

Katastr nemovitostí

Daniela Šustrová

© 2025



Právnická
fakulta

předmět Katastr nemovitostí

- Výuka je zakončena zkouškou
 - ✓ Účast na seminářích 15. února a 15. března 2025
 - ✓ Písemná práce v rozsahu min 3-5 stran na téma vztahující se ke katastru

Návrh (téma, název nebo obsah) zaslat e-mailem na daniela.sustrova@cevro.cz, poté, co návrh potvrdím, lze práci vypracovat.

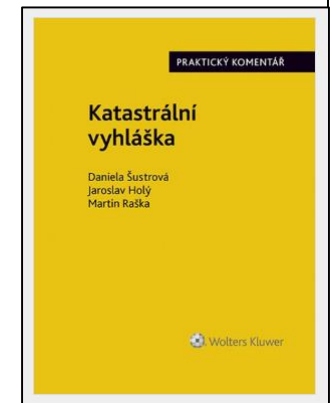
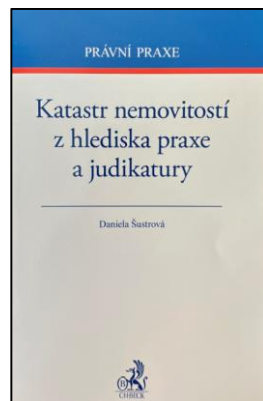
Ve studijním systému budou vypsány termíny zkoušek, na některý z termínů se přihlásit a před termínem odevzdat práci e-mailem (zkouška neprobíhá ústně)

O čem bude na semináři řeč

- Historie pozemkových evidencí
- Katastr jako veřejný seznam
- Právní rámec včetně novelizací
- Předmět evidence katastru
- Druhy zápisů do katastru
- Průběh vkladového řízení
- Přezkumná činnost katastrálního úřadu a poznatky z rozhodovací činnosti (odstranitelné a neodstranitelné závady)

www.wolterskluwer.cz

www.beck.cz



Katastr

Původ slova

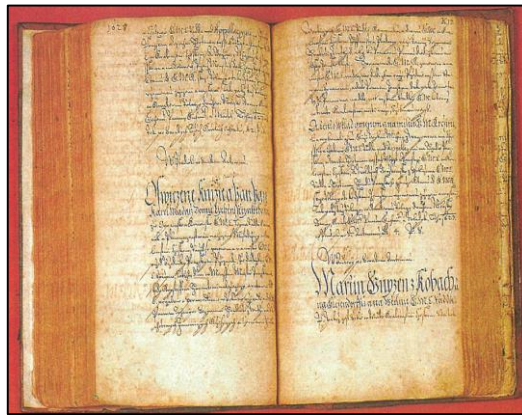
- Spojení řeckých slov *kata* a *sticho*.
Katastichon - řádek po řádce, seznam.
Přes italské *catasto* a německé *Kataster*
- Z latinského *capitastrum*. *Caput* – hlava, *capitastrum* – soupis podle hlav

Důvod existence

- Podklad pro daňový systém
- Evidence práv k nemovitostem

Počátky českých katastrů

- r. 1034 – Daň z lánu
- r. 1278 – 1. zápis majetku u soudu v Praze
- r. 1541 – požár Pražského hradu



Josefský katastr

- Nejvyšší patent císaře Josefa II. ze dne 20. dubna 1785 o reformě pozemkové daně a vyměření půdy
 - ✓ Rovnost v právním postavení půdy
 - ✓ Veřejnost operátu
 - ✓ Katastrální obec (k.ú.) jako technicky definovaná plocha

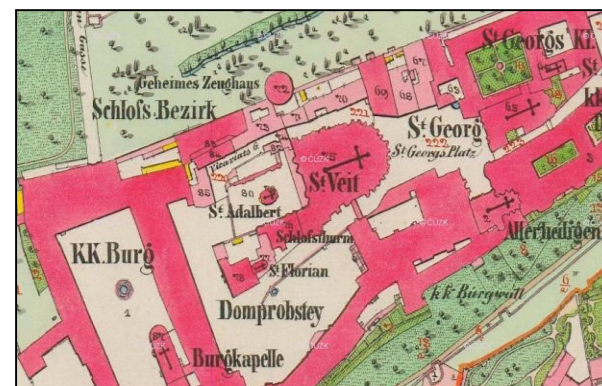
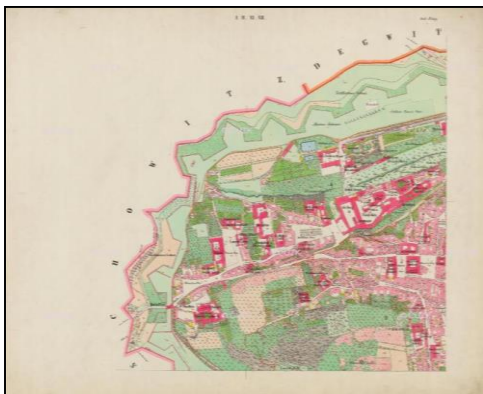


My Josef druhý z Milosti Boží
wyvolený Cysar Římský..... na Prostředky
gšme myslili, gakožto Otce, a Správce Nám' od Opatnosti Božské
zvěččených Zemý..... E Vgšštěníj Potřebnostech Státu ... by každá
Kragina, každá Obec, a každý poručníj vlastnjho Kruntu Džitel
dle Mjey Kruntu který on vžjwá, s geho
Podjsem sofonale zarowno přispěl,.....⁵
(Patent z 20.IV.1785).



