

Katastr nemovitostí

studijní materiál

Anotace předmětu:

Důvodem vést evidenci vlastnictví nemovitostí byly vždy daňové účely, a tak je to u nás už od 11. století, kdy byla zřejmě vůbec poprvé vybírána daň z lánu. Katastrem je odpradáвна míněn soupis daňových údajů vyplývajících z držby půdy a katastr nemovitostí v dnešní moderní podobě v sobě důmyslně zahrnuje nejen evidenci technickou (geodetickou), ale i právní, neboť každá nemovitost, která je v katastru zapsaná, má svůj písemný popis v souboru popisných informací a svůj obraz v souboru geodetických informací, a to je vše je doloženo a zveřejněno ve sbírce listin.

Katastr nemovitostí je zákonem výslovně definován jako veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených katastrálním zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Hlavními zásadami dnešního katastru jsou zásada materiální publicity, zásada intabulační, zásada priority, zásada dispoziční, zásada legality a zásada formální publicity.

Výukový cíl:

Cílem výuky je seznámit posluchače s problematikou katastru nemovitostí jako veřejného seznamu a hlavními zásadami vedení pozemkové evidence. Posluchači budou seznámeni s právním rámcem, ukázkami internetových aplikací a druhy zápisů do katastru. Zvláštní důraz je kladen na průběh řízení o povolení vkladu návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí, s povinnými náležitostmi listin předkládaných katastrálnímu úřadu a rozsahem přezkumné činnosti katastrálního úřadu. Pozornost je

věnována také novým činnostem katastrálních úřadů, s nimiž se posluchači budou setkávat po celou dobu své profesní kariéry, a dále orientaci v geometrickém plánu jako technickém podkladu pro změny právních vztahů v katastru.

Součástí výkladu jsou případové studie s ukázkami.

Výklad je aktualizován s ohledem na nejnovější praktické poznatky z katastrální praxe a judikatury soudů.

Resort ČÚZK

S účinností od 1. 1. 1993 byly zřízeny zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK), zeměměřické a katastrální inspektoráty (ZKI) a katastrální úřady (KÚ). S účinností od 1. 6. 1994 byl pak zřízen Zeměměřický úřad (ZÚ).

Každý úřad má zákonem stanovenou věcnou a územní působnost.

Správu katastru vykonávají katastrální úřady, které mají své vnitřní organizační jednotky – katastrální pracoviště.

Organizační schéma resortu zeměměřictví a katastru



Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitostech zahrnující jejich

- soupis,
- popis,
- jejich geometrické a polohové určení a
- zápis práv k těmto nemovitostem.

Účel katastru nemovitostí je vymezen v katastrálním zákoně tak, že je stanoveno, k čemu katastr nemovitostí slouží. Katastr nemovitostí slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické, pro tvorbu dalších informačních systémů.

Předmět evidence v katastru nemovitostí se stanoví v katastrálním zákoně výčtem toho, co se v katastru nemovitostí eviduje. V katastru se evidují

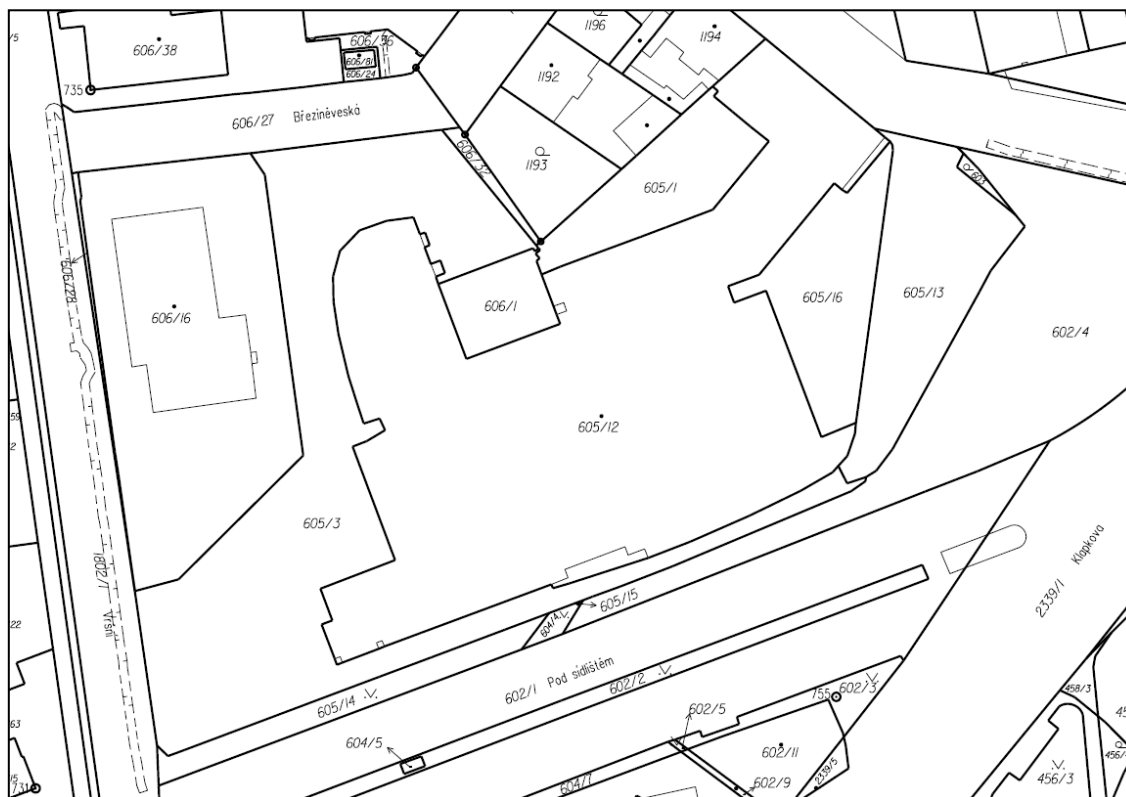
- a) pozemky v podobě parcel,
- b) budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
- c) budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,
- d) jednotky vymezené podle občanského zákoníku,
- e) jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů,
- f) právo stavby,
- g) nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

Každá nemovitost, která je v katastru zapsaná na listu vlastnictví, má svůj věrný obraz v katastrální mapě.

