na-chyby-v-katastru-poznamka-rozepre-poznamka-spornosti>

⁴⁵ <https://business.center.cz/business/pravo/zakony/katastralni/cast2.aspx>

- q) nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka
- r) pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka
- s) vzdání se práva na náhradu škody na pozemku

Vkladem se do katastru zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.⁴⁶

3.7.8 Zápis vlastnického práva

- zásada evidenční
- zásada legality
- zásada priority
- zásada formální publicity neboli zásada veřejnosti
- zásada veřejné víry
- zásada oficiality⁴⁷

3.8 Vkladové řízení

Účastníkem vkladového řízení, nebo-li řízení o povolení vkladu, je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje.

3.8.1 Návrh na vklad a jeho náležitosti

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu (návrh na vklad) do katastru nemovitostí se podává pouze na stanoveném formuláři, který obsahuje náležitosti stanovené v § 14 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění. Formulář je dostupný na <http://cuzk.cz/Zivotni-situace/Formulare/Formulare.aspx>⁴⁸

⁴⁶ BAREŠOVÁ Eva, Katastrální zákon: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015. xv, 453 s. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

⁴⁷ OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ Marta Byty a katastr nemovitostí: podle stavu k 1. 12. 2008. Jihlava: Vilímek, [1994]- . ISBN 978-80-7201-727-0 (8-2008 ; brož.)

⁴⁸ <http://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

Návrh na vklad má své náležitosti, které jsou popsány níže:

- **Označení katastrálního úřadu** – pro smlouvu, která náleží nemovitosti v dané oblasti příslušnému katastrálnímu úřadu.
- **Označení účastníků řízení** – účastníkem vkladového řízení je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo rozšiřuje a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo omezuje. Účastníky vkladového řízení jsou přesně označené fyzické a právnické osoby. Účastníkem řízení není advokát nebo jiná osoba, která jedná v zastoupení účastníka.
- **Označení nemovitostí a práv**, které mají být do katastru nemovitostí buď zapsány, nebo vymazány.
- **Podpis navrhovatele.**⁴⁹

3.8.2 Způsob podání návrhu na vklad

- elektronicky
- prostřednictvím provozovatele poštovních služeb
- osobně na příslušném katastrálním úřadě
- pro všechny způsoby podání lze využít formulář^{50, 51}

3.8.3 Vklad elektronicky

Návrh na vklad do katastru nemovitostí může proběhnout několika způsoby – osobním podáním, poštou nebo **elektronicky** přes datovou schránku. Elektronické podání návrhu na vklad je možné například na adresy viz Obrázek č. 5. V případě, že u elektronického podání není elektronický podpis a je podán například pomocí faxu je nutné návrh na vklad do 5 dnů doplnit ústním podáním do protokolu nebo písemným podáním v listinné podobě nebo písemným podáním v elektronické podobě podepsaným

⁴⁹ <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

⁵⁰ <http://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

⁵¹ BAREŠOVÁ Eva, Katastrální zákon: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015. xv, 453 s. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4

uznávaným elektronickým podpisem nebo označeným elektronickou značkou. Katastrální úřad vyzvedává elektronickou poštu pravidelně, a to minimálně dvakrát denně.⁵²

Obrázek č. 5 - Elektronické adresy podatelén

KÚ pro Pardubický kraj	ku.propardukraj@cuzk.cz	xyiadm7
KP Chrudim	kp.chrudim@cuzk.cz	7ccient
KP Pardubice	kp.pardubice@cuzk.cz	w86ierb
KP Svitavy	kp.svitavy@cuzk.cz	czriefx
KP Ústí nad Orlicí	kp.ustino@cuzk.cz	numieei
KÚ pro Plzeňský kraj	ku.propenzenkraj@cuzk.cz	8rtadm4
KP Domažlice	kp.domazlice@cuzk.cz	n5yieuq
KP Klatovy	kp.klatovy@cuzk.cz	9tdiekv
KP Kralovice	kp.kralovice@cuzk.cz	2s2ieft
KP Plzeň-jih	kp.pjih@cuzk.cz	bkbieqk
KP Plzeň-město	kp.pmesto@cuzk.cz	f5miepm
KP Plzeň-sever	kp.psever@cuzk.cz	ikniema

Zdroj: <http://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Informace-o-elektronickem-podani.aspx>

Elektronický podpis je upraven zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce.

Datové zprávy pro katastr nemovitostí je možné zasílat ve formátu PDF (verze 1.4 a vyšší), RTF, TXT, DOC, XLS, DOCX, XLSX. Formáty JPG a GIF mohou být použity pouze jako přílohy k textovým dokumentům. Katastr nemovitostí akceptuje všechny standardizované parametry těchto formátů (počet barev, komprese).

U názvu odesílaného souboru je nutné dodržet specifické požadavky, jako například název souboru, který by měl být bez diakritiky. Soubor musí být v originální verzi, tj. ne vytisknutý a opětovně naskenovaný soubor např. typu „word“. Při odesílání je nutné přiložit pouze jeden soubor a není možné jej rozdělit. Celková velikost nesmí přesáhnout 5 MB a velikost jedné strany 150 kB. V případě, že velikost souboru přesahuje 5 MB, je možné jej předat na disku typu CD-ROM, DVD-ROM, USB flash disk. Tyto

⁵² <http://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Informace-o-elektronickem-podani.aspx>

disky lze zaslat i pošlou. Datová zpráva, u které je zjištěn škodlivý kód, není zpracovávána.⁵³

Obrázek č. 6 - Aplikace ČÚZK pro elektronické podání návrhu na klad



Vítejte v aplikaci Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí.

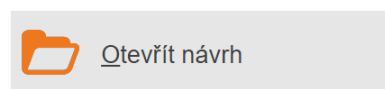
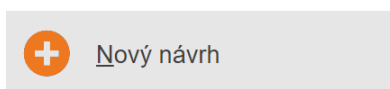
Výstupem aplikace je formulář návrhu na vklad ve formátu PDF, který si můžete stáhnout a vytisknout. Aplikace využívá aktuální údaje katastru nemovitostí, které díky tomu nebudete muset vyplňovat. Potřebujete znát pouze název katastrálního území a číslo listu vlastnictví, případně čísla pozemků (čísla popisná u budov). V rámci návrhu na vklad je třeba uvést následující informace:

- jakých NEMOVITOSTÍ se vklad nebo výmaz práva týká,
- pro KOHO má být právo zapsáno nebo vymazáno,
- jaké PRÁVO má být do katastru zapsáno nebo z katastru vymazáno,
- na základě jakých LUSTIN právo vzniká/zaniká.

Vytvoření návrhu na vklad se skládá z několika jednoduchých kroků. Počet těchto kroků je závislý na počtu práv, která se do katastru vkládají nebo z katastru vymazávají.

Při ovládání aplikace nepoužívejte navigační tlačítka prohlížeče (tlačítko Zpět). Pokud nebudete s aplikací 30 minut pracovat, bude aplikace ukončena a můžete přijít o rozpracovaný návrh na vklad, pokud jste si ho neuložili.

Doporučujeme Vám přečíst alespoň kapitolu [Základní ovládání](#) v nápovědě k aplikaci.



Zdroj: <https://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx>

V případě, že je katastrálnímu úřadu dodán dokument, u kterého není známý odesílatel a jehož obsah je poškozený nebo neúplný, považuje se dokument za nedoručený. Pokud katastrální úřad nemůže identifikovat obsah souboru a zná odesílatele a jeho kontaktní údaje, vyrozumí příslušný pracovník podatelny odesílatele o zjištěné vadě dokumentu a stanoví další postup, který povede k odstranění vady. V případě, že se úřadu ve spolupráci s odesílatelem nepodaří vadu dokumentu odstranit, dokument nezpracovává.⁵⁴

3.8.4 Správní poplatky

Pokud je návrh na vklad posílán poštou je nutné přiložit kolek v hodnotě 1 000 Kč. Kolky lze vylepit do maximální výše poplatku 5 000 Kč. V případě, že je návrh podán osobně na příslušném katastrálním úřadě, lze zaplatit na místě v hotovosti. Dále lze provést úhradu bezhotovostně na zvláštní účet, který je zřízený u příslušného katastrálního úřadu.

⁵³ <http://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Informace-o-elektronickem-podani.aspx>

⁵⁴ <http://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Informace-o-elektronickem-podani.aspx>

Při osobním podání návrhu na vklad získá klient platební údaje přímo v podatelně. V případě, že navrhovatel podává současně několik návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu, hradí poplatek za každý podaný návrh samostatně. Správní poplatky a úplaty související nejen s podáním návrhu na vklad jsou uvedeny v sazebníku.^{55, 56}

3.8.5 Zázpis došlého návrhu a vyznačení plomby

Od 1. ledna 2014 je katastrální úřad povinen informovat účastníky o tom, že mu byl doručen návrh na vklad. Tato změna v občanském zákoníku přinesla větší ochranu vlastníků i nabyvatelů. Katastrální úřad má povinnost informovat navrhovatele, že mu byl doručen návrh na vklad den po jeho doručení, a to prostřednictvím pošty, e-mailu, datové schránky nebo SMS.

Katastrální úřad umístí den po přijetí žádosti návrhu na vklad k dané nemovitosti plombu, čímž dá najevo, že s nemovitostí probíhá správní řízení. Poté vyrozumí obě zúčastněné strany o zahájení řízení.

Od umístění plomby běží ochranná lhůta v délce 20 dnů, ve které má právo dosavadní majitel nemovitosti podat vyjádření k návrhu vkladu. Lhůta 20 dnů a kontaktování zúčastněných stran zabraňuje podvodným převodům nemovitostí, aniž by se o tom mohl dozvědět dosavadní vlastník nemovitosti. Nemá-li žádost o návrh na vklad nemovitosti žádné vady, vyhoví katastrální úřad návrhu nejpozději do 30 dnů od zahájení správního řízení. Stále ovšem platí dvacetidenní ochranná lhůta. Obě zúčastněné strany jsou o provedené změně vlastnických práv následně informovány dopisem nebo elektronickou schránkou. Kupující by si měl ohlídat, zda mu bylo katastrálním úřadem doručeno vyrozumění o povolení vkladu, a jeho vlastnické právo tak bylo skutečně zapsáno.^{57, 58}

⁵⁵ <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

⁵⁶ <http://www.home-institute.cz/jak-spravne-podat-navrh-na-vklad-do-katastru/>

⁵⁷ <http://www.reby.cz/spravne-podat-navrh-vklad-katastru-nemovitosti/>

⁵⁸ <http://www.home-institute.cz/jak-spravne-podat-navrh-na-vklad-do-katastru/>

3.8.6 Přílohy návrhu na vklad

Přílohy návrhu na vklad do katastru nemovitostí jsou upraveny vyhláškou č. 357/2013 Sb, v platném znění a jsou následující:

- **Listina (kupní smlouva)**, na jejímž základě je právo zapsáno do katastru nemovitostí.
- **Geometrický plán**, v případě, že je potřeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy.
- **Plná moc**, která má úředně ověřený podpis zmocnitele, pokud je účastník řízení zastoupen zmocněncem. Provádí-li se vklad na základě veřejné listiny a zmocněncem je osoba, která veřejnou listinu sepsala, pak podpis zmocnitele nemusí být úředně ověřen.
- Je-li listina v jiném než českém jazyce, je nutné přiložit **úředně ověřený překlad listiny**, na základě které má být právo zapsáno do katastru nemovitostí.
- Vkladové řízení může být zahájeno i na základě rozhodnutí nebo potvrzení práva soudu nebo soudního exekutora. Toto rozhodnutí o zápisu nemovitosti vkladem musí být doručeno příslušnému katastrálnímu úřadu.⁵⁹

3.8.7 Oznámení změn

Oznámení změn upravuje (§ 37 odst. 1 písm. d) zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění.

Vlastníci a jiné oprávněné osoby jsou povinni do 30 dnů od data vzniku změny ohlásit katastrálnímu úřadu tyto změny údajů týkající se jejich nemovitostí. Jedná se například o změny obvodu stavby, způsobu využití stavby nebo pozemku, zánik stavby a další. Změna je ohlášena příslušnou listinou, která změnu dokládá (např. územní rozhodnutí stavebního úřadu, souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, rozhodnutí orgánu státní správy lesů nebo geometrickým plánem). Povinnost ohlašování změn nemají vlastníci nemovitostí, kteří pouze mění adresu trvalého pobytu.^{60, 61}

⁵⁹ <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

⁶⁰ <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

3.8.8 Rozhodnutí o návrhu na vklad

Jestliže jsou dle § 17 zák. č. 256/2013 Sb. splněny stanovené podmínky pro návrh na vklad, který nepozbyl své právní účinky, katastrální úřad povolí vklad, a to po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace účastníkům vkladového řízení. Katastr nemovitostí informuje účastníky o zahájení vkladového řízení. Jestliže podmínky vkladu splněny nejsou, jakož i v případě, že návrh na vklad pozbyl právních účinků, katastrální úřad návrh zamítne.