Stabilní katastr

- Nejvyšší patent Františka I. ze dne 23.12.1817 o dani pozemkové a vyměření půdy
 - ✓ Velkoměřítkové mapové dílo
 - ✓ Cassini-Soldnerovo nekonformní transverzální válcové zobrazení
 - ✓ Pravoúhlé souřadnice s počátky v trigonometrických bodech Gusterberg (Čechy) a Svatý Štěpán (Morava)
 - ✓ Základní měřítko 1:2880



Pozemkové knihy

- Zákon. č. 95/1871 Ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (obecný knihovní zákon) ze dne 25. července 1871

- ✓ Konstitutivní princip
- ✓ Intabulační princip
- ✓ Formální publicita
- ✓ Materiální publicita



- ✓ Všechny nemovitosti a práva a povinnosti s nimi spojené (vyjma veřejných nemovitostí – silnice, veřejné cesty, náměstí apod. a nemovitostí zanesených v horních a železničních knihách a zemských deskách)

Knihovní vložka

(část knihy hlavní)

- **List A**

✓ nemovitost

- **List B**

✓ vlastník

- **List C**

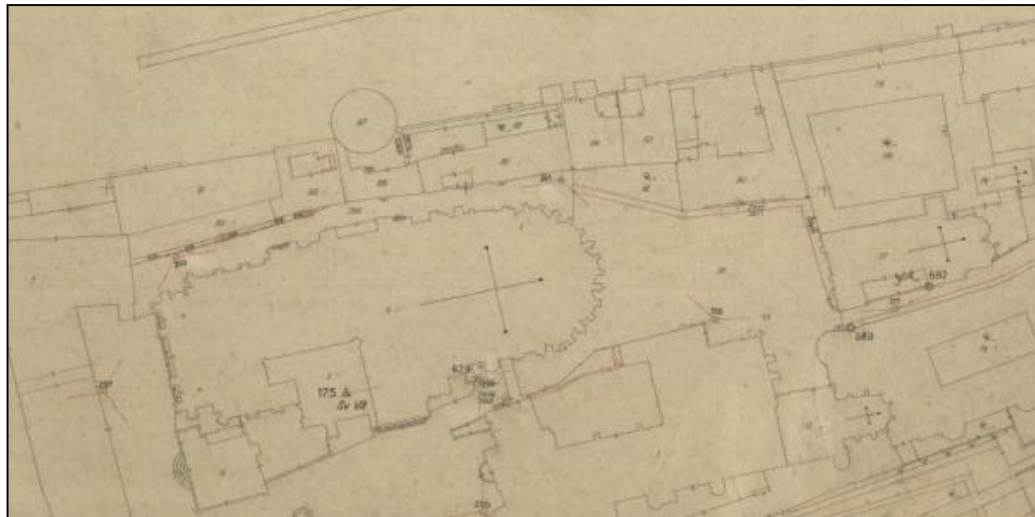
✓ Zápis věcných práv
vzácnoucích na knihovním
tělese

Běžné číslo	Katastrální číslo	Poznačení parcely (úste domu, způsob vzhledání)	Běžné číslo	Katastrální číslo	Poznačení parcely (úste domu, způsob vzhledání)
		<i>Katastrální obec</i>	37	754/1	<i>nole</i>
		<i>Chotěmice</i>	38	758/1	<i>louka</i>
		<i>Staré parcely</i>	39	759	<i>louka</i>
			40	818	<i>rybník</i>
			41	869	<i>rybník</i>
1	1	<i>dom č. 1</i>	42	870	<i>les</i>
		<i>Terénní parcely</i>	43	874	<i>louka</i>
2	25	<i>louka</i>	44	875	<i>les</i>
3	41	<i>louka</i>	45	876	<i>louka</i>
4	143	<i>nole</i>	46	887	<i>rybník</i>
			47	1006	<i>nole</i>

Číslo položky	V k l a d
1	<i>Line präsentato.</i> <i>Wladimir Graf von Fürstentum...</i>
2	<i>Tras. 15. Oktobers 1861 J. 25562</i> <i>Wladimir Graf von Fürstentum...</i>
3	<i>D. 27. ledna 1900 č. d. 924</i> <i>Podle oázovací listiny...</i>
4	<i>D. 9. srpna 1907 č. d. 7265</i> <i>Podle křižovního listu...</i>
5	<i>D. 9. srpna 1925 č. d. 14692</i> <i>Podle ústředního...</i>
6	<i>Podle ústředního...</i>
7	<i>Podle ústředního...</i>
8	<i>Podle ústředního...</i>

Pozemkový katastr

- Zákon č. 177/1927 ze dne 16.12.1927, o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon)
 - ✓ Katastrální mapy v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK) využívajícím Besselům elipsoid a
 - ✓ Křovákovo konformní kuželové zobrazení v obecné poloze
 - ✓ Pozemkový katastr byl definován jako geometrické zobrazení, soupis a popis veškerých pozemků v Československé republice



Historie

- 1951 – 1964 Střední občanský zákoník
- 1956 – 1964 Jednotná evidence půdy (JEP)
- 1964 – 1992 Evidence nemovitostí

1. 1. 1993 Katastr nemovitostí

- z.č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR
- z.č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

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

(katastrální zákon)