Ukázka části A a B listu vlastnictví:

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika		00000001-001	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod Sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha		00025712	
ČÁSTEČNÝ VÝPIS			
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
605/12	5071	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Kobylisy, č.p. 1800, adminis.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 605/12			

Ukázka kopie katastrální mapy:



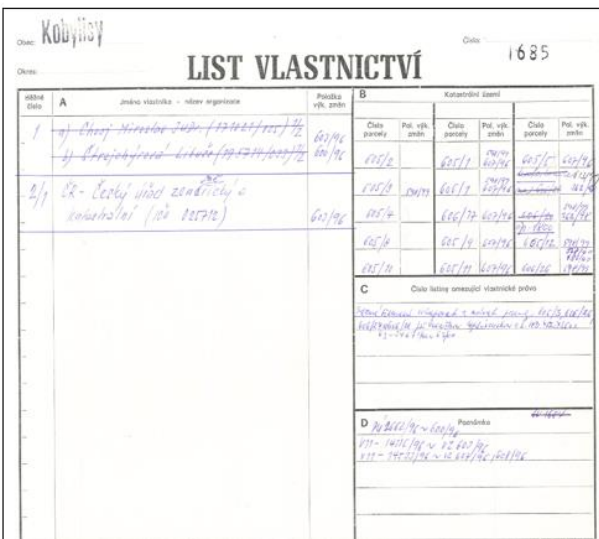
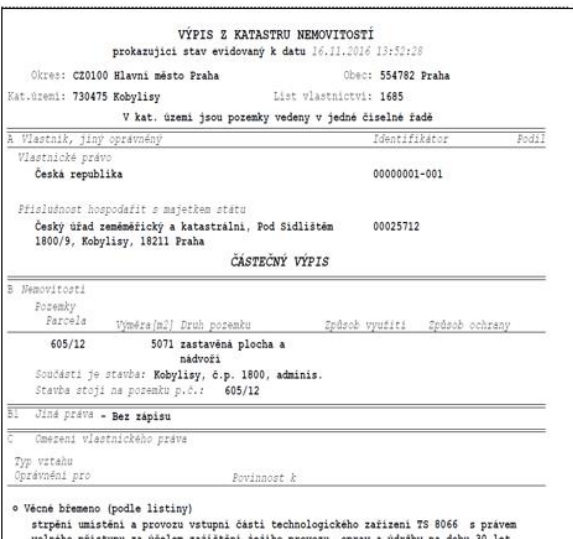
Součástí katastrálního operátu je:

- soubor geodetických informací (katastrální mapa)
- soubor popisných informací (výpis z listu vlastnictví)
- dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu SGI
- sbírka listin
- protokoly o vkladech, záznamech, poznámkách a dalších zápisech

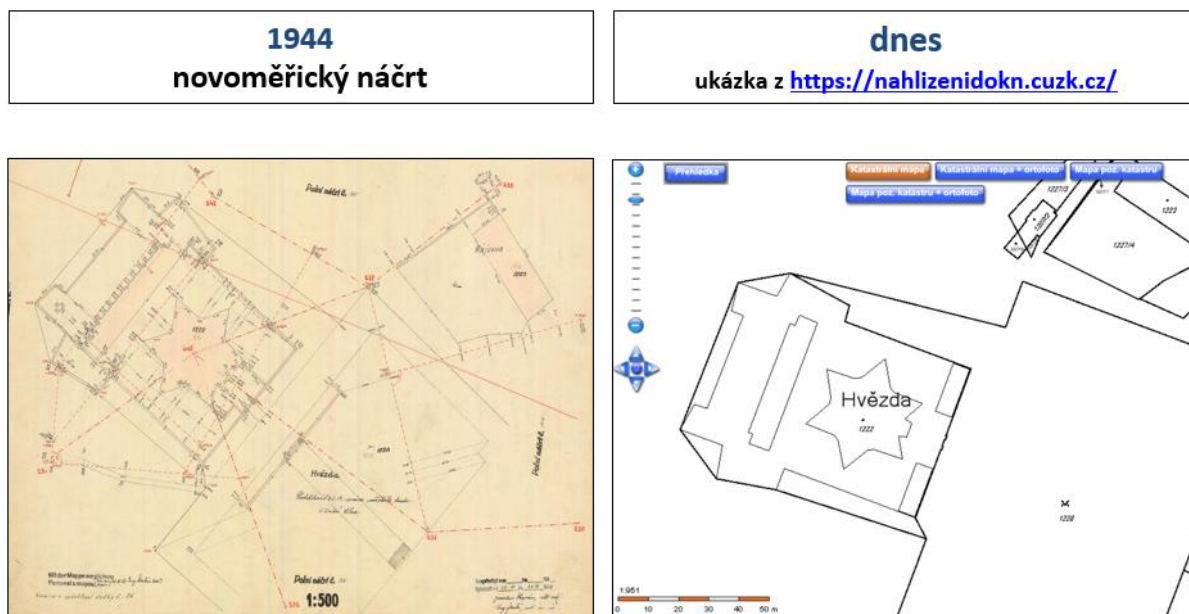
Každý má právo se seznámit, za zákonem stanovených podmínek, s obsahem všech součástí katastrálního operátu.