3.8.9 Rozhodnutí o povolení vkladu

Rozhodnutí o úplném povolení vkladu se písemně nevyhotovuje a katastr nemovitostí o této skutečnosti nikoho neinformuje. Katastrální úřad zapisuje vklad do katastrálního operátu v případě, že vklad byl pravomocně povolen. O povolení vkladu následně informuje katastr nemovitostí všechny zúčastněné. Rozhodnutí o povolení vkladu nemění, neruší ani nezakládá žádná práva, proto se proti němu nelze odvolat. Odvolání je možné až po provedení vkladu. Každý, kdo se cítí neprávem dotčen, se může domáhat výmazu práva, a to buď ústně, nebo písemnou formou na příslušném katastrálním úřadu. Katastrální úřad následně provede u zápisu poznámku spornosti.⁶²

3.8.10 Částečné povolení vkladu

V případě, že návrh na vklad obsahuje více práv, která mají být zapsána, je možné zapsat pouze část těchto práv. Částečný zápis se uskutečňuje v případě, že podaná listina na vklad obsahuje nedostatky. V tomto případě kontaktuje katastr nemovitostí všechny účastníky řízení, pokud jednotně souhlasí se zápisem a práva na zápis jsou oddělitelná, zapíše pouze část těchto práv, které splňují potřebné náležitosti. Následně katastr

⁶¹ <https://business.center.cz/business/pravo/zakony/katastralni/cast3.aspx>

⁶² BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, xxviii, 393 s. Beckovy komentáře, s. 80-82. ISBN 978-807-4005-251.

nemovitostí písemně informuje všechny účastníky o skutečnosti, která práva budou zapsána a která nikoli.⁶³

3.8.11 Zamítnutí návrhu na vklad

Návrh na vklad je katastrálním úřadem zamítnut, je-li vydáno například předběžné opatření, anebo pokud se jedná (u návrhu na vklad) o padělanou listinu. Rozhodnutí o zamítnutí se vyhotovuje v písemné podobě a následně je doručeno všem účastníkům vkladového řízení. Ve zmíněném rozhodnutí je i odůvodnění, kde jsou uvedeny důvody zamítnutí. Při rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad není možné přezkumné řízení. Jedinou možností případné nápravy je žaloba podle 5. části občanského soudního řádu (o. s. ř.), která se podává podle § 249 odst. 2 o. s. ř. příslušnému krajskému soudu, kterou je nutné podat do 30 dní od zamítnutí návrhu na vklad. V rámci soudního procesu soud rozhoduje o případné nápravě a zápisu návrhu na vklad.⁶⁴

3.8.12 Zastavení vkladového řízení

Může se stát, že se ukáže ještě před vyjádřením katastrálního úřadu, že návrh nebo smlouva vykazují vady, na základě kterých by katastrální úřad musel návrh zamítnout. Pokud tedy katastrální úřad shledá na návrhu na vklad vady, může jej zamítnout. V případě, že jsou nedostatky na:

- **kupní smlouvě** – v tomto případě je nutné podat nový návrh
- **na návrhu** – katastrální úřad vymezení lhůtu pro nápravu těchto vad.⁶⁵

⁶³ TRAJER, Václav a TRAJEROVÁ, Pavlína. *Katastr nemovitostí: výklad je zpracován k právnímu stavu ke dni 31.1.2010*. Vyd. 2., aktualiz. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010. 461 s. Meritum. Téma. Meritum - výkladová řada. ISBN 978-80-7357-481-9.

⁶⁴ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2014, xxviii, 393 s. Beckovy komentáře, s. 80-82. ISBN 978-807-4005-251.

⁶⁵ <http://www.home-institute.cz/jak-spravne-podat-navrh-na-vklad-do-katastru/>

3.9 Vklad nemovitosti praktický popis a shrnutí postupu

Současně s podpisem kupní smlouvy je obvykle podepisován i návrh na vklad vlastnického práva k nemovitosti. Návrh na vklad lze vytvořit svépomocí, nebo za asistence advokáta, nebo např. v realitní kanceláři. Na vytisknutém návrhu na vklad musí být podpis alespoň jedné ze smluvních stran.

Po podpisu návrhu na vklad a po zaplacení kupní ceny za nemovitost, je návrh na vklad spolu s jedním vyhotovením kupní smlouvy, u které jsou ověřeny podpisy obou stran, podán osobně nebo poštou na příslušný katastrální úřad (úřad, pod který spadá nemovitost) a následně je nutné zaplatit 1 000 Kč správní poplatek. Správní poplatek lze uhradit v podatelně při osobním podání nebo vylepením kolku na návrh. V některých případech jsou potřeba i další přílohy, kterými mohou být geometrický plán, souhlas manžela s prodejem nemovitosti, prohlášení o nevyužití předkupního práva atp.

Celé řízení katastrálního úřadu trvá přibližně 30 dní, kdy prvních 20 dní je na nemovitosti "plomba" a je informován současný vlastník nemovitosti. Po skončení řízení katastrální úřad obesílá všechny účastníky, a to oznámením o provedené změně. Aktuální stav řízení lze sledovat online na stránkách ČUZK.⁶⁶

⁶⁶ <https://www.bezrealitky.cz/informace/realitni-pruvodci/casova-osa-koupe-nemovitosti>

4 Vlastní práce

Tato část diplomové práce je zaměřena na porovnání vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí jak v rámci celé ČR, tak v jednotlivých krajích, respektive okresech. V návaznosti na problematiku vkladu vlastnického práva v ČR je řešena a porovnána problematika vlastnických práv a koupi nemovitosti v indickém městě Bhubaněšvar ve státě Uriša. Jako praktický příklad byl vybrán 3 pokojový byt v Chrudimi a v Bhubanešvaru. Následně byly porovnány ceny těchto nemovitostí, poplatky za převod a další ukazatele. Jsou zde popsány jednotlivé úkony potřebné a nezbytné ke koupi nemovitosti v obou městech. Následně jsou porovnány průměrné měsíční mzdy v Pardubickém kraji a Uriše.

4.1 Počty vkladů v ČR

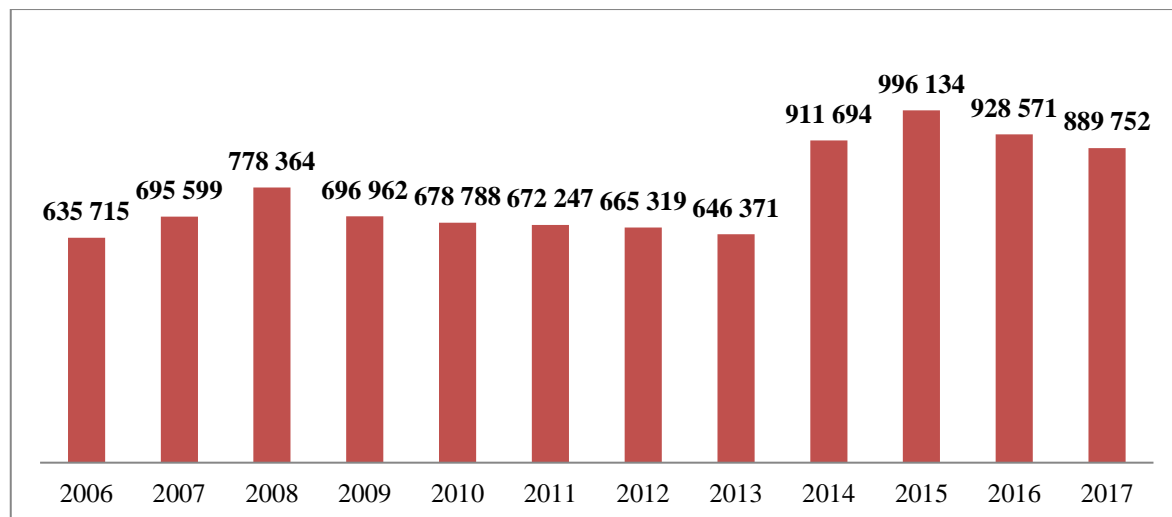
Z obrázku č. 7 je zřejmé, že maximální celkové počty vkladů do katastru nemovitostí na území ČR byly v rámci sledovaného období (před platností občanského zákoníku, který nabyl účinnosti 1. ledna 2014) maximální v roce 2008, tedy v období před hospodářskou krizí. S ohledem na dopady krize je celkový pokles vkladů v letech 2009–2013 pozvolný a relativně nízký. Zlom nastává v roce 2014, kdy se celkový počet vkladů oproti roku 2013 zvýšil o 265 323 (41 %). Tento nárůst byl způsoben zejména změnou právních předpisů, které nabyly účinnosti k 1. lednu 2014. V tomto roce došlo k nárůstu počtu věcných práv zapisovaných vkladem do katastru nemovitostí.

Významný nárůst počtu podání byl způsoben změnou právních předpisů, konkrétně OZ (Občanským zákoníkem) a zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Změnou právních předpisů došlo z původně zapisovaných 4 věcných práv na několikanásobný počet věcných práv. Změny se týkají např. dědictví, které se dříve zapisovalo záznamem. Díky změnám, které nastaly po 1. lednu 2014 a nárůstu počtu vkladů, ke kterým je potřeba návrh na vklad a s tím i spojená platba ve výši 1 000 Kč za návrh na vklad došlo k navýšení příjmů do státního rozpočtu mezi roky 2013 a 2014 o 265 323 000 Kč

V jednotlivých letech v období 2014 až 2017 je možné pozorovat nárůst počtu vkladů v porovnání se situací v letech 2006-2013. K nárůstu počtu vkladů došlo v roce

2014 a 2015. Pokles počtu vkladů v letech 2016 a 2017 může být způsobem neustálým zdražováním cen nemovitostí a jejich nedostatkem zejména ve velkých městech.

Graf č. 1 - Počty vkladů v ČR

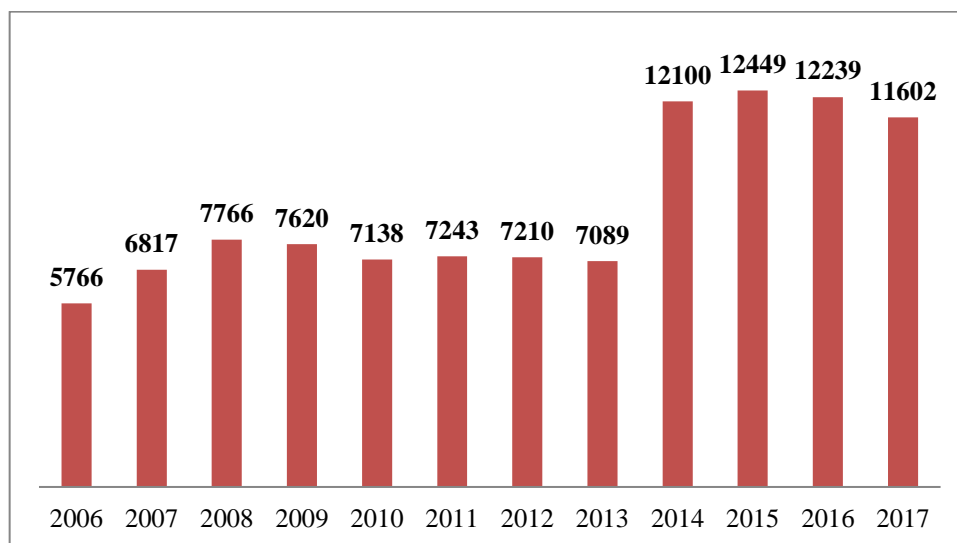


Zdroj: vlastní zpracování na základě dat dostupných z [https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

4.2 Počty vkladů v Chrudimi

Shodně jako v celorepublikovém srovnání je katastrální úřad v Chrudimi, kde v roce 2014 došlo k rapidnímu nárůstu počtu vkladů. V roce 2014 došlo k nárůstu o 5 011 (70 %). Následný trend vývoje nárůstu počtu vkladů v roce 2015 a poklesu v roce 2016 a 2017 je shodný jako v celé ČR.

Graf č. 2 - Počty vkladů vlastnického práva v Chrudimi



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat dostupných z [https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

4.3 Porovnání vkladů dle krajů v roce 2013 a 2014

Na grafu č. 3 a č. 4 je zobrazeno procentuální zastoupení vkladů nemovitostí do katastrálních úřadů dle jednotlivých krajů. V roce 2013 i 2014 byl největší podíl počtu vkladů ve Středočeském kraji, konkrétně 14,98 % a 15,71 %. Nejméně v Karlovarském kraji 2,5 %. V rámci celé ČR v celkovém součtu bylo v roce 2014 oproti roku 2013 o 255 323 více vkladů (41 %). Procentní zastoupení počtu vkladů se mezi roky 2013-2014 změnilo pouze zanedbatelně, a to do 1 %. Změny, které nastaly v roce 2014 (OZ) způsobily nárůst počtu vkladů ve všech krajích ČR. Na katastrálních úřadech díky navýšení počtu vkladů přibýlo administrace. V Ústeckém kraji, byl nárůst nejvyšší a činil 61,68 %, počet vkladů stoupl z 38 840 v roce 2013 na 62 796 v roce 2014. V Praze, byl nárůst nejnižší a činil 17,2 % a počet vkladů vzrostl z 68 195 v roce 2013 na 79 922 v roce 2014.