Zákon	čeho se týká	účinnost
z.č. 86/2015 Sb. , o výkonu zajištění věcí v TRŘ	<ul style="list-style-type: none">• § 22 odst. 1 a § 27 KZ	1.6.2015
z.č. 139/2015 Sb. , exe řád	<ul style="list-style-type: none">• § 23 odst. 1 písm. a) KZ	1.7.2015
z.č. 318/2015 Sb. , o evidenci obyvatel	<ul style="list-style-type: none">• § 2 odst. 4 písm. f) KZ• § 32 odst. 5 písm. i), j), k) KZ	1.1.2016
z.č. 106/2016 Sb. , o obcích	<ul style="list-style-type: none">• Změna hranic k.ú., změna hranic obcí	1.7.2016
z.č. 298/2016 Sb. , doprovodný k eIDAS	<ul style="list-style-type: none">• § 7 odst. 2 KZ	19.9.2016
z.č. 460/2016 Sb. , novela OZ	<ul style="list-style-type: none">• § 23 odst. 1 písm. zb) KZ	1.1.2018
z.č. 183/2017 Sb. , přestupky	<ul style="list-style-type: none">• § 57 - § 59 KZ	1.7.2017
z.č. 225/2017 Sb. , novela SZ	<ul style="list-style-type: none">• § 2 písm. a) KZ – změna def pozemku	1.1.2018
z.č. 163/2020 Sb. , novela OZ	<ul style="list-style-type: none">• § 23 odst. 1 písm. zb) KZ	1.7.2020
z.č. 481/2020 Sb. , o pozemkových úpravách	<ul style="list-style-type: none">• § 23 odst. 2 písm. i), j), § 35, § 40, § 62	1.1.2021
z.č. 371/2021 Sb. , o veřejném zdrav. poj.	<ul style="list-style-type: none">• § 23 odst. 2 písm. k) KZ	1.1.2022
z.č. 261/2021 Sb. , doprovodný k e-postupům OVM	<ul style="list-style-type: none">• § 32 odst. 3 až 8 KZ	1.1.2022
z.č. 240/2022 Sb. , novela mezinárodních sankcí	<ul style="list-style-type: none">• § 22 odst. 1 KZ – FAÚ• § 23 odst. 1 KZ – rozhodnutí	1.9.2022
z.č. 251/2023 Sb. , doprovodný k zákonu o veřejných dražbách	<ul style="list-style-type: none">• § 23 odst. 1 písm. j) KZ – nucená dražba	1.1.2025

Další předpisy, a to nejen obecně závazné

vyhlášky

- vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška

novela	účinnost
Vyhl. č. 87/2017 Sb.	1. dubna 2017
Vyhl. č. 301/2019 Sb.	1. ledna 2020
Vyhl. č. 346/2022 Sb.	1. ledna 2023

- vyhl. č. 358/2013 Sb., vyhláška o poskytování údajů

Novela	účinnost
Vyhl. č. 354/2015 Sb.	1. ledna 2016
Vyhl. č. 256/2018 Sb.	1. ledna 2019, část 1. července 2020
Vyhl. č. 50/2024 Sb.	1. července 2024