Katastr nemovitostí je veden výhradně počítačovými prostředky a je v digitální podobě. Digitalizace katastru probíhala v letech 1994 – 2017.

Ukázka digitalizace listů vlastnictví:

1996	dnes
	

Ukázka digitalizace katastrální mapy:



Základní pojmy

Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí

- územní jednotky nebo hranicí katastrálního území,
- hranicí vlastnickou,
- hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje,
- veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí,
- územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem,
- hranicí práva odvozeného od vlastnického práva,
- hranicí rozsahu zástavního práva,
- hranicí rozsahu práva stavby,
- hranicí druhů pozemků,
- rozhraním způsobu využití pozemků.

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.

Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

Stavební parcela je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Pozemková parcela je pozemek, který není stavební parcelou.

Geometrické určení nemovitosti a katastrálního území je určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině.

Polohové určení nemovitosti a katastrálního území je určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím.

Výměra parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry; výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku.

Katastrální území je technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí.

Katastrální mapa je polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny pozemky, které jsou předmětem katastru, katastrální území a další prvky polohopisu; pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků.

Geometrický plán je technický podklad pro vyhotovování listin, na základě kterých má dojít ke změnám v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací.

Identifikace parcel je porovnání zápisu a zákresu téže nemovitosti v katastrálním operátu se zápisem, popřípadě zákresem v jiných operátech nebo pravomocných rozhodnutích orgánů veřejné moci nebo v katastrálním operátu se stavem k určitému datu.

Budova je nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Drobná stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m; za drobnou stavbu se nepovažuje stavba garáže, skladu hořlavin a výbušnin, stavba pro civilní ochranu, požární ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů a stavba vodního díla.

U jednotek je nutné rozlišovat, zda byly vymezeny podle zákona o vlastnictví bytů nebo podle občanského zákoníku.

Jednotka podle občanského zákoníku zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Současně občanský zákoník prohlašuje jednotku za věc nemovitou. Nemovitou věcí je proto jednotka jako celek. Při uplatnění zásady *superficies solo cedit* bude moci nastat situace, kdy jednotky bude zahrnovat podíl na nemovité věci, přičemž budova bude součástí pozemku, ale bude moci existovat i jednotka, která podíl na pozemku zahrnovat nebude, protože budova součástí pozemku nebude. Jednotka v sobě zahrnuje jak jednotku dokončenou, tak jednotku, která není ještě dokončená a je rozestavěná. Vyplývá to z § 1163 ObčZ, kde se uvádí „Zavázaly-li se k tomu strany v souvislosti se stavbou domu nebo jeho změnou, vznikne jednotka výstavbou, pokud je

dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.“. Ačkoliv předmětem evidování není rozestavěná budova (pokud se budova stane součástí pozemku, zapíše se v katastru údaje o ní k pozemku až po jejím dokončení), jednotka, která není ještě dokončená (je v budově, která má obvodové stěny a střešní konstrukci a byt je uzavřen obvodovými stěnami) se do katastru zapíše.

Občanský zákoník zakotvil, že vedle sebe v právním řádu budou existovat jak jednotky vymezené podle občanského zákoníku, tak jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů. Tzn., že v domě, ve kterém byly vymezeny jednotky podle zák. o vlastnictví bytů, nemůže nikdo vlastnit jednotku vymezenou podle občanského zákoníku, a to ani, kdyby ji chtěl vybudovat dodatečně na základě smlouvy o výstavbě.

Jednotka podle zákona o vlastnictví bytů se podstatným způsobem liší od jednotky vymezené podle občanského zákoníku. V zákoně o vlastnictví bytů je definována jak jednotka, tak i byt, nebytový prostor, rozestavěný byt a rozestavěný nebytový prostor. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona o vlastnictví bytů. Spoluvlastnický podíl na domě a na pozemku není součástí jednotky, ale s vlastnickým právem k jednotce je nerozlučně spjata spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku. Se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a k pozemku není možné samostatně nakládat. Jestliže někdo vlastní jednotku vymezenou podle zák. o vlastnictví bytů, nemůže ji např. prodat bez spoluvlastnického podílu na pozemku a obráceně, vlastník bytu nemůže bez bytu prodat svůj spoluvlastnický podíl na domě nebo na pozemku.