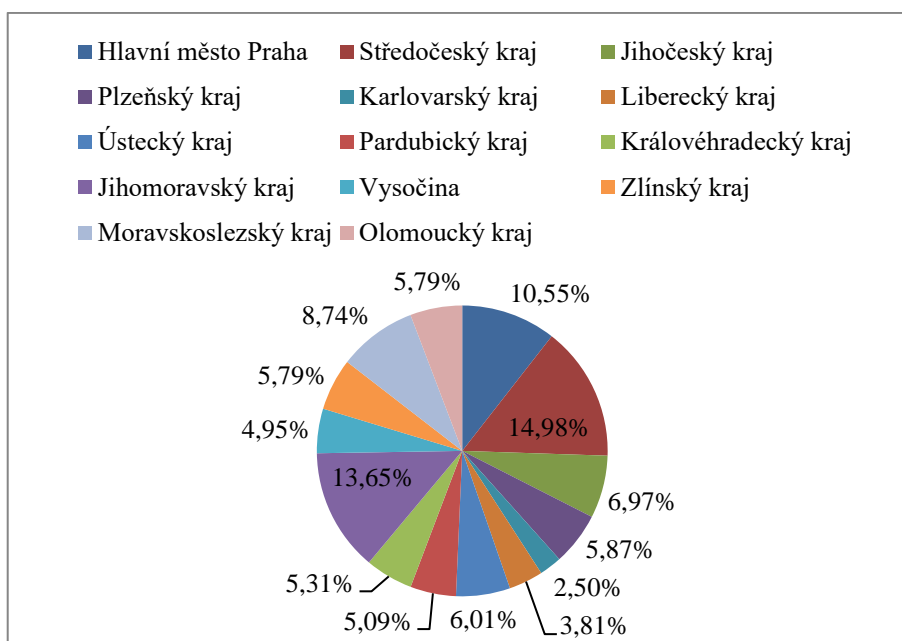
Tabulka č. 1 - Počty vkladů dle krajů v roce 2013 a 2014

	2013	2014	nárůst v %
Hlavní město Praha	68 195	79 922	17,20
Středočeský kraj	96 796	143 182	47,92
Jihočeský kraj	45 043	65 249	44,86
Plzeňský kraj	37 963	54 472	43,49
Karlovarský kraj	16 154	26 239	62,43
Liberecký kraj	24 655	38 799	57,37
Ústecký kraj	38 840	62 796	61,68
Pardubický kraj	32 883	46 877	42,56
Královéhradecký kraj	34 310	47 535	38,55
Jihomoravský kraj	88 258	120 401	36,42
Vysočina	31 978	45 591	42,57
Zlínský kraj	37 396	53 985	44,36
Moravskoslezský kraj	56 473	72 956	29,19
Olomoucký kraj	37 427	53 690	43,45
Česká republika	646 371	911 694	43,72

<- průměr

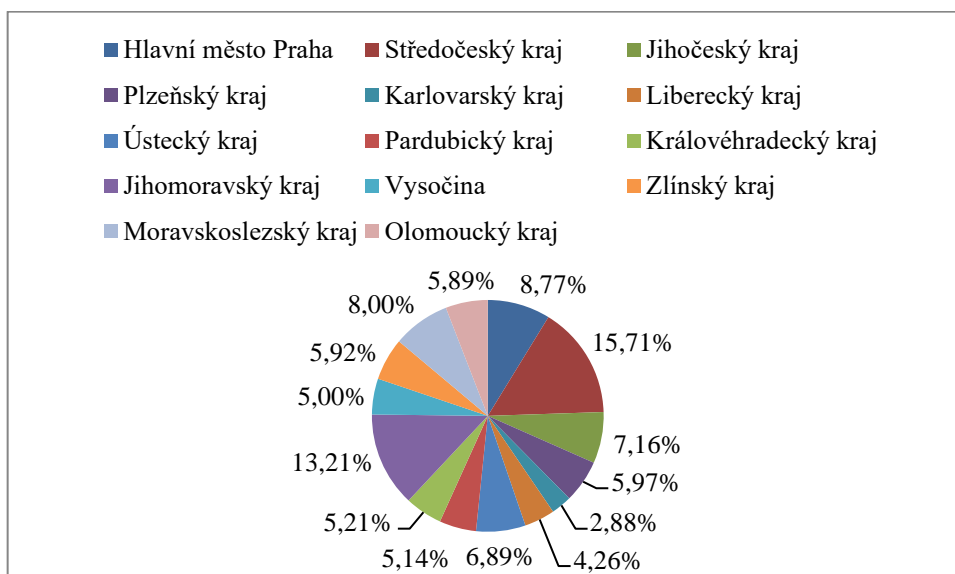
Zdroj: vlastní zpracování na základě dat dostupných z [https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

Graf č. 3 - Vklad vlastnického práva dle krajů v roce 2013



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat dostupných z [https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

Graf č. 4 - Vklad vlastnického práva dle krajů v roce 2014

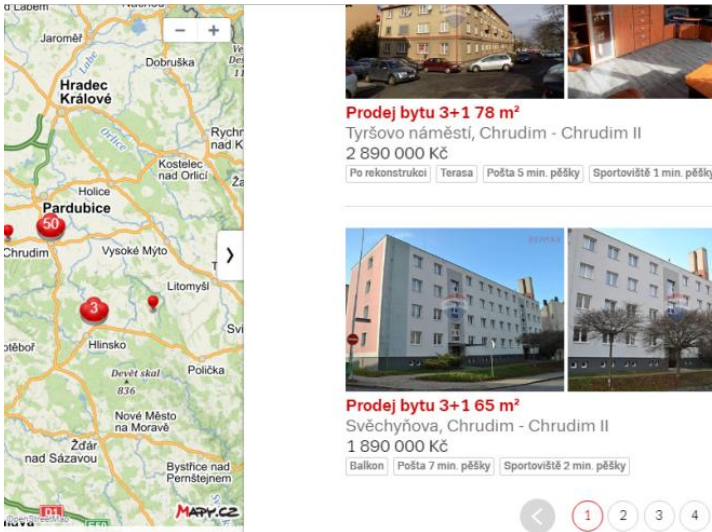


Zdroj: vlastní zpracování na základě dat dostupných z [https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

4.4 Cena nemovitosti Chrudim a v Bhubanéšvaru

Z obrázku č. 7 a 8 je zřejmé, že cena 3 pokojového bytu je srovnatelná v obou porovnávaných městech. V Chrudimi se cena bytu o ploše 65 m² pohybuje okolo 2 mil. V tomto příkladě u modelové nemovitosti je cena bytu v Chrudimi 1 890 000 Kč. Na obrázku č. 9 je cena za nemovitost v Bhubanéšvaru, která je 62 Lac = 6,2 mil INR tedy 1 960 000 Kč a byt má rozlohu 102,1 m², což je obvyklá plocha, kterou poptává nejvíce střední a vyšší třída obyvatelstva.

Obrázek č. 7 - Cena bytu 3+1 v Chrudimi

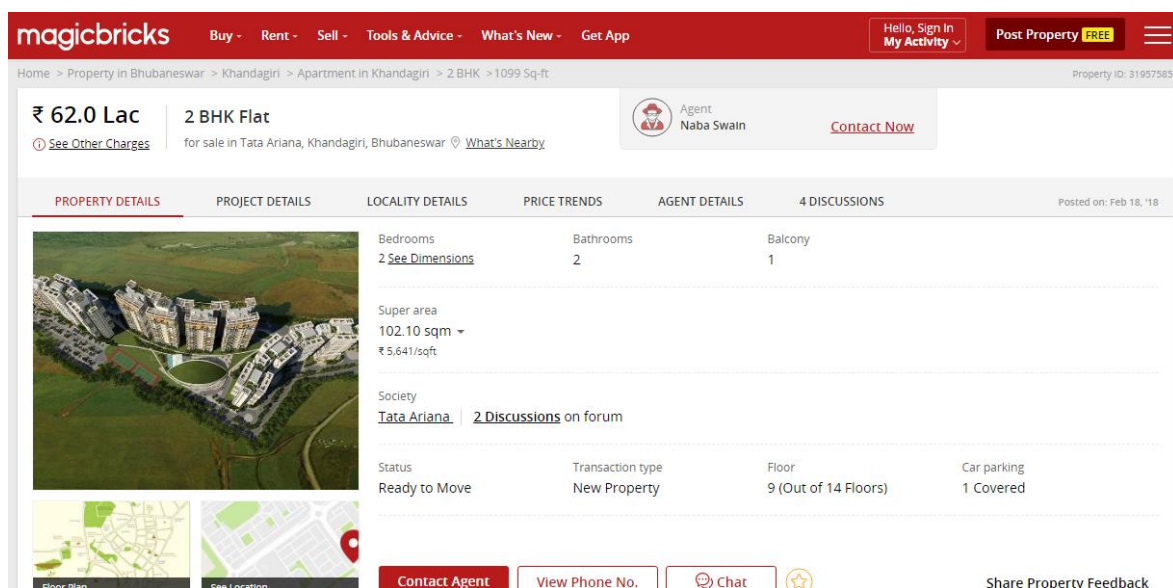


The image shows a map of the Chrudim region on the left, with red markers indicating property locations. On the right, there are two real estate listings:

- Prodej bytu 3+1 78 m²**
Tyršovo náměstí, Chrudim - Chrudim II
2 890 000 Kč
Po rekonstrukci | Terasa | Pošta 5 min. pěšky | Sportoviště 1 min. pěšky
- Prodej bytu 3+1 65 m²**
Svěchyňova, Chrudim - Chrudim II
1 890 000 Kč
Balkon | Pošta 7 min. pěšky | Sportoviště 2 min. pěšky

Zdroj: <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/byty/chrudim>

Obrázek č. 8 - Cena bytu 3+1 v Bhubaněšvaru



The screenshot shows a real estate listing on the Magicbricks website for a 2 BHK flat in Bhubaneswar. The listing includes the following details:

- Price:** ₹ 62.0 Lac
- Property Type:** 2 BHK Flat
- Location:** for sale in Tata Ariana, Khandagiri, Bhubaneswar
- Agent:** Naba Swain
- Property Details:**
 - Bedrooms: 2 (See Dimensions)
 - Bathrooms: 2
 - Balcony: 1
 - Super area: 102.10 sqm (₹ 5,641/sqft)
 - Society: Tata Ariana (2 Discussions on forum)
 - Status: Ready to Move
 - Transaction type: New Property
 - Floor: 9 (Out of 14 Floors)
 - Car parking: 1 Covered

Zdroj: <https://www.magicbricks.com/propertyDetails/2-BHK-1099-Sq-ft-Multistorey-Apartment-FOR-Sale-Khandagiri-in-Bhubaneswar&id=4d423331393537353835>

4.5 Srovnání HDP v ČR a Indii

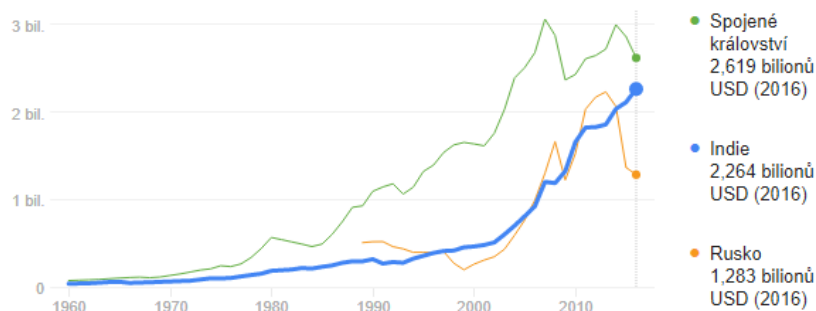
Hrubý domácí produkt (HDP) je finální celková peněžní hodnota statků a služeb vytvořená za dané období na určitém území. HDP ve finančním vyjádření představuje hodnotu všeho, co bylo nově v zemi vytvořeno za sledované období – např. rok.

HDP se vypočítá jako spotřeba (C) + hrubé investice (I) + veřejné výdaje (G) + čistý vývoz (NX).

Z tabulek níže vyplývá, že vývoj HDP se v ČR již od roku 2008 kontinuálně snižuje. Výše HDP na osobu byla v období za posledních 10 let nejvyšší v roce 2008 před hospodářskou krizí, a to 22 649,38 USD. Od té doby se HDP přiblížila k hodnotě z roku 2008 pouze v roce 2011, kdy byla 21 717,46 USD. Na minimum se HDP na osobu dostalo v roce 2015 (17 556,92 USD). Celkové HDP v ČR dosáhlo svého maxima 235,2 miliard v roce 2008. V roce 2015 bylo minimální (185,2 miliard USD). Například v roce 2004 byla výše HDP 119 miliard USD.

Ve srovnání vývoje HDP v ČR a v Indii lze pozorovat výrazné odlišnosti, jak v jejich celkové výši, kdy v ČR je HDP na osobu téměř 11 x vyšší, tak v kontinuálním růstu za celé sledované období. Z grafu č. 7 lze pozorovat jen mírný pokles HDP na osobu v Indii v roce 2007, a to v řádu jednotek dolarů. Oproti tomu pokles v ČR v roce 2009 byl o 2 951 USD. Indie je ve srovnání s ČR úplně jiný, rozvíjející se trh. Celkové HDP Indie je 2,263 bilionů USD. Co do celkové výše je například srovnatelné s HDP Spojeného království. To se ovšem při přepočtu na obyvatele výrazně liší (39 899,39 USD/os. rok 2016). HDP na obyvatele bylo v roce 2016 v Indii 1 709,39 USD.