- vyhl. č. 359/2013 Sb., formulářová vyhláška

doporučuji

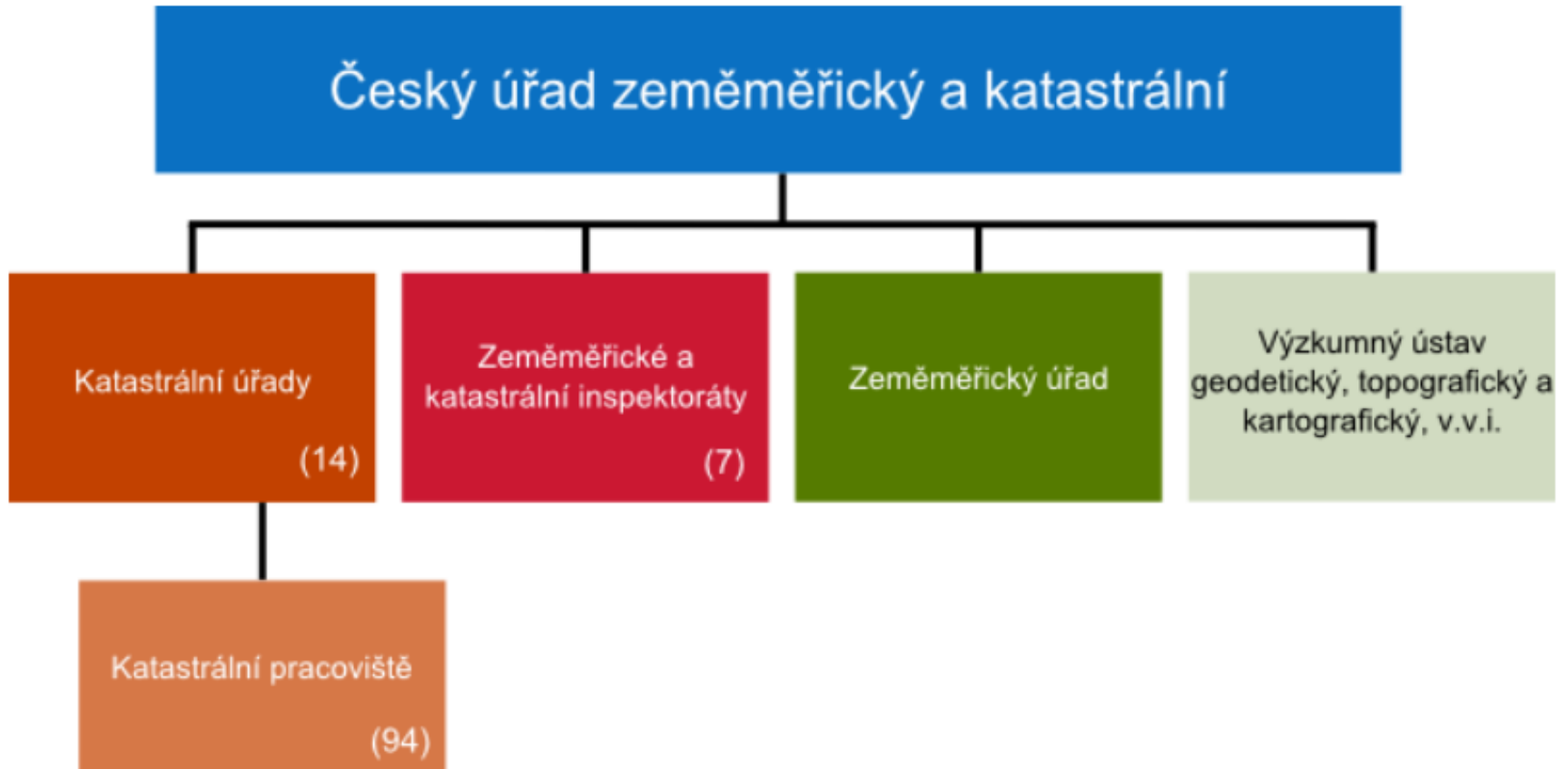


- Návod pro správu katastru nemovitostí
[Microsoft Word - 2400679322_Návod pro správu KN_v3.docx \(cuzk.cz\)](#)

The image shows the cover page of a manual titled 'NÁVOD PRO SPRÁVU KATASTRU NEMOVITOSTÍ'. It includes the ÚZK logo, the date 'V Praze dne 13.02.2024', and the author 'Ing. Jan Konečný, vedoucí oddělení metodiky zeměměřičtví a katastru nemovitostí'. The document is 160 pages long. It is prepared by 'Mgr. Martina Hanzgrová, Jedináčka odboru řízení územních orgánů' and approved by 'Ing. Raděk Chvojný, Ph.D., ministr zeměměřičtví a katastru nemovitostí'. The manual is dated '14. února 2024' and is available in both printed and digital formats.

Resort zeměměřictví a katastru

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



Katastr nemovitostí

jako veřejný seznam

§ 1 odst. 1 KZ

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

Hlavní zásady



Katastrální operát

- SGI
- SPI
- dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu SGI
- sbírka listin
- protokoly o vkladech, záznamech, poznámkách a dalších zápisech

výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2013 09:26:16

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730475 Kobylice

List vlastnictví: 1685

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i> Česká republika	00000001-001	
<i>Příslušnost hospodařit s majetkem státu</i> Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod Sídlíštěm 1800/9, Kobylice, 18211 Praha	00025712	

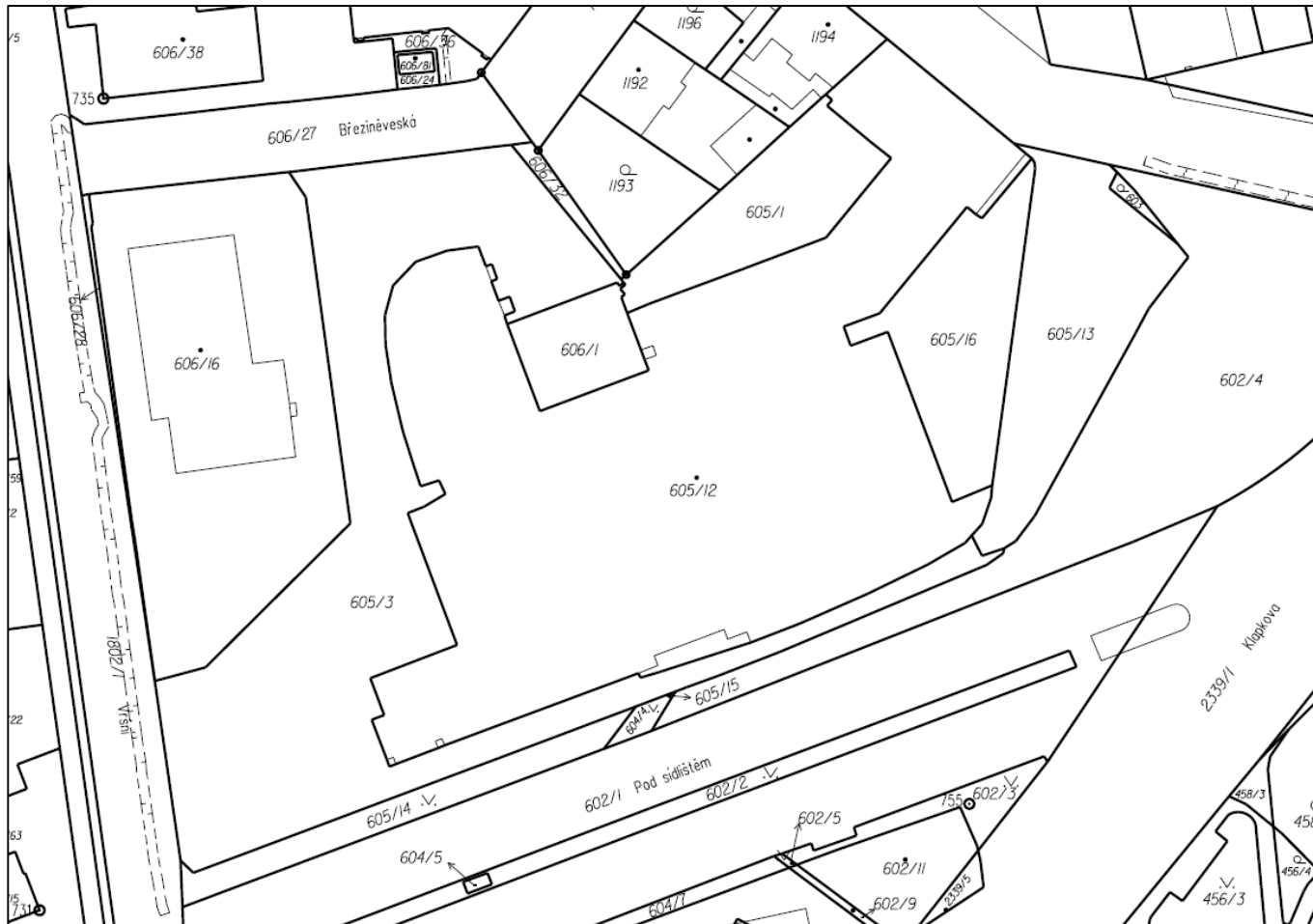
ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
605/12	5071	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Stavby</i>				
<i>Typ stavby</i>				
<i>Část obce, č. budovy</i>		<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>	<i>Na parcele</i>
Kobylice, č.p. 1800		adminis.		605/12