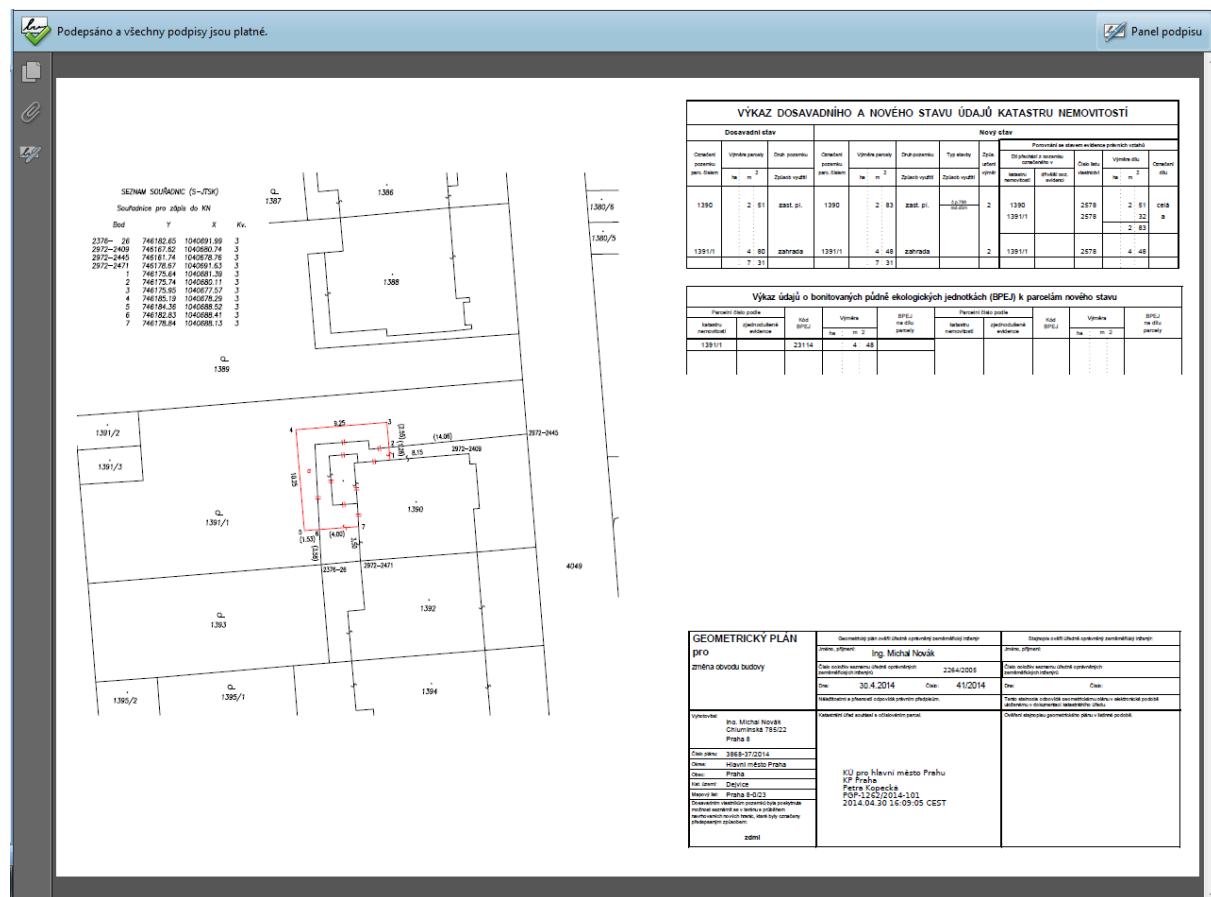
Právo stavby je nehmotná nemovitá věc a je také věcným právem evidovaným v katastru. Jedná se o právo dočasné a nesmí být zřízeno na více než 99 let. Právo stavby lze zatížit i převést, právo stavby přechází na dědice.

Nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis, jsou jen vybraná vodní díla podle vodního zákona č. 254/2001 Sb. (přehrady, hráze, jezy, stavby, které se k

plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejích březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojené se zemí pevným základem).

Geometrický plán

Geometrický plán je výsledkem zeměměřických činností využívaným pro účely katastru nemovitostí, jehož prostřednictvím je zajišťována průběžná aktualizace katastrální mapy i souvisejících popisných údajů katastru.



Geometrický plán se od 1. 1. 2014 vyhotovuje pouze v elektronické podobě ve formátu PDF/A.

Geometrický plán se skládá z částí, kterými jsou popisové pole, grafické znázornění, výkaz dosavadního a nového stavu údajů katastru, seznam souřadnic a případně, jsou-li dotčeny zemědělské pozemky, i výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách.

Popisové pole je průvodní zprávou geometrického plánu. Obsahuje údaje umožňující jeho jedinečnou specifikaci i údaje o ověření a potvrzení geometrického plánu. Najdeme jej ve spodní části základního formátu geometrického plánu (A4) nebo v pravém dolním rohu geometrického plánu většího formátu, zřetelně rozčleněné do tří sloupců.