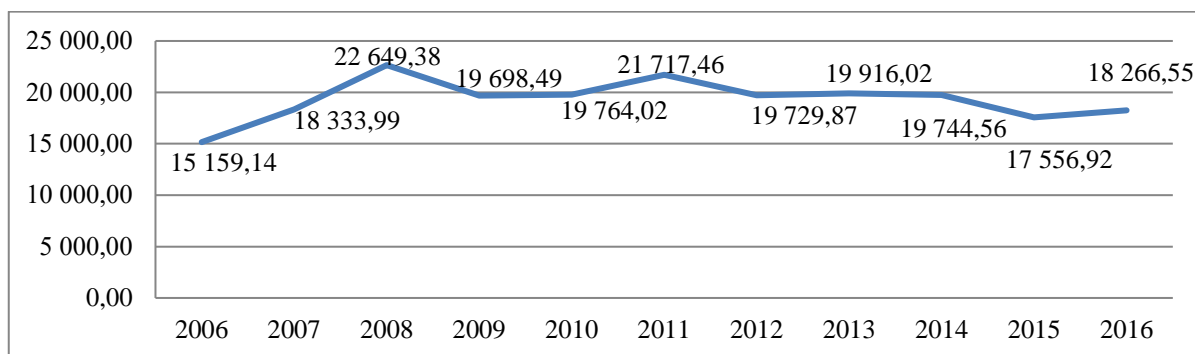
Graf č. 5 - Celkové HDP Indie, Spojeného království a Ruska



Zdroj:

https://www.google.cz/search?sa=X&q=indie+hrub%C3%BD+dom%C3%A1c%C3%AD+produkt&stick=H4sIAAAAAAAAAAOPgUeLQz9U3MC7KNtDSzk620s_JT04syczP0y8uAdLFJZnJiTnxRanpQCGr9JSC-Lz83My8xBwAaSCmbzkAAAA&ved=0ahUKEwiLmJ-z4NLZAhUCUIAKHUHQCEYQtx8IzwEwEQ&biw=1366&bih=637

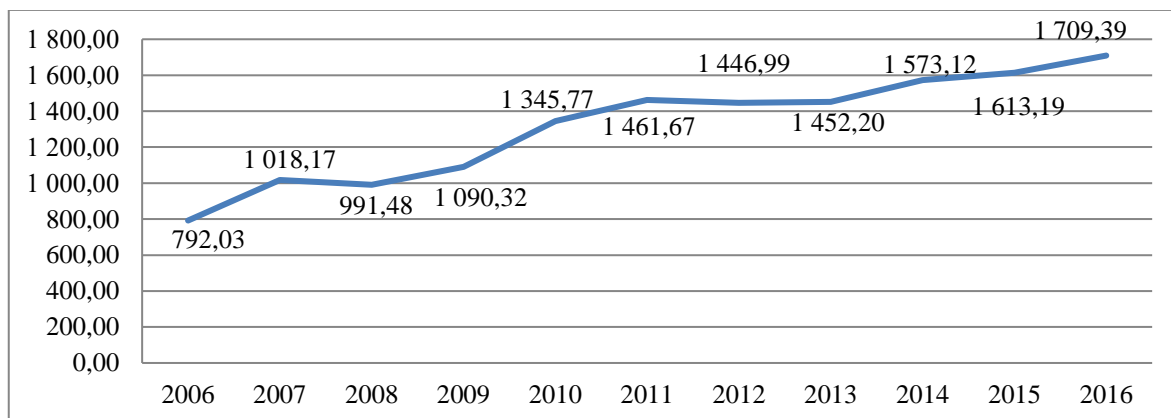
Graf č. 6 - HDP v ČR na osobu v USD



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat dostupných z https://www.google.cz/search?q=%C4%8Desko+hdp+na+jednoho+obyvatele&stick=H4sIAAAAAAAAAAOpgUeLQz9U3MMzNKtQyy0620s_JT04syczP0y8uAdLFJZnJiTnxRanpQCGr9JSC-Lz83Mw8oFBBalF8cmJBZkkiAKJM2WFEAAA&sa=X&ved=0ahUKEwiN0aqd29LZAhUOLIAKHTO6AyAQtx8I2gEwEg&biw=1366&bih=637

Tempo růstu HDP bylo v Indii mezi roky 2015 a 2016 velmi vysoké, konkrétně dosahovalo hodnoty 7,1 % a tyto meziroční hodnoty jsou pro Indii obvyklé. K této hodnotě se ČR přiblížila pouze v roce 2006, kde tempo růstu HDP bylo 6,9 %. Meziroční tempo růstu HDP bylo v ČR v roce 2016 2,4 %.

Graf č. 7 - HDP Indii na osobu v USD

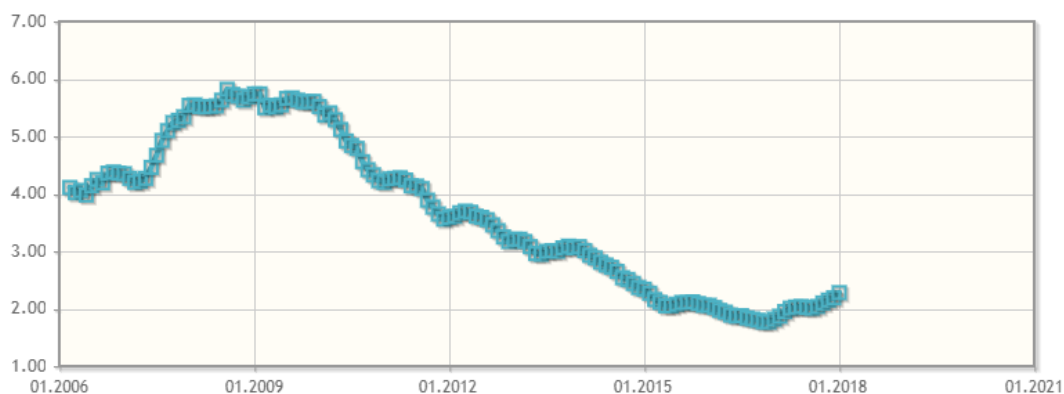


Zdroj: vlastní zpracování na základě dat dostupných z https://www.google.cz/search?q=indie+hdp+na+jednoho+obyvatele&stick=H4sIAAAAAAAAAAOPgUeLQz9U3MC7KNtAyy0620s_JT04syczP0y8uAdLFJZnJiTnxRanpQCGr9JSC-Lz83Mw8oFBBalF8cmJBZkkiAIZwAfpEAAA&sa=X&ved=0ahUKEwi10ep4NLZAhUMa1AKHVICCIYQtx8IwAEwEQ&biw=1366&bih=637

4.6 Vývoj úrokových sazeb

Průměrné úrokové sazby nových hypoték jsou v ČR velmi rozkolísané, nicméně od roku 2015 až po rok 2018 (pro kupující, respektive ty, co je využívají) velmi příznivé. Úrokové sazby hypoték dosáhly ve sledovaném období svého maxima v roce 2008 (v průměru cca. 5,82 % p.a.), kdy skoro atakovala hranici 6 % p.a.. Úrokové sazby hypoték byly ve sledovaném období na minimální úrovni na přelomu roku 2016 a 2017, kdy klesly pod 2 % p.a. Levné úrokové sazby ovšem neměly významný vliv na celkové počty vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí. Je paradox, že graf vývoje úrokových sazeb a počty vkladů je více méně totožný, tedy klesající.

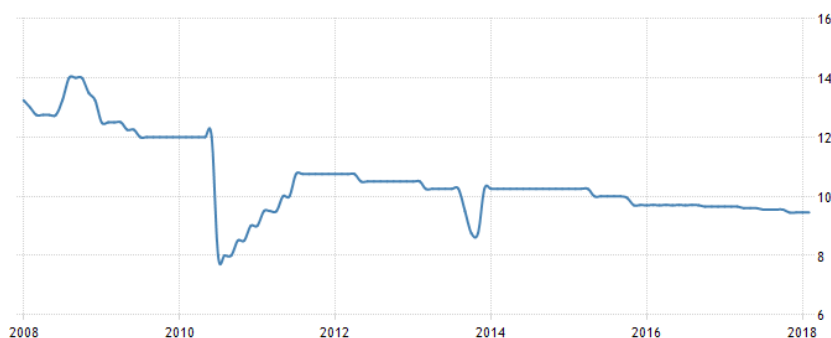
Graf č. 8 - Úrokové sazby nových hypoték v ČR



Zdroj: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

O poznání hůře jsou na tom úrokové sazby v Indii, kde v rámci dat dostupných za posledních 10 let se sice snižují, nicméně v porovnání s ČR jsou v současné době (březen 2018) více než čtyřnásobné. Tato skutečnost tedy není pozitivní pro kupující. Co je pozitivní, že úrokové sazby jsou zkraje roku 2018 v porovnání např. s rokem 2009 příznivější. V roce 2009 dosahovaly úrokové sazby hypoték v Indii 14 %. Na svém minimu byly za sledované období (10 let) v roce 2009, kdy na krátkou dobu klesly pod hranici 8 %. V současné době se úrokové sazby pohybují okolo 10 % p. a.

Graf č. 9 - Úrokové sazby hypoték v Indii

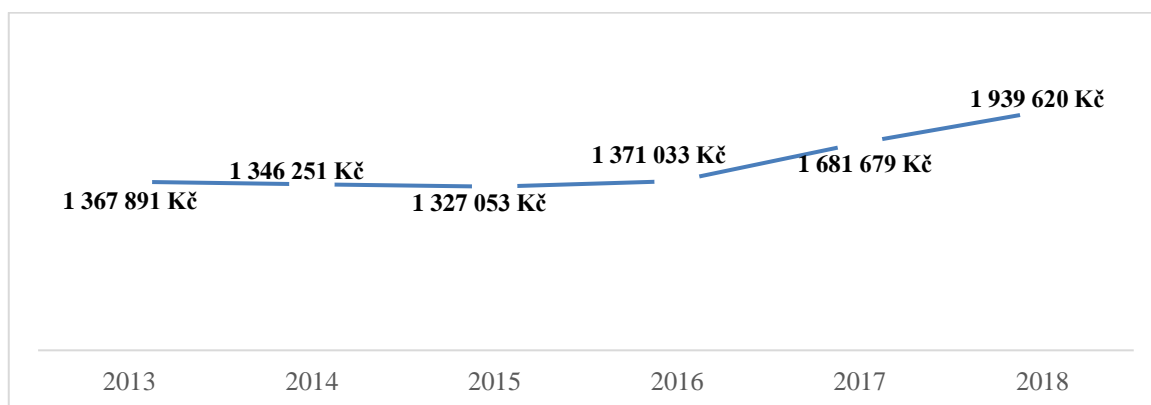


Zdroj: <https://tradingeconomics.com/india/bank-lending-rate>

4.7 Vývoj cen nemovitostí

Vývoj ceny modelové nemovitosti v Bhubaněšvaru je zobrazen na grafu č. 10. Cena je vypočítána dle dostupných informací o ceně nemovitosti za 1 m² v dané oblasti Bhubaněšvaru. Vývoj ceny za 1 m² je vypočten od roku 2013, kdy byla cena za 1 m² 13 398 Kč a celková cena za modelový byt o rozloze 102 m² byla 1 367 891 Kč. Na minimum se za sledované období dostala v roce 2015, kdy byla její hodnota 1 327 053 Kč. Od té doby se cena nemovitosti kontinuálně zvyšovala a v lednu 2018 se pohybovala v aktuálním kurzu okolo 1 939 620 Kč. Nárůst ceny nemovitosti byl mezi roky 2013-2018 výrazný. Cena nemovitostí se v průměru zvýšila o 42 %.

Graf č. 10 - Cena modelové nemovitosti v Bhubaněšvaru

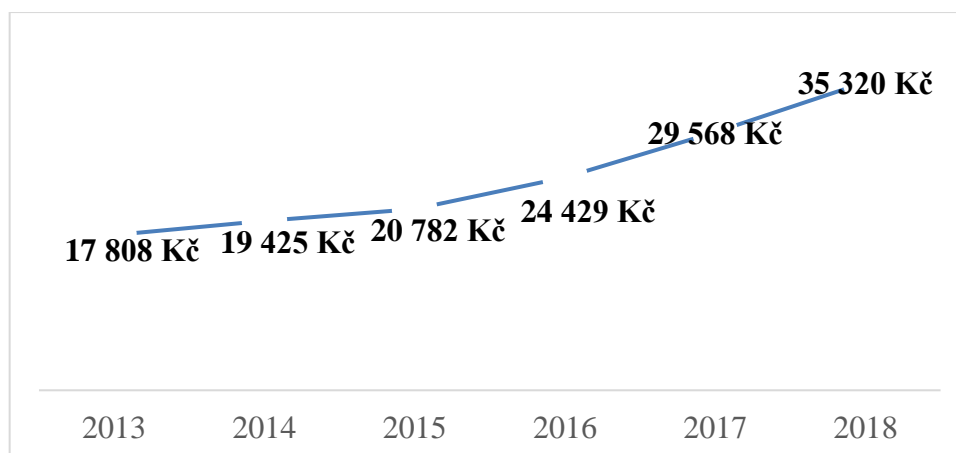


Zdroj: vlastní zpracování na základě dat dostupných z <https://www.magicbricks.com/Property-Rates-Trends/Multistorey-Apartment-rates-Khandagiri-in-Bhubaneswar>

Z grafu č. 11 je zřejmé, že cena bytu za m² v Pardubickém kraji kontinuálně roste. Hodnoty v lednu 2018 atakují hranici 35 320 Kč/m². Ceny nemovitostí se v pardubickém

kraji období 2013-2018 za m² zvýšily v průměru o 98 %, a to ze 17 808 Kč/m² na 35 320 Kč/m².

Graf č. 11 – Průměrné ceny bytu Kč/m² v Pardubickém kraji

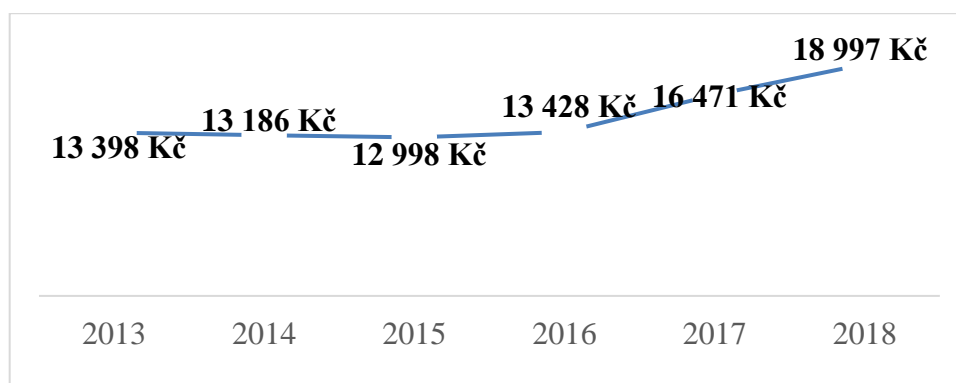


Zdroj: vlastní zpracování na základě dat dostupných z <https://www.czso.cz/csu/xe/ceny-xe>

V grafu č. 12, kde je zobrazena cena bytu v Kč/m² lze pozorovat vývoj od roku 2013 až po rok 2018. Pro přehlednější srovnání jsou porovnány hodnoty v období 2013-2018, tedy stejně jako v případě grafu č. 11. V Bhubaněšvaru cena za m² v letech 2013-2016 více méně stagnovala a vzrostla pouze o 0,2 %. Situace se významně změnila po roce 2016, kdy cena za m² stoupla do roku 2018 o 41,5 %. Celkový nárůst ceny za m² (2013-2018) je 42 %.

Nárůst ceny nemovitostí je ve sledovaném období výrazně nižší v indickém Bhubaněšvaru, než v Pardubickém kraji, a to o 56 %.