katastrální mapa



Nemovitá věc

definice

§ 498 odst. 1, § 1159 a § 3055 OZ

- **pozemky**
- **věcná práva** k nemovitostem
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením
- **věc**, o které *zákon* stanoví, že není součástí pozemku
- **jednotka**
- **stavba** na cizím pozemku

superficies solo cedit

povrch ustupuje půdě

"Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech."



Předmět evidence


- pozemky
- budovy, pokud nejsou součástí pozemku
- jednotky podle OZ a podle ZVB
- právo stavby
- nemovitosti, o kterých to stanoví zvláštní právní předpis



GP- popisové pole

ověření AZI

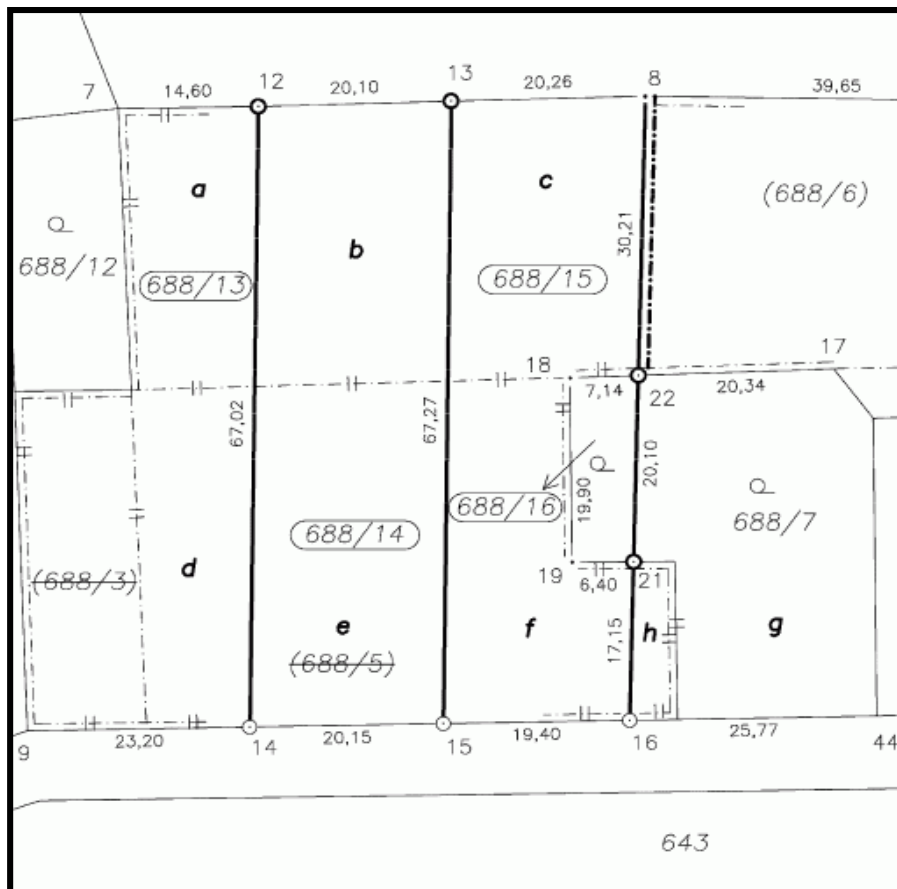
ověření stejnopisu v listinné podobě

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků pro výstavbu	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Petr Klapovský	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1234/2000	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: 12. října 2014 Číslo: 147/2014	Dne: Číslo:
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: Gekar, a. s. Dlouhá 48/1 747 70 Opava	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 172-265/2014	<u>cn</u> =Ing. Ivana Kyselá, <u>c</u> =CZ, <u>o</u> =ČR - Český úřad zeměměřický a katastrální [IČ 00025712], <u>ou</u> =100846 PGP-505/2014-806 2014.10.20 12:50:26 +01'00'	
Okres: Opava		
Obec: Opava		
Kat. území: Komárov u Opavy		
Mapový list: VS-XI-9-16		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:		