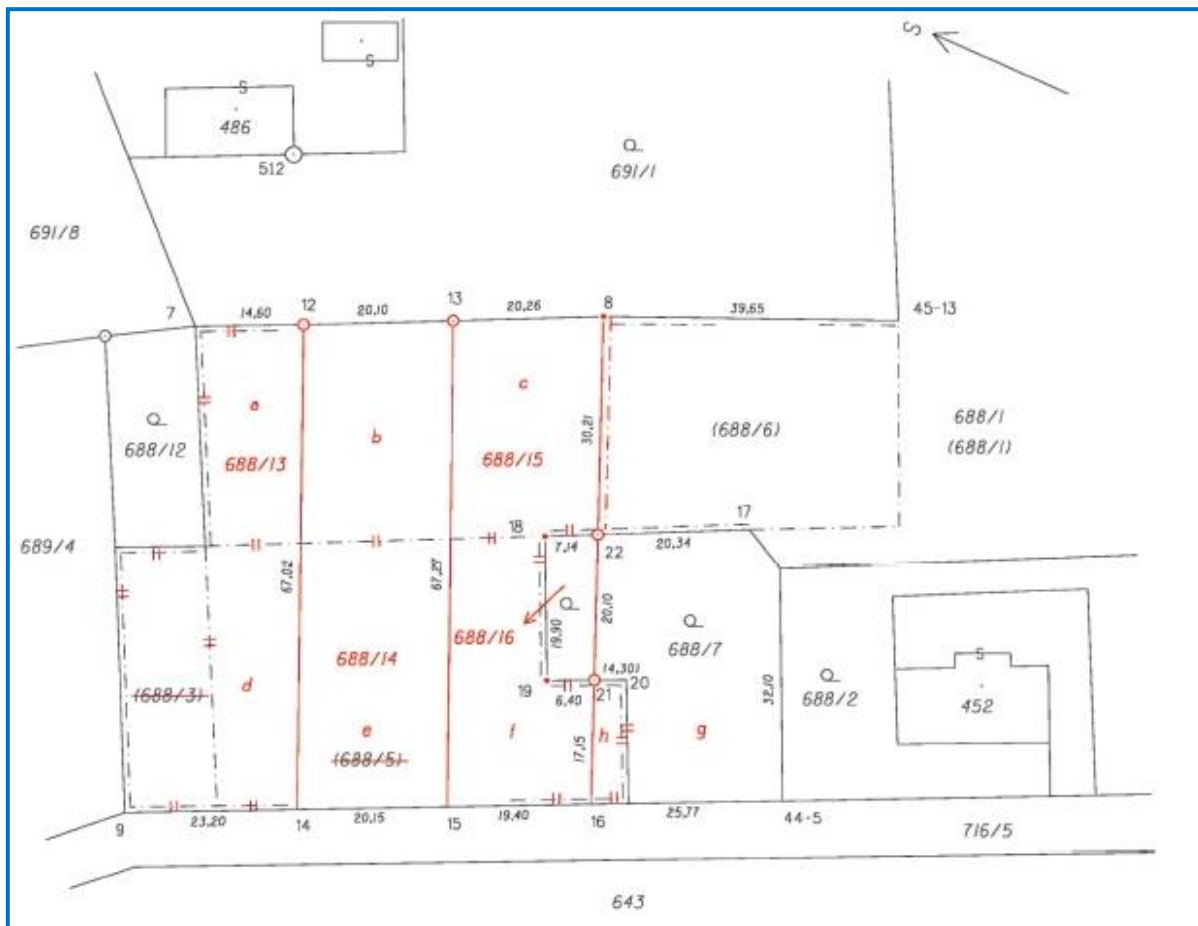
První z těchto sloupců vždy začíná nadpisem „GEOMETRICKÝ PLÁN pro“ s uvedením jeho účelu, následuje údaj o vyhotoviteli plánu a číslo plánu, složené z čísla záznamu podrobného měření změn, čísla podle evidence zakázek vyhotovitele geometrického plánu a úplného letopočtu (např. 123-456/2026). Číslo je unikátní v rámci katastrálního území a používá se následně pro identifikaci geometrického plánu v listinách, zpravidla i s uvedením data potvrzení plánu katastrálním úřadem, po němž se teprve může stát součástí těchto listin předkládaných k zápisu do katastru.

Horní část prostředního sloupce, nadepsaná „Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr“, obsahuje údaje o ověření plánu - jméno a příjmení ověřovatele, jeho číslo v rámci seznamu ověřovatelů vedeného ČÚZK, den a číslo ověření a prohlášení, že geometrický plán „Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům“. Dolní část prostředního sloupce, nadepsaná „Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel“, obsahuje údaje o potvrzení plánu katastrálním úřadem, a to název příslušného katastrálního úřadu a katastrálního pracoviště (např. KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Opava), jméno a příjmení zaměstnance katastrálního úřadu pověřeného potvrzením, číslo protokolu v rámci řízení o potvrzování geometrických plánů (např. PGP-505/2014-806) a datum a čas potvrzení.

Pravý sloupec popisového pole, nadepsaný „Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr“, je vyhrazen pro ověření, že stejnopis odpovídá originálu

geometrického plánu v elektronické podobě, uloženého v dokumentaci katastrálního úřadu, včetně údajů vyplněných přiměřeně jako při ověření originálu geometrického plánu v elektronické podobě. Listinný stejnopis je navíc opatřen otiskem razítka se státním znakem a vlastnoručním podpisem ověřovatele.

Grafické znázornění vychází ze stavu katastrální mapy, který je doplněn o znázornění změny. Dosavadní stav se vyhotovuje černě a nový stav červeně, přičemž tloušťka prvků dosavadního a nového stavu je stejná. Červenou barvou je vyznačen nový stav hranic, rozsah nových věcných břemen, která jsou i červeně šrafována, nová parcelní čísla i písmenka malé abecedy označující díly parcel jsou červená a červenou čarou se škrta i rušený stav. V barvě musí být vyhotoven samozřejmě nejen originál, ale i případné listinné stejnopisy geometrického plánu.



Ve výkazu dosavadního a nového stavu údajů katastru nemovitostí jsou uvedena parcelní čísla, výměry, druhy a způsoby využití pozemků dosavadního stavu. V novém stavu jsou pak uvedena parcelní čísla pozemků nového stavu, jejich výměra a způsoby jejího určení, druh a způsob využití pozemků a u stavebních parcel, tedy těch s navrhovaným druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří, je zkratkou uveden údaj o typu stavby (č.p., č.e., bez čp/če, vod. dílo) a zkrácený název způsobu využití stavby. V porovnání se stavem evidence právních vztahů se ke všem nově oddělovaným parcelám (nebo k jejich souboru oddělovanému pro stejného nabyvatele) přiřadí údaje o parcelních číslech, číslech listů vlastnictví, výměrách a označení dílů parcel podle evidence právních vztahů, které budou podkladem pro sepsání listin.