Graf č. 12 - Průměrné ceny bytu Kč/m² v Bhubaněšvaru



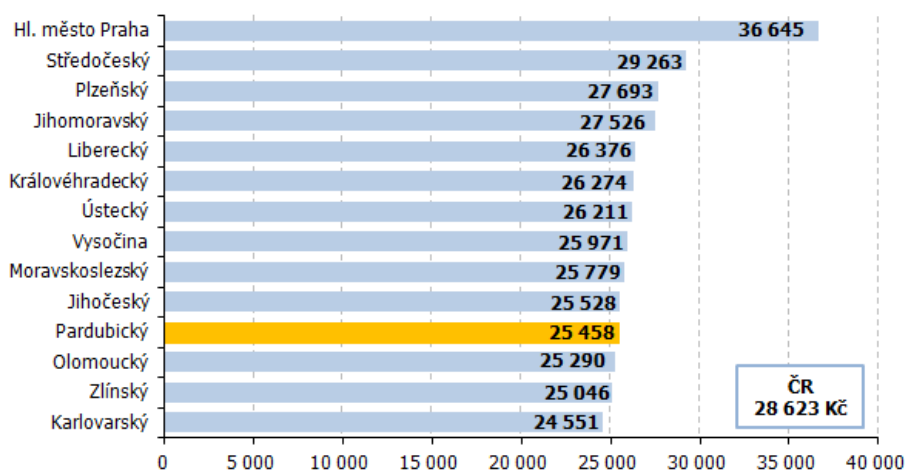
Zdroj: vlastní zpracování na základě dat dostupných z <https://www.magicbricks.com/Property-Rates-Trends/Multistorey-Apartment-rates-Khandagiri-in-Bhubaneswar>

4.8 Srovnání průměrné mzdy v ČR a v Bhubaněšvaru

Průměrná hrubá měsíční mzda zaměstnanců vzrostla v Pardubickém kraji v 1. až 2. čtvrtletí 2017 meziročně o 7 % na 25 458 Kč. Pardubický kraj byl v celorepublikovém srovnání na jedenáctém místě. Nižší mzdy měli pouze zaměstnanci v Olomouckém, Zlínském a Karlovarském kraji.

Za průměrnou mzdu v České republice 28 623 Kč zaostávaly mzdy v Pardubickém kraji v 1. až 2. čtvrtletí 2017 o 3 165 Kč. Za Prahou, kde byla průměrná mzda 36 645 Kč o 11 200 Kč. Průměrná mzda v Praze byla tedy o bezmála 44 % vyšší než v Pardubickém kraji.

Graf č. 13 - Průměrná měsíční hrubá mzda za 1. až 2. čtvrtletí 2017



Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/x/zamestnanost-a-mzdy-v-pardubickem-kraji-v-1-az-2-ctvrtleti-2017>

S ohledem na výrazné rozdíly v otázce životní úrovně je velmi obtížné určit průměrnou mzdu v Indii. Je zde poměrně „malá“ střední třída a propastná výše příjmů mezi bohatými a chudými. Pro názorný příklad a výpočet průměrné výše roční, respektive měsíční mzdy bylo použito IT oblasti z důvodu velké obliby místních obyvatel k tomuto odvětví.

Průměrná měsíční mzda je v Bhubaněšvaru 35 896 103 INR tedy 11 400 Kč (celková průměrná mzda za 1 rok je 430 749 INR = 136 806 Kč. Mezi nejvíce oblíbené povolání v Bhubaněšvaru patří systémoví inženýři, IT specialisté a další viz tabulka č. 2, jejichž mzda se pohybuje mezi 300–600 tis. INR/rok.

Jak v indickém Bhubaněšvaru, tak v ČR jsou pro zjednodušení příkladu srovnávány průměrné hrubé měsíční mzdy.

Na tomto příkladu lze pozorovat výrazné odlišnosti, mezi městem Bhubaněšwar a Pardubickým krajem. Průměrná měsíční hrubá mzda je v Pardubickém kraji o 123 % vyšší. Průměrná výše čisté měsíční mzdy je v Pardubickém kraji cca. 19 500 Kč a v Bhubaněšvaru přibližně 10 800 Kč. Daňové zatížení je totiž odlišné pro muže, ženy, ale i pro různé věkové a příjmové skupiny.

Tabulka č. 2 - Průměrné hrubé roční mzdy u nejvíce oblíbených pozic v Indii

	roční mzda v INR	měsíční mzda v INR	roční mzda v Kč	měsíční mzda v Kč
Softwarový inženýr	352 751 INR	29 396 INR	112 034 Kč	9 336 Kč
IT konzultant	594 931 INR	49 578 INR	188 950 Kč	15 746 Kč
Softwarový vývojář	317 768 INR	26 481 INR	100 923 Kč	8 410 Kč
Zkušební a zabezpečovací technik	304 229 INR	25 352 INR	96 623 Kč	8 052 Kč
Senior Software inženýr	584 067 INR	48 672 INR	185 500 Kč	15 458 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat dostupných z <http://www.naukrihub.com/salary-in-india>

4.9 Srovnání celkových poplatků v ČR a Uriše

Z tabulky č. 3 je zřejmé, že poplatky při koupi nemovitosti jsou v ČR ve srovnání s indickým státem Uriša nízké. Životní úroveň v Indii zdaleka nedosahuje té české a např. výše HDP je zde 11x nižší než v ČR, kde v roce 2016 bylo 18 266 USD/os. Koupě této nemovitosti je tedy možná pouze pro nejbohatší vrstvu obyvatel. Celková výše všech plateb při koupi modelové nemovitosti v Bhubaněšvaru o 224,5 % vyšší než v ČR. Skutečnost, že modelová nemovitost v Bhubaněšvaru je pouze pro nejbohatší vrstvu obyvatel svědčí i dostupná data, ze kterých plyne, že průměrná mzda v Pardubickém kraji v roce 2017 byla 25 458 Kč, nicméně ve stejném roce v Bhubaněšvaru pouhých 11 400 Kč. Nevýhodou při koupi nemovitosti (při financování hypotékou) v Indii je 8-10 % roční úroková sazba, která je v ČR v současné době cca 2,2 %.

Tabulka č. 3 - Srovnání poplatků při koupi nemovitosti v ČR a Uriše

	ČR (Chrudim)	Bhubaněšvar
Cena modelové nemovitosti	1 890 000 Kč	1 960 000 Kč
Daň z nabytí nemovitosti a další poplatky	4 %	14,7 %
Návrh na vklad	1 000 Kč	0 Kč
Náklady za napsání kupní smlouvy atp.	10 000 Kč	3 200 Kč
Celkem	86 600 Kč	291 320 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

4.9.1 Srovnání hypotéky na 20 let

V tabulce č. 4 je zobrazeno srovnání hypoték pro financování modelové nemovitosti. Hypotéka je na 20 let a její výše je shodná 1 500 000 Kč. Liší se úroková sazba, která je pro ČR 2,2 % a pro Bhubaněšwar 9 %. Výše měsíční splátky by tedy byla 7 731 Kč v ČR a 13 496 Kč v Bhubaněšvaru. Propastná je i celková suma zaplacených úroků. V Bhubaněšvaru činí celková suma (zaplacená bance) po 20 letech 3 239 040 Kč tedy 216 %, v ČR 1 855 440 (23,7 %).

Tabulka č. 4 – Srovnání hypoték v ČR a Bhubaněšwaru

	ČR (Chrudim)	Bhubaněšvar
Výše hypotéky	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč
Úroková sazba	2,2 %	9 %
Doba splatnosti	20 let	20 let
Měsíční splátka	7 731 Kč	13 496 Kč
Suma zaplacených úroků	355 440 Kč	1 739 040 Kč
Celkem zaplaceno bance	1 855 440 Kč	3 239 040 Kč

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat dostupných z <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-kalkulacky/>**4.9.2 Daň z nemovitých věcí**

Vlastníci nemovitostí každý rok platí daň z nemovitých věcí. Přiznání k dani z nemovitosti se podává pouze jednou, pak už finanční úřad jen každý rok vyzývá k placení. Daň z nemovitých věcí se vypočítá jako násobek výměry nemovitosti s příslušnými sazbami a koeficienty. Základní sazba daně se násobí koeficientem, který vychází z počtu obyvatel, a také místním koeficientem, který vyhláší obec.

V Chrudimi je dle kalkulačky dostupné na www.mesec.cz výše daně z modelového bytu o velikosti 65 m² celkem 312 Kč/rok.

4.10 Srovnání pronájmů a cen za m² v Pardubicích a Bhubanéšvaru

V tabulce č. 5 jsou srovnány ceny a pronájmy nemovitostí v Bhubanéšvaru a v Pardubicích (modelový příklad je sice pro Chrudim nicméně na těchto webových stránkách sloužících pro srovnání těchto kategorií nelze vybrat Chrudim, Pardubice jsou v těsné blízkosti Chrudimi a ceny bytů jsou zde srovnatelné) je největší rozdíl v pronájmu bytu o velikosti 1+kk na okraji města, kde v Pardubicích je cena o 80 % vyšší. Nejmenší rozdíl je v pronájmu bytu o velikosti 3+1 v centru města, který je o 53,61 % dražší v Pardubicích. Průměrná mzda v „čistém“ je o 63 % nižší v Bhubanéšvaru. Největší rozdíly jsou v úrokových sazbách, které jsou o 389 % vyšší v Bhubanéšvaru resp. Uriše.

Tabulka č. 5 - Srovnání cen Pardubice a Bhubanéšvar

Pronájem za měsíc	Pardubice	Bhubanéšvar	Rozdíl v %
Byt 1+kk v centru	8 500 Kč (26 727 INR)	2 158 Kč (6 785 INR)	-74,61 %
Byt 1+kk okraj města	6 971 Kč (21 920 INR)	1 351 Kč (4 250 INR)	-80,61 %
Byt 3+1 v centru	12 888 Kč (40 527 INR)	5 978 Kč (18 800 INR)	-53,61 %
Byt 3+1 okraj města	10 875 Kč (34 195 INR)	3 455 Kč (10 866 INR)	-68,22 %
Cena za m² při koupi bytu			
Cena za m ² v centru	41 000 Kč (128 920 INR)	16 347 Kč (51 403 INR)	-60,13 %
Cena za m ² okraj města	30 600 Kč (96 218 INR)	9 490 Kč (29 841 INR)	-68,99 %

Mzdy a financování

Průměrná měsíční mzda v „čistém“	20 209 Kč (63 545 INR)	9 000 Kč (28 301 INR)	-63,41 %
Úrok hypotéky	2,09 %	10,21 %	+389,29 %

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat dostupných z https://www.numbeo.com/property-investment/compare_cities.jsp?country1=Czech+Republic&country2=India&city1=Pardubice&city2=Bhubaneswar&tracking=getDispatchComparison

4.11 Odvody zaměstnanců ČR a v Uríše

V České republice je odvodem sociálního pojištění (SP) a zdravotního pojištění (ZP) zatížen nejen zaměstnanec, ale i zaměstnavatel, který platí za zaměstnance. ZP placené zaměstnavatelem je 9 % a SP placené zaměstnavatelem je 25 %. ZP placené zaměstnancem je 4,5 % a SP placené zaměstnancem je 6,5 %. Daň z příjmu platí pouze zaměstnanec ve výši 15 %.

Situace v indickém státě Uríša je poněkud pestřejší. V případě, že člověk vydělává do 250 000 INR (79 450 Kč) neplatí žádné daně z příjmu. U ročního příjmu v rozmezí 250 000 INR až 500 000 INR (158 900 Kč) je daň z příjmu 5 %. V případě příjmu 500 000 INR až 1 000 000 INR (317 800 Kč) je daň z příjmu 20 %. U příjmu nad 1 000 000 INR je daň z příjmu 30 %. Průměrná výše příjmu v některých oblastech je ve státě Uríša 98 000 INR (31 150 Kč).

4.12 Průběh vkladu vlastnického práva v ČR

Při koupi nemovitosti je nezbytné vyhotovení kupní smlouvy a návrhu na vklad. Kupní smlouva je na katastr nemovitosti podána v papírové podobě a návrh na vklad je možné vytvořit na webových stránkách www.cuzk.cz elektronicky. Vytvořený návrh na vklad je opatřen čárovým kódem a slouží pro snazší práci. Součástí kupní smlouvy může být i geometrický plán (např. při koupi nemovitosti s pozemkem, od kterého se část jeho plochy odděluje).

Obrázek č. 9 - Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí

Zdroj: <https://nv.cuzk.cz/Web/pridaninemovitostizlv.aspx>

Na katastr nemovitostí se podává 1 smlouva s ověřeným podpisem všech účastníků a 1 návrh na vklad s kolkem a podpisem bez nutnosti ověření. Všichni prodávající i kupující obdrží 1 vyhotovení kupní smlouvy. K těmto dokumentům je nutné přiložit kolek zakoupený při podání návrhu na vklad v hodnotě 1 000 Kč.

Následuje 21 dní ochranná doba, kdy je na nemovitosti plomba. Po uplynutí této doby je do 30 dnů nemovitost zapsána do katastru nemovitostí. Tato doba je obvykle kratší a v některých případech je nemovitost zapsána i do 7 dnů.

Všichni účastníci prodeje nemovitosti mají vyhotovenou kupní smlouvu. Po zápisu vlastnických práv do katastru nemovitostí obdrží všichni zúčastnění vyrozumění o provedení vkladu. Toto vyrozumění se následně přikládá ke kupní smlouvě.

Do 3 měsíců od vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí se platí daň z nabytí nemovitosti, a to ve výši 4 % z kupní ceny. V ČR je výše daně z modelové nemovitosti 4 % z 2 000 000 Kč = 80 000 Kč.