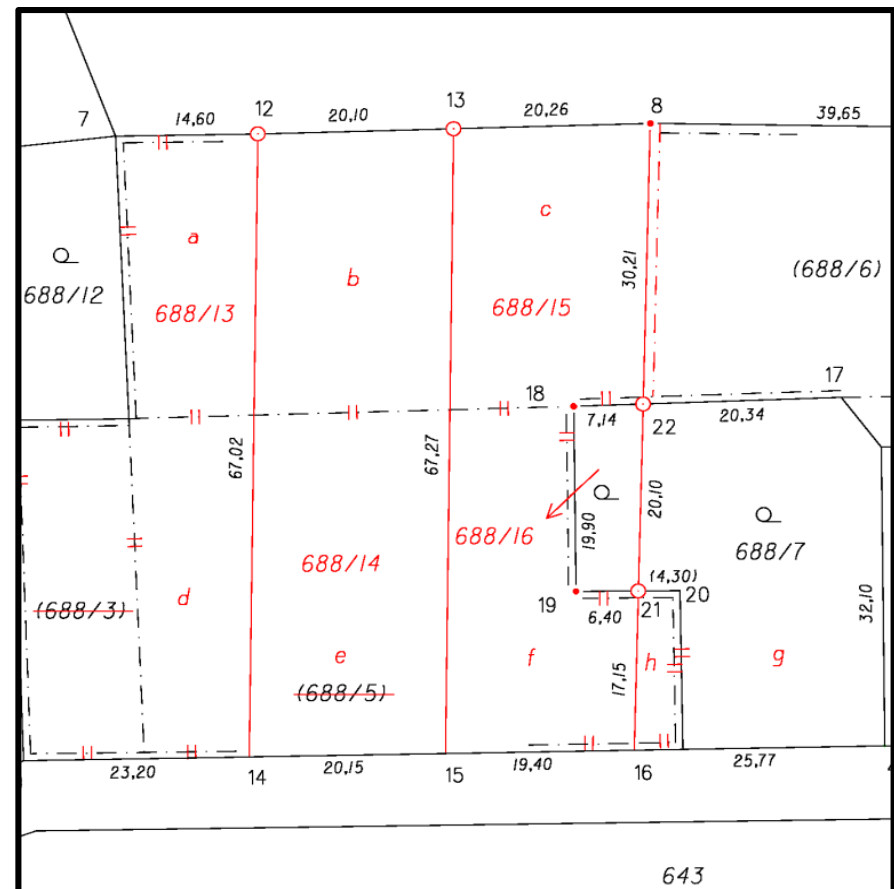
potvrzení katastrálním úřadem

GP – grafické znázornění

před 1.1.2014



po 1.1.2014



Stavba x budova

stavba v občanskoprávním smyslu

- hmotný výsledek
- stavební činnost člověka
- oddělitelný od okolí
- má samostatný účel
- vyznačuje je relativní kompaktností materiálu

viz MELZER, F., TÉGL, P. a kol.: *Občanský zákoník – velký komentář*. Svazek III. § 419 – § 654. Praha: Leges, 2014. s. 262.

budova podle katastrálního zákona

- stavba
- nadzemní
- spojená se zemí pevným základem,
- prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a
- střešní konstrukcí

Budova

zapisuje se do katastru



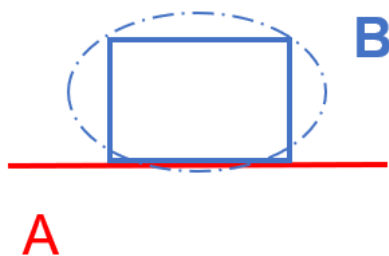
Co se do katastru nezapisuje



Právo stavby

§ 1240 - § 1256 OZ

- právo stavby je nehmotná nemovitá věc a stavba je součástí tohoto práva
- právní výraz ekonomického vlastnictví k povrchu pozemku
- právo dočasné, max 99 let
- lze prodloužit



obsah smlouvy

- vymezení zatěžovaného pozemku
- charakterizování stavby alespoň obecným způsobem (co do účelu, velikosti, stavebnětechnického provedení apod.)
- ujednání doby dočasnosti
- další skutečnosti jsou nechány na vůli stran (GP, úplata, vzdání se předkupního práva ...)

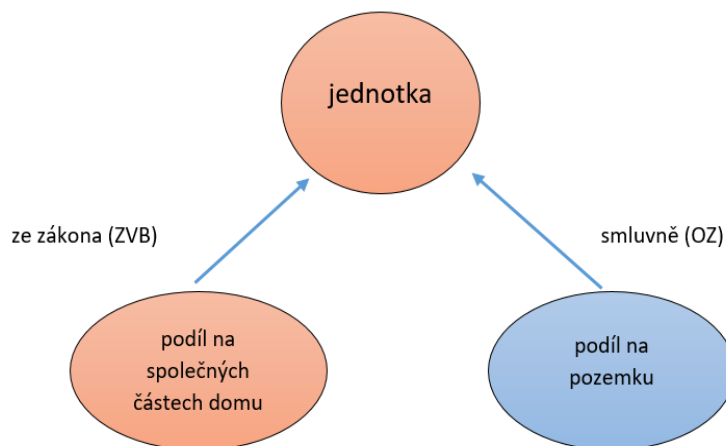
Ukázky práva stavby



Přeměna nemovitosti na jednotky a aplikace právních předpisů

do 31.12.2013

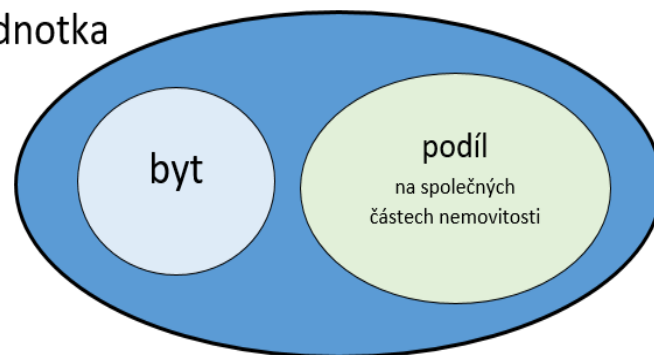
- Zákon o vlastnictví bytů
- Občanský zákoník



po 1.1.2014

- Občanský zákoník

jednotka



Zápisy do katastru

Druhy zápisů

- vklad
- záznam
- poznámka (k osobě a k nemovitosti)