VYKAZ DOSAVADNIHO A NOVEHO STAVU UDAJU KATASTRU NEMOVITOSTI															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
													ha	m ²	
688/1	83	26	orná půda	688/1	44	05	orná půda		0		PK				
				688/13	12	97	orná půda		0		688/3	61	4	50	celá
											688/5	175	4	32	d
											688/6	102	4	15	a
													12	97	
				688/14	13	49	orná půda		0		688/5	175	7	42	e
											688/6	102	6	07	b
													13	49	
				688/15	11	96	orná půda		0		688/5	175	5	92	f
											688/6	102	6	04	c
													11	96	
688/7	9	90	zahrada	688/7	9	34	zahrada		0		688/7	154	8	55	g
											688/5	175	79		h
													9	34	
691/1	30	44	zahrada	688/16	1	35	zahrada		2		688/7	154	1	35	
				691/1	30	44	zahrada		0			102			
	1	23	60		1	23	60								
Parcely zjednodušené evidence - PK															
688/3		4	50	zaniká								-			
688/5	*1)	18	54	zaniká								-			
688/6		27	99	688/6	11	73			0			102			
Poznámka: *1) Rozdíl -9 m ² mezi výměrou parcely č. 688/5 PK evidované v KN a součtem výměr dílů d, e, f a h je menší než hodnota mezní odchylky podle bodu 14.10 přílohy katastrální vyhlášky.															

Zápisy 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, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht. Okruh věcných práv je dán občanským zákoníkem, který stanoví, která práva se do veřejného seznamu zapisují (vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, kterým je služebnost a reálné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správa svěřenského fondu). Práva ujednaná jako věcná, jsou práva, která jsou právy závazkovými (obligačními), ale lze je sjednat i jako věcná (předkupní právo, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce ujednání o koupi na zkoušku,

vzdání se práva na náhradu škody na pozemku). Nájem a pacht nejsou věcnými právy, ale se souhlasem vlastníka mohou být do veřejného seznamu zapsány.

Záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva 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. Poznámky jsou rozlišeny podle toho, zda se jedná o poznámku k nemovitosti, k osobě nebo o poznámku spornosti zápisu. Poznámka má informativní charakter. Jejím smyslem je upozornit toho, kdo chce nabýt věcné právo k nemovitosti, na možné právní vady nemovitosti.

Zápisy práv se do katastru provádějí na základě písemností v listinné podobě nebo v elektronické podobě. Pokud je listina vyhotovena v elektronické podobě, musí být též opatřena kvalifikovaným časovým razítkem.

V listinách pro zápis práv do katastru musí být nemovitosti označeny údaji katastru podle ustanovení § 8 katastrálního zákona. Tento požadavek je nezbytný pro určitost právního jednání, ale i pro určitost rozhodnutí státních orgánů je nutné, aby nemovitosti byly označeny v listinách jednoznačným způsobem, aby nemohlo dojít k záměně nemovitostí nebo nejasnostem, o kterou nemovitost se jedná.

Někdy se stává, že právo zapisované do katastru se týká jen části pozemku evidovaného v katastru. Pro takový případ je stanoveno, že musí být s listinou spojen **geometrický plán**, který část pozemku vymezuje. Současně se stanoví, že se geometrický plán považuje za součást listiny, tj. geometrický musí být připojen k listině.

Dojde-li katastrálnímu úřadu návrh nebo jiná listina pro zápis práv do katastru, vyznačí se v katastru u dotčených nemovitostí tzv. plomba, a to nejpozději následující pracovní den po doručení.

Příklad:

V pátek 1. února v 8:55 je podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru. Plomba musí být u dotčené nemovitosti vyznačena nejpozději do konce pracovní doby v pondělí 4. února.

Plombou se rozumí informace u nemovitosti, že práva k ní jsou dotčena změnou. Plomba se vyznačuje na listu vlastnictví písmenem „P“ v části B listu vlastnictví, ve které jsou údaje o nemovitostech, které jsou ve vlastnictví osoby uvedené v části A listu vlastnictví. Plomba se vyznačuje v katastru při zápisu vkladem, záznamem a poznámkou. Plomba se z katastru odstraní, jakmile je proveden předmětný zápis.

Pořadí zápisů práv se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu. Pro pořadí zápisu do katastru je rozhodující, kdy byl návrh doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Bez významu je čas, kdy listina předložená k zápisu, vznikla. Dodržování zachování pořadí má význam především proto, že právní účinky zápisu vznikají k okamžiku, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. Zásada pořadí vztahuje na všechny zápisy, tj. vklad, záznam a poznámku.

Zápis práv do katastru nemovitostí vkladem

Vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht. Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence práv:

- **věcná**
 - vlastnické právo,
 - právo stavby,
 - věcné břemeno,
 - zástavní právo,

- budoucí zástavní právo,
 - podzástavní právo,
 - budoucí výměnek,
 - přídatné spoluvlastnictví,
 - správa svěřenského fondu,
 - zákaz zcizení nebo zatížení,
 - vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.
- **ujednaná jako věcná**
 - předkupní právo,
 - výhrada vlastnického práva,
 - výhrada práva zpětné koupě,
 - výhrada práva zpětného prodeje,
 - výhrada práva lepšího kupce,
 - ujednání o koupi na zkoušku,
- nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,
- pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,
- rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.

Vklad lze provést na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení. **Účastníkem řízení** o povolení vkladu je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje.

Návrh na zahájení vkladového řízení se podává na stanoveném formuláři a musí obsahovat

- označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,
- označení účastníků vkladového řízení,
- označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána,
- podpis navrhovatele.