Pozn.: v ČR se platí daň z nemovitosti podle odhadu nemovitosti, který určí odhadce, existují zde ale i výjimky. Pro zjednodušení případu se prodejní cena nemovitosti v Chrudimi rovná odhadu. Pokud by ale kupní cena byla ve výši 1 000 000 Kč, ale odhad byl 2 000 000 Kč, tak by se daň z nemovitosti počítala jako výše odhadu vynásobená koeficientem 0,75 ($2\,000\,000 \cdot 0,75 = 1\,500\,000$ Kč). Tedy 4 % z 1 500 000 Kč. V opačném případě, kdyby byl odhad nemovitosti 1 000 000 Kč a nemovitost by byla prodána za 2 000 000 Kč – daň z nemovitosti by se počítala z 2 000 000 Kč.

Vlastník nemovitosti je povinen přihlásit se k platbě daně z nemovitosti od 1. 1. do 31. 1. daného kalendářního roku. Při převodu vlastnických práv a následném placení daně z nemovitosti platí vždy daň z nemovitosti ten, kdo je majitel nemovitosti k 1. 1. daného kalendářního roku.

Celková doba vkladu vlastnického práva je 21 dní, kdy je vyznačena plomba. Následně 30 dní, kdy má katastrální úřad čas na zapsání nemovitosti. V praxi je celý postup reálné zkrátit (díky rychlejšímu zápisu vlastnických práv katastrem nemovitostí) a nový majitel může být zapsán do 30 dní.

4.13 Průběh vkladu vlastnického práva v Indii

V Indii se vklad vlastnického práva řídí § 17 podle zákona o registraci z roku 1908, platného pro celou Indii s výjimkou států Džammú a Kašmír. Tento zákon zaručuje kupujícím vlastnictví nemovitosti s hodnotou přesahující 100 INR.

Za zmínku stojí fakt, že cizinci nemají v Indii možnost koupit nemovitost. Nemovitost lze koupit po 183 dnech pobytu v Indii, přičemž cestovní víza jsou platná pouze na dobu 180 dní. Ke koupi nemovitosti je tedy třeba pracovních víz a pobyt delší než 183 dní.

V Bhubaněšvaru platí od roku 2014 zvýhodněná sazba za převod nemovitosti tzv. stamp duty neboli kolkovné. Výše kolkovného při převodu nemovitosti je 14,7 %. Ženy mají zvýhodněné podmínky. Výše kolkovného je pro ně stanovena na 5 %.

S ohledem na výrazné odlišnosti jednotlivých států se v Indii liší i daňové zatížení pro různé úkony. Pro snazší orientaci a výpočet daně slouží online kalkulačka na stránkách www.easycalculation.com, kde je po výběru státu a ceny nemovitosti vidět celková výše daně, která je v Uriše 14,7 %. Zatížení je to opravdu značné i s ohledem na fakt, že Uriša je jeden z nejchudších států Indie. Celkem 22 % populace stále žije primitivním způsobem života v kmenech a chatrčích. Rozdíly v daňovém zatížení jsou propastné, například v nejbohatším státě Maharashtra je „stamp duty“ 4 % a v druhém nejbohatším státě Uttar Pradesh 10 %. Daň z převodu nemovitosti by pro modelovou nemovitost činila 911 400 INR (289 462 Kč).

Obrázek č. 10 - Kalkulačka pro výpočet daně z převodu nemovitosti v Uriše

Select Property State: Orissa
Property Value (Rs): 6200000
Calculate
Reset
Stamp Duty (Rs): 911400
Stamp Duty of **Orissa** is 14.7 % of Property Value

Zdroj: <https://www.easycalculation.com/other/stamp-duty-of-orissa.html>

Kolkovné neboli „stamp duty“ se v Uriše používá jako forma daně, nebo v našem případě kolek u převodu vlastnických práv. Kolek se v Uriše používá při specifických úkonech. Tyto úkony jsou například různé finanční transakce. Poplatky za kolek jsou vypláceny příslušnému úřadu, nebo vládě. Při převodu vlastnických práv je kolkovné zapláceno na příslušném úřadě. Kolky mají různou hodnotu a jejich výše vždy závisí na úkonu s ním spojeném.

Při převodu vlastnických práv je v Uriše vyžadováno předložení následujících dokumentů:

1. Dokument s požadovanou výší kolkovného.
2. Všechny dokumenty týkající se vlastnictví převáděného majetku.
3. Platný průkaz totožnosti všech účastníků vkladového řízení.
4. Tři barevné fotografie pasového formátu od všech účastníků vkladového řízení.
5. Kopie „Permanent Account Number“ (PAN) karty. Karta, která slouží pro identifikaci jednotlivců, ale i společností, které platí daň příjmu.
6. Kopie daňového přiznání.
7. Pokud jsou prodávající, nebo kupující zastoupeni advokátem, je zapotřebí doložit jejich platné oprávnění a průkaz totožnosti.
8. Povolení od daňového úředníka, pokud je majetek převáděn z osoby, která je příslušníkem určité kasty nebo kmene na osobu, která není příslušníkem kasty/kmene.
9. Dokument o složení registračního poplatku.

10. Povolení nebo osvědčení o nevznesení námítky vydané příslušným orgánem pro převod majetku.

4.14 Postup při vkladu vlastnického práva v Uriše

Postup při vkladu vlastnického práva je v Uriše velmi náročný, zdlouhavý a pro místní, ale i cizince nepřehledný a mnohdy nesrozumitelný. V následujících 9 bodech je popsán celý postup vkladu vlastnického práva. Před tímto procesem je ovšem nutné obstarání všech potřebných dokumentů pro jeho následnou realizaci viz. předchozí kapitola.

1. Před převodem vlastnických práv k pozemku nebo nemovitosti je povinností prodávajícího zveřejnit všechny vady, které má daná nemovitost. Na druhé straně je povinností kupujícího ověřit vlastnické právo prodávajícího k dané nemovitosti.
2. Provést odhad nemovitosti.
3. Zahájení převodu vlastnického práva začíná předložením prodejní smlouvy příslušnému úřadu, pod který daný pozemek spadá. Prodejní smlouva může být sepsána jak samotným kupujícím, nebo s pomocí oprávněného advokáta. Kupující musí dle zákona o pozemkových reformách z roku 1960 přiložit formulář č. 3. Následně je dokument předán úřadu nadřazenému, který provádí převod.
4. Nemovitá věc, která je předmětem prodeje musí být správně uvedena jak v kupní listině, tak i ve formuláři č. 3.
5. V případě, že se na převáděném pozemku nachází nějaká stavba, musí být tato skutečnost uvedena spolu s hodnotou stavby v kupní smlouvě.
6. Pokud je cena nemovitosti vyšší než 3 mil. INR pak je nezbytné přiložit PAN č. Jak prodávajícího, tak kupujícího.
7. Je-li nemovitost ve vlastnictví veřejné nadace (církve), pak je vyžadováno povolení této nadace.
8. Přiložené povolení od daňového úředníka, pokud je majetek převáděn z osoby, která je příslušníkem určité kasty nebo kmene na osobu, která není příslušníkem kasty/kmene, a to na základě zákona o pozemkových reformách z roku 1960.

Po důkladném ověření prodejní smlouvy je dle zákona o registraci registrační proces dokončen.

4.15 Řízený rozhovor s Bc. Josefem Ročným vedoucím oddělení právních vztahů k nemovitostem 15. 3. 2018, Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim

1. Jaká je průměrná cena za 2-3 pokojový byt v Chrudimi?
Odpověď: Cena se vždy odvíjí od stavu nemovitosti, ale i od její polohy. Lze ovšem říci, že se cena za byt 2+1 pohybuje okolo 2 mil. Kč.
2. Využívají obyvatelé ČR při koupi nemovitosti služeb realitních kanceláří a poradců/právníků? Jaká je cena za tyto služby?
Odpověď: Z velké části ano, cena kupní smlouvy se pohybuje okolo 10 000 Kč.
3. Jak dlouho trvá proces převodu vlastnického práva?
Odpověď: Na vklad vlastnického práva má katastrální úřad 30 dní od data podání návrhu na vklad. Lhůta 30 dnů je včetně 21 dnů, kdy je na nemovitosti plomba. U složitých případů má katastrální úřad 60 dní na rozhodnutí, kdy vklad buď povolí, zamítne nebo zastaví řízení.
4. Při procesu vkladu je využíváno zejména papírových nebo online formulářů?
Odpověď: Návrh na vklad je možné vyplnit online a poté buď vytištěný podat na podatelnu katastrálního úřadu, nebo poslat katastrálnímu úřadu elektronicky pomocí datové schránky. Platba je možná buď fyzicky na podatelnu nebo katastrální úřad posílá výzvu k zaplacení na účet. Na některých katastrálních úřadech je možná platba online (např. na katastrálním úřadu v Pardubicích).
5. O jaký typ bytu je v této lokalitě největší zájem?
Odpověď: Lidé, nejvíce preferují starší byty velikosti okolo 70 m².
6. Je možné platit za kupovanou nemovitost v hotovosti?
Odpověď: Ano, nicméně zde platí omezení pro výši platbou v hotovosti, která je maximálně 270 000 Kč.
7. Jak průměrně vysoký je úrok při financování nemovitosti?
Odpověď: Vždy záleží na konkrétním případě, nicméně úroková sazby hypoték se v současné době pohybuje okolo 2 %.
8. Musí být majitel nemovitosti stejný jako majitel nemovitosti, na kterém je pozemek postaven?

Odpověď: Ano, od 1. 1. 2014 je stavba součástí pozemku a jak pozemek, tak nově vznikající stavba musí být jednoho majitele. Lze říci, že pozemek je dnes „nadřazen“ stavbě. V ČR jsou ovšem stále nedořešené případy z dob komunismu, kdy na zabraných pozemcích k užívání byly postaveny např. dálnice, obchvaty, továrny, kravíny apod. Uživací právo bylo nadřazené. Vlastnické právo ke stavbě a pozemku bylo na více vlastnických listech.

9. Jsou zde nějaká omezení např. v rozloze, výšce domu, architektuře?

Odpověď: Rozhodně ano, vždy záleží na oblasti. např. v památkových zónách podléhají stavby přísnějšímu dohledu. KN eviduje budovy a vodní stavby, drobné stavby jsou pouze zakresleny v mapě.

10. Čím byl způsoben tak velký nárůst počtu vkladů vlastnického práva mezi roky 2013 a 2014?

Odpověď: Významný nárůst počtu podání byl způsoben změnou právních předpisů, konkrétně OZ a zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Změnou právních předpisů došlo z původně zapisovaných 4 věcných práv na několikanásobný počet věcných práv. Změny se týkají např. dědictví, které se dříve zapisovalo záznamem.

11. Jaké byly poplatky za vklad nemovitosti pře rokem 2014? Např. cena za kolek? 500 Kč za kolek?

Odpověď: Správní poplatek při podání návrhu na vklad se od 1. 1. 2009 platí ve výši 1 000 Kč. Dříve byl ve výši 500 Kč.

12. V čem vidíte hlavní nedostatek při evidenci nemovitostí?

Odpověď: V ČR se celý systém evidence vlastnických práv vcelku dobře nastavený a např. průběh vkladu vlastnického práva je rychlý a efektivní. Určitým přínosem by mohla být možnost online odesílání návrhu na vklad nejen pomocí datové schránky, ale např. vložení návrhu na vklad na stránkách www.cuzk.cz a možnost platby 1 000 Kč ať už převodem, nebo pomocí platby kartou na všech katastrálních úřadech.

13. Jaké vidíte možnosti zlepšení a zefektivnění procesu vkladu vlastnického práva?

Odpověď: Pro katastry nemovitostí je velký přínosem a ulehčením práce to, že nemusí zapisovat „exekutorské zástavní právo“. Přínosem pro občany je online

nahlížení do katastru nemovitostí. Od 1. 1. 2014 vyznačení plomby a kontaktování zúčastněných stran zabraňuje podvodným převodům nemovitostí, aniž by se o tom mohl dozvědět dosavadní vlastník nemovitosti.

14. Jsou v ČR nějaké zvýhodněné formy financování při koupi nemovitosti např. pro „mladé rodiny“?

Odpověď: Novomanželské půjčky byly v ČR velmi oblíbené v 80. a 90. letech 20. století. Jejich tradice je v ČR mnohem delší. V 1948 byly vypláceny novomanželské půjčky vy výši 7 200 Kčs, což představovalo cca. půlroční příjem. Úroková sazba půjčky byla 3,5 %. Po revoluci bylo možné využít novomanželské půjčky na stavbu a zařízení do 1 roka od svatby v maximální výši 50 000 Kč. Program 600 ve kterém mohou mladé rodiny dostat půjčku od státu v maximální výši 600 000 Kč s úrokem 1-2 % není v současné době příliš oblíben. Podle expertů nejsou podmínky půjčky dobře nastaveny. V toce 2016 podalo žádost o půjčku z Programu 600 pouze 45 žadatelů.

4.16 Řízený rozhovor se Sudipta De Sarkar LL. M. Asistent Profesora 31. 8. 2017 KIIT Fakulta práv Bhubaněšvar

15. Jaká je průměrná cena za 2-3 pokojový byt v Bhubaněšvaru?

Odpověď: Cena závisí na mnoho faktorech, nicméně okolo 6 mil INR, tedy 1 905 600 Kč dle aktuálního kurzu ke dni 31. 8. 2017 - 1 INR = 0,3176 CZK.

16. Mají všichni obyvatelé Indie právo vlastnit nemovitost?

Odpověď: Ve státě Odisha ano. Jsou zde i oblasti, kde právo vlastnit půdu neplatí.

17. Využívají místní obyvatelé, při koupi nemovitosti služeb realitních kanceláří a poradců/právníků a jaké jsou ceny za jejich služby?

Odpověď: Vzhledem ke komplikovanému procesu téměř všichni obyvatelé využívají těchto služeb, kdy se cena za právnícké služby pohybuje v rozmezí 5 – 10 000 INR.

18. Jsou malé domky, garáže, krámky u silnic a dalšími příbytky, které nemají pevné základy a jsou vlastněny těmi nejchudšími obyvateli zaznamenány v mapách?

Odpověď: Tento typ nemovitostí, není zanesený do map a majitelé neplatí žádné daně z těchto nemovitostí.