§ 6 KZ

Vkladem se zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence věcných práv, práv ujednaných jako věcná a nájem a pacht

§ 10 KZ

Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel úřadu

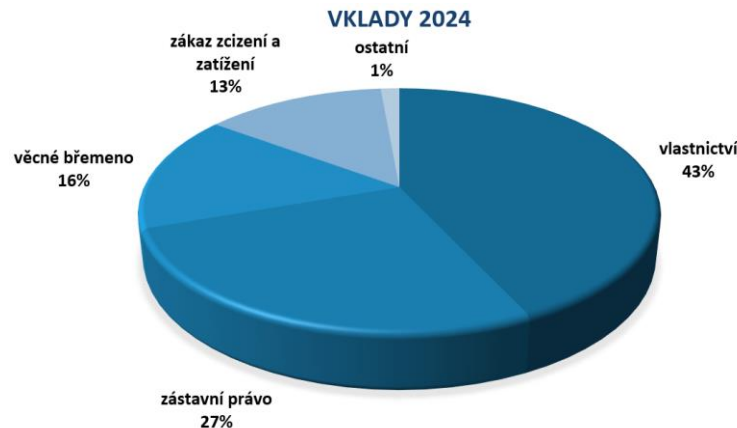
§ 12 KZ

Vklad lze provést na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení

Vkladem se zapisuje

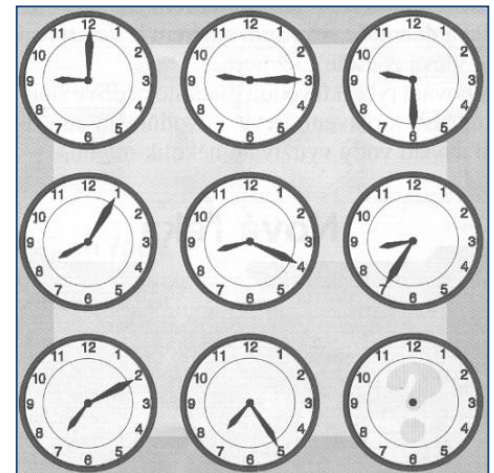
§ 11 KZ

- vlastnické právo
- právo stavby
- věcné břemeno
- zástavní právo
- budoucí zástavní právo
- podzástavní právo
- předkupní právo
- budoucí výměnek
- přídatné spoluvlastnictví
- správa svěřenského fondu
- výhrada vlastnického práva
- výhrada práva zpětné koupě
- výhrada práva zpětného prodeje
- zákaz zcizení nebo zatížení
- výhrada práva lepšího kupce
- ujednání o koupi na zkoušku
- nájem
- pacht
- vzdání se práva na náhradu škody na pozemku
- rozdělení domu na jednotky



Průběh vkladového řízení

- Podání návrhu - § 9 odst. 2 KZ
- Plomba - § 9 odst. 1 KZ .
- Informace o podání - § 16 odst. 1 KZ
- Povolení vkladu - § 18 odst. 1 KZ
- Provedení vkladu - § 33 písm. a) KZ
- Vyrozumění účastníků - § 18 odst. 3 KZ



Návrh na vklad

- ✓ Účastník
- ✓ Nemovitost
- ✓ Právo
- ✓ Navrhovatel

Základní údaje

Typ účastníka/zástupce: (*) Fyzická osoba

Je navrhovatelem Je zástupcem Je účastníkem

- Co se přikládá k návrhu?
 - vkladová listina
 - přílohy
- Lze návrh rozšířit?
 - Nikoliv o nemovitost nebo právo
- Lze návrh zúžit?
 - Ano
- Lze návrh vzít zpět?
 - Ano

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

Spisová značka _____
vstup katastrální úřad

Určeno:
Katastrálnímu úřadu pro _____
Katastrálnímu pracovišti _____

Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách

pořadové číslo	příjmení	jméno, příj. jméno	titul před	titul za
_____	_____	_____	_____	_____
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
_____	_____	_____	_____	_____
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu				
_____	_____	_____	_____	_____
Příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zástupcem _____				

*) Návratci se rovná. **) IČD zastup. = elektronicky vedený identifikací zastup.



Podání návrhu na vklad

návrh na vklad

- listinná podoba
- elektronická podoba



plomba

- nejpozději následující pracovní den
- v části DLV

D *Jiné zápisy - Bez zápisu*

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-97384/2013-101

V-72087/2013-101

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-6/2011-101

Informace o podání

§ 16 KZ

zasílá se

- vlastníkovi
- jinému oprávněnému

(tomu, komu má právo zaniknout nebo jehož právo má být omezeno)

Jak?