Formulář je dostupný na <https://nv.cuzk.cz/>

Ukázka formuláře návrhu na vklad:

Návrh na vklad do katastru nemovitostí podle § 14 zákona č. 256/2013 Sb.				
Spisová značka	výtisk katastrální úřad			
Určeno:				
Katastrálnímu úřadu pro				
Katastrálnímu pracovišti				
I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách				
pořadové číslo	příjmení	jméno, příj. jméno	titul před	titul za
rodné číslo (množstvo-4 písménka, datum narození)		číslo ECR*) dle datu narození (bydl. bydliště) typ ECR*) dle datu		
Adresa místa trvalého pobytu (není-4 povolen, adresa bydlíště)				
úlice		č.p.,č.m.,č.j.)	č. zastav.	číslo stave (v Prase název katastrálního území)
PSČ	obec	místní úřad v Prase stá (vyplně pouze v případě dohody státu)		
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu				
úlice		č.p.,č.m.,č.j.)	č. zastav.	číslo stave (v Prase název katastrálního území)
PSČ	obec	místní úřad v Prase		
příjmení a jméno zastupov., pokud je účastník zastupován		podpis zastupovatele(zastupovce*)		
pořadové číslo	příjmení	jméno, příj. jméno	titul před	titul za
rodné číslo (množstvo-4 písménka, datum narození)		číslo ECR*) dle datu narození (bydl. bydliště) typ ECR*) dle datu		
Adresa místa trvalého pobytu (není-4 povolen, adresa bydlíště)				
úlice		č.p.,č.m.,č.j.)	č. zastav.	číslo stave (v Prase název katastrálního území)
PSČ	obec	místní úřad v Prase stá (vyplně pouze v případě dohody státu)		
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu				
úlice		č.p.,č.m.,č.j.)	č. zastav.	číslo stave (v Prase název katastrálního území)
PSČ	obec	místní úřad v Prase		
příjmení a jméno zastupov., pokud je účastník zastupován		podpis zastupovatele(zastupovce*)		

*) Náhodně se vytváří.

**) ECR dle datu = elektronický číselný identifikační datu

Vkladové řízení je zahájeno také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu, notáře nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem (tzv. „**beznávrhové řízení**“).

Přílohou návrhu na zahájení vkladového řízení musí být především listina, na jejímž základě má být právo zapsáno do katastru, tzv. **vkladová listina**. Není-li k návrhu přiložena vkladová listina, k podanému návrhu se nepřihlíží. O tom, že se k návrhu nepřihlíží, vyrozumí katastrální úřad navrhovatele.

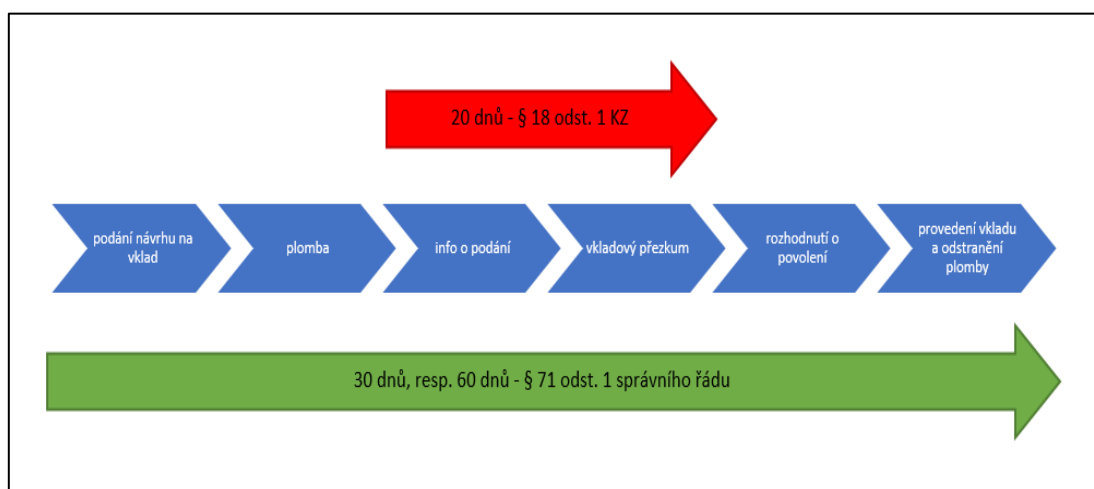
O tom, že byla vyznačena v katastru plomba, informuje katastrální úřad vlastníka a

jiného oprávněného.

Ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumá u vkladové listiny v závislosti na tom, zda se jedná o **soukromou listinu** (např. kupní smlouva sepsaná jen účastníky řízení nikoliv notářem) nebo **veřejnou listinu** (např. rozhodnutí soudu o určení vlastnického práva).

Jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, nejdříve však **po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace o vyznačení plombě**.

Ukázka: lhůta 20 dnů běží až ode dne odeslání informace o vyznačení plomby (červená šipka), nikoliv od okamžiku podání návrhu. Zelená šipka znázorňuje, že o vkladu práva má být rozhodnuto do 30 dnů, resp. 60 dnů, od okamžiku podání návrhu na vklad.



V opačném případě, nebo i tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, návrh zamítne.

Po provedení vkladu katastrální úřad účastníkům vkladového řízení zašle **vyrozumění** o tom, jaký vklad byl do katastru proveden, a vkladovou listinu založí do sbírky listin.

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není možná žádná obrana, zatímco proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je možné podat žalobu k Městskému soudu v Praze

nebo ke krajskému soudu podle občanského soudního řádu do **30 dnů** ode dne doručení rozhodnutí.