19. O jaký typ bytu je v této lokalitě největší zájem?
Odpověď: Lidé, kteří mají finanční prostředky preferují nové byty o ploše okolo 100 m².
20. Je zde určitá hierarchická struktura katastrálních úřadů?
Odpověď: Ano, je zde centrální úřad, který dohlíží na úřady státní a lokální.
21. Je možné ve vašem právním systému zapsat do katastru nemovitostí 2 a více majitelů, např. manželský pár?
Odpověď: Ano, tento typ zápisu je možný i pro společníky při podnikání.
22. Jak dlouho trvá proces převodu vlastnického práva?
Odpověď: Celý proces je velmi zdlouhavý a náročný. Vyřízení všech potřebných dokumentů může trvat až 1 rok. Samotný převod je již rychlejší, obvykle se délka převodu pohybuje okolo 45 dní.
23. Při procesu vkladu je využíváno zejména papírových nebo online formulářů?
Odpověď: Většina formulářů je v papírové podobě, každý stát má rozdílné formuláře a postupy, nicméně postupně je systém převádět do elektronické podoby.
24. Je možné online nahlížení do katastru nemovitostí?
Odpověď: Ano, avšak tato služba je zpoplatněna.
25. Platíte daň z nabytí nemovitých věcí a jak vysoká je případná daň? Máte další typ daní za nemovitost?
Odpověď: Ano, to v případě, že do 2-3 let (dle typu nemovitosti) nereinvestujete peníze nabyté z převodu, pak je daň je výši 14,7 %. Existuje zde daň z držení nemovitosti, která je platí jednou za rok a závisí na typu nemovitosti.
26. Je možné platit prodávajícímu za nemovitost v hotovosti?
Odpověď: Ano, nicméně pouze při ceně movitosti do 50 000 INR tedy 15 880 Kč.
27. Jak průměrně vysoký je úrok při financování nemovitosti?
Odpověď: Vždy záleží na tom, jak je kupující solventní, nicméně úrok se pohybuje okolo 8-10 %. Výše ostatních poplatků se odvíjí od ceny nemovitosti.
28. Musí být majitel nemovitosti stejný jako majitel nemovitosti, na kterém je pozemek postaven?
Odpověď: V případě, že majitelem pozemku jsou rodiče dotyčného vlastníka, pak je tato nejednotnost akceptována,

29. Jsou zde nějaká omezení např. v rozloze, výšce domu, architektuře?

Odpověď: Jsou zde omezení, jak s ohledem na plochu, tak i výšku. V každém státě je toto omezení jiné. V historických částech měst a oblastech pod Ochranou UNESCO platí přísná omezení.

30. V čem vidíte hlavní nedostatek při evidenci nemovitostí?

Odpověď: Indie potřebuje zrychlení celého procesu převodu a nabývání nemovitostí. Řešením by mohlo být efektivní online prostředí a redukce úředníků, také nižší daň z převodu nemovitosti.

31. Jsou zde nějaké výhody financování koupi nemovitosti např. pro „mladé rodiny“?

Odpověď: Ano, například levnější půjčky na bydlení.

4.17 Shrnutí poznatků

Praktická část je věnována i srovnání vývoje HDP v ČR a Uríše s ohledem na historický vývoj. V modelovém příkladu, na kterém je popsán vývoj cen nemovitostí v obou městech, ale i následné financování pomocí hypotéky je evidentní, že ČR a její občané mají v této věci obrovskou výhodu. Například HDP na osobu je v ČR téměř 11 x vyšší. V praktické části byly porovnávány 2 nemovitosti, o které je v dané lokalitě (Chrudimi a Bhubaněšvaru) největší zájem. Překvapivé bylo zjištění, že aktuální cena u obyvatel nejoblíbenějšího typu nemovitostí je více méně srovnatelná (okolo 1 900 000 Kč). V Chrudimi je to byt o velikosti 2+1 a celkové ploše 70 m². V Bhubaněšvaru byt o rozloze 100 m². Koupě tohoto bytu je pro obyvatele Bhubaněšvaru mnohem méně dostupná, než pro obyvatele Chrudimi. Průměrná měsíční mzda v Pardubickém kraji se totiž pohybuje okolo 25 500 Kč, nicméně průměrná mzda v Bhubaněšvaru je cca. 11 000 Kč. Průměrná mzda v „čistém“ je tedy o 63 % nižší v Bhubaněšvaru. Největší rozdíly se týkají celkových poplatků a úroků. V tomto případě je situace v Uríše velmi žalostná, neboť výše úrokových sazeb je zde o 390 % vyšší než v ČR.

5 Závěr

V teoretické části diplomové práce má čtenář možnost seznámit se základními pojmy, ale i s historií evidování půdy na českém území. V analytické části je popsána historie a legislativní vymezení s odkazem na příslušné zákony.

Praktická část je věnována vkladu vlastnického práva na území ČR, ale i v jednotlivých krajích.

S potěšením lze konstatovat, že vklad vlastnického práva, ale i celý aparát evidence nemovitostí a s tím spojených práv je v ČR v dobré kondici. Celý proces je více méně efektivní a rychlý bez zbytečných průtahů. Nicméně vždy je co zlepšovat, a tak by k větší efektivitě mohla přispět elektronizace některých úkonů. Návrh na vklad by bylo možné vyplňovat a odesílat na katastrální úřad v elektronické podobě. Dnes je odeslání návrhu na vklad možné pouze prostřednictvím datové schránky. Zavedení možnosti online odesílání návrhu na vklad nejen pomocí datové schránky, ale např. vložení návrhu na vklad na stránkách www.cuzk.cz a možnost platby 1 000 Kč ať už převodem, nebo pomocí platby kartou na všech katastrálních úřadech. Dnes je tato forma online platby možná pouze převodem na účet, a to jen na některých katastrálních úřadech ČR.

Vývoj počtu vkladů vlastnického práva do katastru nemovitostí měl od roku 2006 stoupající tendenci. Nejúspěšnější rok s ohledem na počet vkladů byl rok 2008, kdy se hned o rok později v souvislosti s hospodářskou krizí každoročně počty vkladů vlastnických práv snižovaly. Až s novým občanským zákoníkem se v roce 2014 zvýšily počty vkladů a svého maxima dosáhly v roce 2015, kdy v následujících dvou letech byl opět pokles.

I přes nízké úrokové sazby, zvyšování průměrné mzdy a ekonomický růst klesají počty vkladů v letech 2016 a 2017. Tato situace je nejspíš způsobena nedostatkem bytů, ale i vlivem vysokých cen nemovitostí, které se každý rok neustále zvyšují. Ke zlepšení by mohlo přispět například snížení daně z převodu nemovitosti, nebo snížení doby, po kterou musí být nemovitost vlastněna, aby případný zisk nebyl daněn.

K zamyšlení a následné diskuzi by mohl být již několikrát zmiňovaný návrh na bezúročné, nebo jen málo úročené a dobře nastavené novomanželské půjčky, které by jistě kladně přispěly k navýšení počtu vkladů a mladým párům by výrazně pomohly při řešení bytové situace.

Případné daňové zvýhodnění by mohlo platit i pro majitele budov, jejichž nemovitosti jsou dlouhodobě nevyužité, případně neobydlené. Revitalizací a investicí do těchto míst by došlo ke zkrášlení měst. Při rekonstrukci například výrobních prostor na byty nebo kanceláře a jejich následný prodej by opět mohl být zatížen nižším zdaněním. Tato změna by mohla mít pozitivní vliv na zpomalení, případně omezení rozrůstání se měst a „satelitních oblastí“, čímž by došlo k druhotnému pozitivnímu efektu, a to poklesu převodu zemědělské půdy na stavební pozemky. Z tohoto návrhu plyne i možnost výrazně zvýšit poplatky na vstupu, například při vyřizování stavebního povolení u stavby na zelené louce.

V případě Indie, respektive státu Uriša, je možností pro zefektivnění vkladu vlastnického práva celá řada. Místní systém by se mohl inspirovat českým modelem vkladu vlastnického práva, který je v porovnání s místní praxí značně jednodušší, efektivnější, ale i levnější. Enormní množství dokumentů, které jsou vyžadovány při vkladu vlastnických práv je místy až zbytečné a pro člověka, který se v daném prostředí nepohybuje a nemá v něm zkušenosti nelehké.

Ke zjednodušení by mohlo přispět snížení počtu vyžadovaných dokumentů, tím by se snížila náročnost na jejich zpracování a mohlo by dojít k redukci úředníků, čímž by vznikly úspory. Případná elektronizace některých úkonů stejně jako v ČR by nebyla na škodu. Indie je velmi rozmanitá země, nicméně problematika staveb na „zelené louce“ je všudypřítomná. S ohledem na budoucí vývoj růstu populace a s tím spojená nutnost nasýtit obyvatelstvo, je na místě stejně stejná regulace při zabírání zemědělské půdy a možné daňové zvýhodnění pro zahuštění stávající zástavby jako v návrhu pro ČR. V případě státu Uriša, který je šestý nejchudší v celé Indii a kde 22 % celkové populace žije v kmenech a v primitivních přístřešcích, není na místě vysoké daňové zatížení pro převod nemovitosti, které jak již bylo zmíněno, je 14,7 %. V Uriše žije 33 % obyvatel pod hranicí chudoby a vysoké daně jistě nepřispívají ke zlepšení situace.

V praktické části je pomocí modelové situace porovnáno mimo jiné financování nemovitosti včetně souvislostí, týkajících se koupě nemovitosti. S ohledem na životní situaci v obou srovnávaných městech je koupě modelové nemovitosti o mnoho snazší realizovat v Chrudimi.

6 Seznam použitých zdrojů

TIŠTĚNÉ ZDROJE

1. BAREŠOVÁ, E. Katastrální zákon: komentář. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-703-4.
2. BAUDYŠ, P. Katastrální zákon - Komentář. 1. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1.
3. BUMBA, J. České katastry od 11. do 21. století. 1. vyd. Praha: Grada, 2007. ISBN 978-80-247-2318-1.
4. BUMBA, J., KOCÁB, M. Geometrický plán: příručka pro vyhotovitele i uživatele. 2., dopl. a přeprac. vyd. Praha: Leges, 2011. ISBN 978-80-87212-82-0.
5. BURDOVÁ, P. Desky zemské Království českého. Praha: St. ústř. archiv, 1990. ISBN 80-900070-2-3.
6. KUBA, B., OLIVOVÁ, K. Katastr nemovitostí České republiky. Praha: Linde, 2004. ISBN 80-7201-468-4.
7. MATĚJÍK, M., VITÁSKOVÁ, J. Geodézie - katastr nemovitostí. Vyd. 1. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita. 2002. ISBN 80-7157-568-2.
8. Nový občanský zákoník: Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012. Praha: Ústav práva a právní vědy, 2014. ISBN 978-80-87974-01-8.
9. OLIVOVÁ, K., KUBA, B., VÁVROVÁ M. Byty a katastr nemovitostí: podle stavu k 1. 12. 2008. Jihlava: Vilímek, 1994. ISBN 978-80-7201-727-0
10. ROUBAL, P. Informatika a výpočetní technika pro střední školy: kompletní látka pro nižší a vyšší úroveň státní maturity. Vyd. 1. Brno: Computer Press, 2010. ISBN 978-80-251-3228-9.
11. TRAJER, V. Katastr nemovitostí. 1. Praha: ASPI, 2006. ISBN 80-7357-190-0.

INTERNETOVÉ ZDROJE

12. Česká justice. [Online] 7. 9. 2015. [Citace: 14. 10. 2017.] <http://www.ceska-justice.cz/2015/09/v-katastru-je-pres-25-000-budov-neexistujicich-statnich-instituci/>
13. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD [Online] [Citace: 16. 3. 2018.] <https://www.czso.cz/csu/x/zamestnanost-a-mzdy-v-pardubickem-kraji-v-1-az-2-ctvrtleti-2017>
14. ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. Stručná historie pozemkových evidencí. [Online] [Citace: 2. 1. 2018.] <http://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>.
15. EasyCalculation.com *Free Calculators and Converters* [Online] [Citace: 8. 2. 2018.] <https://www.easycalculation.com/other/stamp-duty-of-orissa.html>
16. FINANCE.CZ [Online] 4. 1. 2018. [Citace: 19. 1. 2018.] <https://www.finance.cz/501758-jak-se-pocita-cista-mzda/>
17. Geografická data Prahy na jednom místě. *geoportal praha*. [Online] 16. 12 2010. [Citace: 13. 10. 2017.] <http://www.geoportalpraha.cz/cs/clanek/33/digitalni-mapa-prahy#.WfRH2tO0PIV>
18. *Geostav-Geo, s. .r. o.* [Online] [Citace: 28. 10. 2017.] <http://www.geostav-geo.sk/geometricke-plany/>
19. GLOBAL POVERTY GUIDE *Residential Property Investment Research* [Online] 12. 6. 2017. [Citace: 19. 2. 2018.] <https://www.globalpropertyguide.com/Asia/India/Buying-Guide>
20. Královský řád Moravských rytířů svatého Rostislava a Kolumbana. [Online] 2009. [Citace: 13. 10. 2017.] <http://www.eqmoraviae.cz/image/zemske-desky-02>
21. Kurzycz [Online] [Citace: 28. 2. 2018.] <https://www.kurzy.cz/kurzy-men/prevodnik-men/INR-CZK/>
22. LegalDesk.com *Do-It-Yoursels Legal Get Your Legal Documentation Sorted in Minutes* [Online] [Citace: 1. 2. 2018.] <https://legaldesk.com/general/stamp-duty-in-orissa-a-common-mans-guide>