- Službou sledování změn
- Datovou schránkou
- Doporučeně na adresu místa trvalého pobytu FO s trvalým pobytem v ČR nebo na adresu bydliště v cizině u FO, které nemají trvalý pobyt v ČR nebo na adresu sídla PO



nezasílá se

v případě

- Neexistence osoby, jejíž právo dosud zapsané zaniká nebo má být omezeno (např. výmaz VB doživotního užívání v důsledku úmrtí oprávněného)
- Změny práva, kterou nelze považovat za zánik nebo omezení (např. rozdělení nemovitosti na jednotky)

vkladový přezkum

§ 17 KZ

soukromá listina

- zda splňuje náležitosti pro zápis
- zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad
- zda je právní jednání učiněno v předepsané formě
- zda účastník řízení není omezen v nakládání
- zda byl k právnímu jednání byl udělen souhlas podle zvláštního právního předpisu
- zda není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné
- zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy

veřejná listina

- zda splňuje náležitosti pro zápis
- zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad
- návaznost na dosavadní zápisy
- zda v době podání návrhu nebyl v KN zapsán zápis o omezení v nakládání

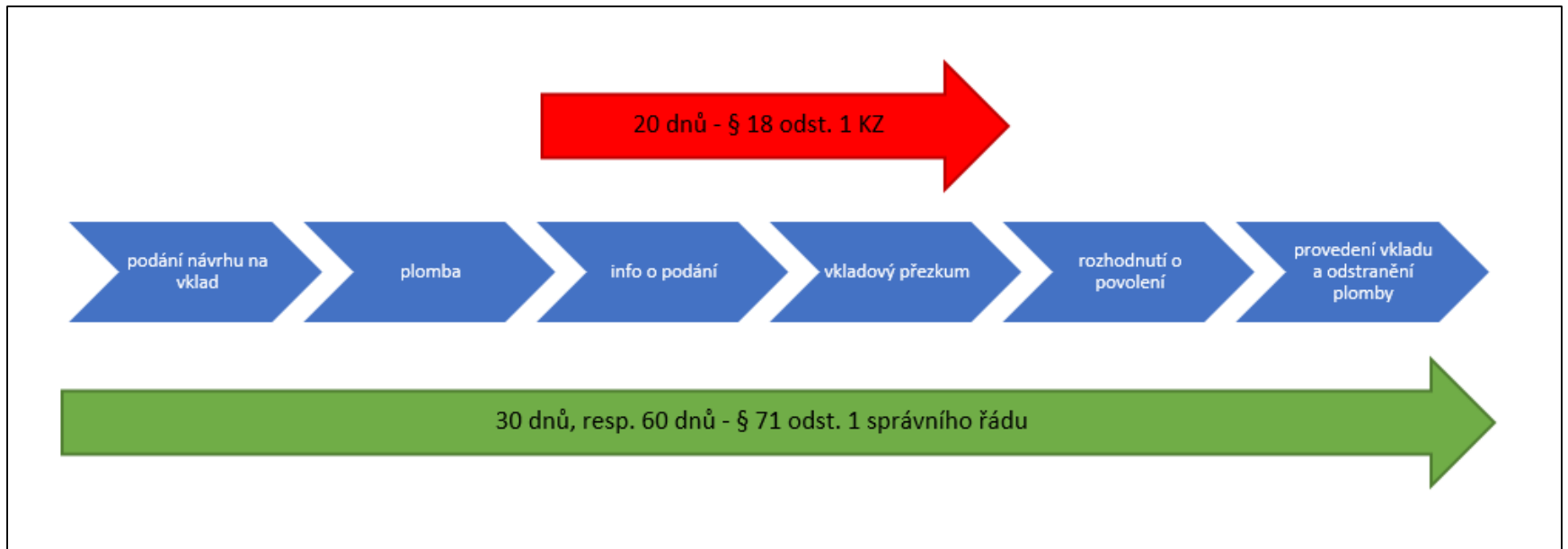
Povolení vkladu

- § 18 odst. 1

Jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, **nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů** ode dne odeslání informace podle § 16 odst. 1.

! Běží 20denní lhůta, během které nesmí katastrální úřad povolit vklad (§ 18 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb.). Tato lhůta skončí 05.03.2025.

Průběh vkladového řízení

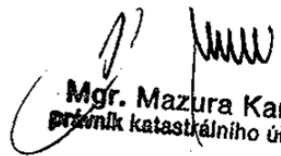


doložka x vyrozumění

do 31.12.2013

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu
Katastrální pracoviště Praha
Vklad práva povolen rozhodnutím
sp.zn. **V-1/2013-101**
Vklad práva zapsán v katastru
nemovitostí dne **02.02.2013**
Právní účinky vkladu vznikly ke dni **02.01.2013**




Mgr. Mazura Karel
právník katastrálního úřadu

od 1.1.2014

vyrozumění

- označení úřadu
- spisová značka, datum
- právní účinky
- označení listiny
- výpis provedených změn

Výpis provedených změn

Původní stav - rušené údaje

Nový stav - **nově evidované údaje**

Katastrální území: 659879 Žežice

List vlastnictví: 14

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
Původní stav		
Vlastnické právo		
<u>Bicek Vladislav, Adamovská 2, Adamov, 373 71 Rudolfov</u>	<u>480603/0281</u>	
Nový stav		
Vlastnické právo		
Draco Lionel, Adamovská 33, 601 00 Brno	061116/0071	

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Původní stav

Listina: Darovací smlouva ze dne 02.05.2011. Právní účinky zápisu ke dni 08.06.2012. Zápis proveden dne 10.06.2012.

V-822/2012-705

Pro: Bicek Vladislav, Adamovská 2, Adamov, 373 71 Rudolfov

RČ/IČO: 480603/0281

Nový stav

Listina: Darovací smlouva ze dne 21.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.03.2014. Zápis proveden dne 10.04.2014.

V-5875/2014-705

Pro: **Draco Lionel, Adamovská 33, 601 00 Brno**

RČ/IČO: **061116/0071**

www.cuzk.gov.cz
<https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/>



právník roku



Právnická
fakulta