23. Magicbricks *Inadia's No. 1 Property Site* [Online] 18. 2. 2018. [Citace: 20. 2. 2018.] <https://www.magicbricks.com/propertyDetails/2-BHK-1099-Sq-ft-Multistorey-Apartment-FOR-Sale-Khandagiri-in-Bhubaneswar&id=4d423331393537353835>
24. NaukriHub *MAKE YOUR CAREER LEAP Billing Your Skills? This Way!* [Online] [Citace: 20. 2. 2018.] <http://www.naukrihub.com/salary-in-india>
25. NUMBEO *Cost of Living* [Online] [Citace: 10. 3. 2018.] https://www.numbeo.com/property-investment/compare_cities.jsp?country1=Czech+Republic&country2=India&city1=Pardubice&city2=Bhubaneswar&tracking=getDispatchComparison
26. Quora *What is the process for land registration in india?* [Online] [Citace: 20. 2. 2018.] <https://www.quora.com/What-is-the-process-for-land-registration-in-india>
27. Sreality.cz [Online] [Citace: 3. 2. 2018.] <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/byty/chrudim>
28. THE TIMES OF INDIA [Online] 21. 9. 2016. [Citace: 14. 1. 2018.] <https://timesofindia.indiatimes.com/city/bhubaneswar/Odisha-government-slashes-stamp-duty-for-women-by-1/articleshow/54451753.cms>
29. THOUSANDGURU *YOUR GURU IS ALWAYS READY FOR YOU* [Online] 16. 1. 2018. [Citace: 20. 1. 2018.] <http://thousandguru.com/index.php/2018/01/16/top-10-poorest-states-in-india/>
30. TRADING ECONOMICS [Online] 2018. [Citace: 14. 1. 2018.] <https://tradingeconomics.com/india/bank-lending-rate>
31. Wikipedia *The Free Encyklopedia* [Online] [Citace: 1. 2. 2018.] https://en.wikipedia.org/wiki/Indian_numbering_system
32. WIKIPROCEDURE [Online] [Citace: 20. 2. 2018.] https://www.wikiprocedure.com/index.php/Odisha_-_Register_a_Land_or_Property#Procedure
33. Worldlist Mania *World List Mania Listing The Top* [Online] [Citace: 18. 2. 2018.] <https://www.worldlistmania.com/list-richest-states-by-gdp-india/>
34. ZÁKON 256/2013 Sb., katastrální zákon Business.center.cz. [Online] [Citace: 25. 11. 2017.] <https://business.center.cz/business/pravo/zakony/katastralni/>

7 Seznam obrázků

Obrázek č. 1 - Desky zemské.....	18
Obrázek č. 2 - Katastrální mapa.....	25
Obrázek č. 3 - Stav digitalizace katastrálních map k 25. 10. 2017.....	27
Obrázek č. 4 - Geometrický plán.....	29
Obrázek č. 5 - Elektronické adresy podatelny.....	38
Obrázek č. 6 - Aplikace ČUZK pro elektronické podání návrhu na klad.....	39
Obrázek č. 7 - Cena bytu 3+1 v Chrudimi.....	50
Obrázek č. 8 - Cena bytu 3+1 v Bhubanéšvaru.....	50
Obrázek č. 9 - Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí.....	61
Obrázek č. 10 - Kalkulačka pro výpočet daně z převodu nemovitosti v Uríše.....	63

8 Seznam tabulek

Tabulka č. 1 - Počty vkladů dle krajů v roce 2013 a 2014.....	48
Tabulka č. 2 - Průměrné hrubé roční mzdy u nejvíce oblíbených pozic v Indii.....	57
Tabulka č. 3 - Srovnání poplatků při koupi nemovitosti v ČR a Uríše.....	58
Tabulka č. 4 – Srovnání hypoték v ČR a Bhubanéšvaru.....	58
Tabulka č. 5 - Srovnání cen Pardubice a Bhubanéšvar.....	59

9 Seznam grafů

Graf č. 1 - Počty vkladů v ČR.....	46
Graf č. 2 - Počty vkladů vlastnického práva v Chrudimi.....	47
Graf č. 3 - Vklad vlastnického práva dle krajů v roce 2013.....	48
Graf č. 4 - Vklad vlastnického práva dle krajů v roce 2014.....	49
Graf č. 5 - Celkové HDP Indie, Spojeného království a Ruska.....	51
Graf č. 6 - HDP v ČR na osobu v USD.....	52
Graf č. 7 - HDP Indii na osobu v USD.....	52
Graf č. 8 - Úrokové sazby nových hypoték v ČR.....	53
Graf č. 9 - Úrokové sazby hypoték v Indii.....	54

Graf č. 10 - Cena modelové nemovitosti v Bhubaněšvaru	54
Graf č. 11 – Průměrné ceny bytu Kč/m ² v Pardubickém kraji.....	55
Graf č. 12 - Průměrné ceny bytu Kč/m ² v Bhubaněšvaru.....	55
Graf č. 13 - Průměrná měsíční hrubá mzda za 1. až 2. čtvrtletí 2017.....	56

10 Přílohy

10.1 Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí

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

Spisová značka _____

vyplní katastrální úřad

Určeno:

Katastrálnímu úřadu pro
Katastrálnímu pracovišti

Pardubický kraj
Chrudim

Novoměstská 172, Chrudim II, 53746 Chrudim

I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách

pořadové číslo	příjmení	jméno, příj. druhé jméno		
1	Hetfleiš	Jaroslav		
titul před	titul za	rodné číslo	datum narození	typ a číslo elektronicky čitelného identif. dokladu
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice	č. p.	č. or.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
Jiráskova	14		Skuteč	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
53973	Skuteč			
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele	

pořadové číslo	příjmení	jméno, příj. druhé jméno		
2	Hetfleišová	Jaroslava		
titul před	titul za	rodné číslo	datum narození	typ a číslo elektronicky čitelného identif. dokladu
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice	č. p.	č. or.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
Jiráskova	14		Skuteč	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
53973	Skuteč			
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele	

pořadové číslo	příjmení	jméno, příj. druhé jméno		
3	Lorencová	Hana		
titul před	titul za	rodné číslo	datum narození	typ a číslo elektronicky čitelného identif. dokladu
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice	č. p.	č. or.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
Sládkova	868		Skuteč	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
53973	Skuteč			
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele	

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

Navrhuje se vklad vlastnického práva				
pro: společné jmění manželů Jaroslav Hetfleiš (RČ:) a Jaroslava Hetfleišová (RČ:)				
v pořadí	Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí			
k následujícím nemovitostem:				
Pozemky:				
katastrální území	parcelní číslo	údaje dřívější pozemkové evidence	číslo geom. plánu	spoluvl. podíl
Skuteč	1562/1			1/1
Skuteč	1563/1			1/1
Skuteč	1624			1/1

V. Přílohy návrhu na vklad

Stručný název přílohy:	v počtu:
Smlouva kupní	1



Pomocné řízení: ZPV-738461/2017-20
17.10.2017 13:03:32

10.2 Kupní smlouva

Smluvní strany:

Hana Lorencová, r. č., bytem Sládkova, Skuteč 539 73,
dále jen „první účastník smlouvy“

a

Manželé **Jaroslav Hetfleiš**, r. č. a **Jaroslava Hetfleišová**, r. č., oba bytem Jiráskova 14, 539 73
Skuteč,
dále jen „druhý účastník smlouvy“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU

Článek I.

Předmět koupě

- 1.1. První účastník smlouvy **Hana Lorencová** prohlašuje, že je ke dni podpisu této smlouvy vlastníkem
- pozemku pozemkové parcely č. **1563/1** o výměře 3 189 m²,
 - pozemku pozemkové parcely č. **1624** o výměře 511 m²,
- v k. ú. Skuteč, obec Skuteč.

Nemovitosti jsou zapsány na LV číslo 1871 vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim, pro obec Skuteč, katastrální území Skuteč.

- 1.2. Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu za účelem úplatného převodu vlastnictví k nemovitostem uvedeným výše z Prodávající na Kupující tak, aby se Kupující stali vlastníky těchto nemovitostí.

Článek II.

Projev vůle a kupní cena

- 2.1. První účastník smlouvy **Hana Lorencová** jako Prodávající touto smlouvou prodává druhému účastníku smlouvy manželům **Jaroslavu Hetfleišovi** a **Jaroslavě Hetfleišové** jako Kupujícím nemovitosti specifikované v čl. I., odst. 1.1. této smlouvy, tj. pozemky pozemkové parcely číslo č. **1563/1**, č. **1624** vše v k. ú. Skuteč se všemi součástmi a příslušenstvím, za vzájemně ujednanou kupní cenu **5 000 Kč** (slovy: pět tisíc korun českých) a Kupující manželé Hetfleišovi za tuto cenu uvedené nemovitosti do SJM kupují a zároveň do vlastnictví přejímají.

Článek III.

Způsob zaplacení kupní ceny

- 3.1. Vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši 5 000 Kč shora v čl. II., odst. 2.1. této kupní smlouvy uvedenou vypořádají Kupující z vlastních zdrojů hotově při podpisu této kupní smlouvy.

Článek IV.

Prohlášení smluvních stran

- 4.1. Prodávající prohlašuje, že před Kupujícími nezamlčela žádné podstatné skutečnosti týkající se předmětu převodu, že na předmětu převodu neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiná věcná práva třetích osob a že předmět převodu nemá ani žádné jiné právní nebo faktické vady, které by bránily řádnému výkonu vlastnického práva.
- 4.2. Prodávající prohlašuje, že žádným právním úkonem, který není v katastru nemovitostí zapsán, nepřevedle předmětné nemovitosti ani jejich část, díl, resp. podíl na nich, na jinou osobu, nezatíží je zástavním právem, podzástavním právem, věcným břemenem ani jinou právní povinností a zavazují se, že do doby nabytí právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o návrhu na povolení vkladu vlastnických práv podle této smlouvy do katastru nemovitostí takový právní úkon neučiní. Současně se strany prodávající zavazují, že žádným právním úkonem předmětné nemovitosti podle této smlouvy nově nezatíží, a to ani věcným ani jiným právem třetí osoby.
- 4.3. Pokud by někdo vůči straně kupující uplatňoval jakoukoliv oprávněnou pohledávku či jiný nárok spojený s vlastnictvím předmětných nemovitostí stranou prodávající, zavazuje se strana prodávající, že takové pohledávky či jiné nároky uspokojí ze svého a dále že straně kupující nahradí případně takto jí vzniklou škodu.
- 4.4. Strana prodávající dále prohlašuje, že ke dni podpisu této kupní smlouvy nemá ve vztahu k předmětným nemovitostem žádné závazky po lhůtě splatnosti vůči státu a jeho orgánům, zejména potom vůči místně příslušnému správci daně.
- 4.5. Strana prodávající taktéž prohlašuje, že její vlastnické právo k předmětným nemovitostem podle této smlouvy není soudně či jinak napadeno a zpochybněno a že proti nim není veden žádný soudní výkon rozhodnutí nebo exekuční řízení, směřující vůči předmětným nemovitostem nebo jejich částí či dílu. Dále strany prodávající prohlašují, že nejsou v úpadku, že na jejich majetek nebyl prohlášen konkurz, resp. nebylo zahájeno konkurzní nebo vyrovnávací řízení, ani jim není známo, že by kdokoli podal návrh na prohlášení konkurzu na jejich majetek nebo činil k tomuto kroku jakákoli opatření.
- 4.6. Kupující prohlašují, že je jim znám faktický i právní stav předmětu prodeje, že si jej před podpisem této smlouvy řádně prohlédli na místě samém, a že jej do svého vlastnictví ve stavu, ve kterém se nachází ke dni podpisu této kupní smlouvy kupují a přijímají.

Článek V.
Ostatní ustanovení

- 5.1. Smluvní strany této smlouvy se zavazují poskytnout si vzájemně veškerou součinnost ke splnění všech náležitostí a požadavků stanovených zákonem anebo rozhodnutím katastrálního úřadu v souvislosti s vkladovým řízením probíhajícím na základě této kupní smlouvy. Správní poplatek ve výši 1 000 Kč (slovy: jedentisíc korun českých) za řízení o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující uhradí druhý účastník smlouvy.
- 5.2. Vlastnické právo k nemovitostem přechází na Kupující okamžikem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu doručen.
- 5.3. S nabytím vlastnického práva přechází na stranu kupující i právo užívat předmět převodu a právo na veškeré užitky s ním spojené.

Článek VI.

- 6.1. Kupující berou na vědomí, že jsou dle Zákona č. 254/2016 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí poplatníkem této daně. Daň z nabytí nemovitých věcí činí ke dni podpisu této smlouvy 4 % z celkové ceny předmětných Nemovitostí.
- 6.2. Všichni účastníci této smlouvy sjednali, že v případě pravomocného zamítnutí návrhu na povolení vkladu vlastnického práva k předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí ve prospěch strany kupující podle této smlouvy, nebo pravomocného zastavení řízení o povolení takového vkladu katastrálním úřadem zavazují se strany kupní smlouvy k odstranění těchto vad. V ostatním se práva a povinnosti smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů.
- 6.3. Smluvní strany této smlouvy se zavazují, bude-li to v souladu s platnými právními předpisy, uzavřít bez zbytečného prodlení novou kupní smlouvu na prodej (koupi) předmětných nemovitostí podle této smlouvy, a to za stejných podmínek, za nichž byla sjednána tato kupní smlouva, včetně podmínek cenových a platebních, pokud se shora uváděné smluvní strany této smlouvy nedohodnou jinak.

Článek VII.
Závěrečná ustanovení

- 7.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami této smlouvy.
- 7.2. Pokud není v této kupní smlouvě výslovně stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a platnými ustanoveními dalších obecně závazných právních předpisů.
- 7.3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, které mají platnost originálu. Na jednom (1) stejnopise smlouvy budou úředně ověřeny podpisy účastníků smlouvy.
- 7.4. Všichni účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že jsou plně způsobilí k právním úkonům a oprávněni k podpisu této smlouvy, že se řádně seznámili a souhlasí s jejím obsahem, a že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a podle jejich svobodné, opravdové a vážně míněné vůle prosté omylu, učiněné nikoli v tísní ani za jiných nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Skutči dne 6. 10. 2017

Hana Lorencová

Jaroslav Hetfleiš

Jaroslava Hetfleišová