Zápis záznamem

Záznam je zápis do katastru nemovitostí, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva.

Při zápisu záznamem se vždy musí jednat o nemovitost, jejímž vlastníkem je **stát, kraj nebo obec**. Od jejich vlastnického práva je pak odvozeno právo toho, kdo s nemovitostí hospodaří. V katastru nemovitostí je vždy **zapsán jak vlastník, tak i ten, kdo s nemovitostí hospodaří**. Při zápisu záznamem **neprobíhá správní řízení**, ani **není vydáváno žádné rozhodnutí** o provedení nebo neprovedení záznamu.

Návrh na záznam může podat

- ten, kdo má na jeho provedení právní zájem,
- orgán veřejné moci nebo
- územní samosprávný celek, který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo je osvědčil.

Návrh na záznam musí být doložen listinou, která dokládá právo, které má být zapsáno. Pokud se zapisuje vlastnické právo (vkladem) na stát, kraj nebo obec, zapíše se současně i právo odvozené.

Při záznamu katastrální úřad **zjistí**,

- zda je návrh na záznam podán oprávněnou osobou,
- zda je předložená listina bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností a
- zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru.

Je-li **listina způsobilá** k tomu, aby na základě ní byl proveden záznam do katastru, katastrální úřad **záznam provede**; jinak tomu, kdo listinu předložil, sdělí písemně

úpis do katastru nemovitostí, který

- ovaných nemovitostí, tj. poznámek
katastru zapsaných vlastníků a jiných

Removitosti je zapsána na listu vlá
ovitost.

nemovitosti:

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinná: Schenkerová Jana, nar. 18.7.1935
Parcela: 468 Z-40079/2016-101
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167 EX-7332/2016 20 ze dne 13.09.2016.
Právní účinky zápisu ke dni 13.09.2016. Zápis proveden dne 18.10.2016.
Z-40079/2016-101

sobě se objeví v okamžiku zaspání
jako **vlastník**.

osobě:

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Hynek Sekyrka, Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10	Neplatil Martin, Čistá 189/14, Řepy, 16300 Praha 6, RČ/IČO: 123456/7890
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 145 EX 51562/14-9 k 38 EXE-323/2014 26 ze dne 23. 01. 2014. Právní účinky zápisu ke dni 04. 03. 2014. Zápis proveden dne 13. 03. 2014; uloženo na prac. Praha	Z-221267/2014-101 Z-221267/2014-101

obě může zapsat kterýkoliv katastr

pro zápis poznámky nebo její výmaz. Poznámku zapíše katastrální úřad na základě určitých subjektů nebo k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.

Poznámka spornosti se do katastru nemovitostí zapíše

- není-li stav zapsaný v katastru v souladu se skutečným právním stavem,
- osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, se domáhá odstranění nesouladu, a
- prokáže-li, že své právo uplatnila u soudu (např. došlo k odstoupení od smlouvy a zápis na původního vlastníka ještě neproběhl, vydržení, opuštění nemovitosti).

Obdobně se zapíše do katastru **poznámka spornosti zápisu** i v případě, že někdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do katastru bez právního důvodu ve prospěch jiného a žádá, aby to bylo v katastru poznamenáno (jedná se o obranu proti vkladu do katastru nemovitostí – ten, kdo nesouhlasí s provedeným vkladem, požádá do měsíce od té doby, co se o zápisu dověděl, o zápis poznámky spornosti a pak má 2 měsíce na podání žaloby).

Ukázka poznámky spornosti:

D Jiné zápisy		
Typ vztahu		
Oprávnění pro		Povinnost k
o Poznámka spornosti		
podáno u OS pro Prahu 5 dne 13. 11. 2014		
Svoboda Milan, Jiráskova 86/18,	Parcela: 134/42	Z-200125/2015-101
16200 Praha 6, RČ: 430903/1234	Parcela: 134/41	Z-200125/2015-101
Listina	Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva 8 C-473/2014 ze dne 31.12.2014.	
	Právní účinky zápisu ke dni 05.01.2015. Zápis proveden dne 05.05.2015.	
		Z-200125/2015-101

Pokud je řízení, o kterém se zapisuje poznámka spornosti zápisu, řízením o předběžné otázce ve vkladovém řízení, vkladové řízení se **nepřerušuje**. Vyhoví-li soud žalobě, o které je zapsána poznámka spornosti zápisu, vymaže katastrální úřad všechny zápisy, vůči nimž poznámka spornosti zápisu působí.

Revize katastru nemovitostí

Cílem revize je dosažení co největšího souladu skutečného stavu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí. Vyhlášení revize oznamuje katastrální úřad obci, na jejímž území bude prováděna, dva měsíce předem. Předmětem revize katastru jsou zejména hranice pozemků, obvody budov a vodních děl, druhy a způsoby využití pozemků a typy a způsob využití staveb. Zjištěné nesoulady v rámci revize jsou nejprve projednávány s příslušnými orgány veřejné moci a následně s vlastníkem. V případě, že k odstranění nesouladu v katastru nemovitostí není nutné doložit žádnou listinu, nebo se potřebnou listinu podaří získat od příslušného orgánu veřejné moci nebo od vlastníka, katastrální úřad nesoulad odstraní. V opačném případě Český úřad zeměměřický a katastrální zveřejní u příslušných nemovitostí informaci o neodstraněných nesouladech na svých internetových stránkách v aplikaci [Nahlížení do katastru nemovitostí](#).

Vlastník, se kterým se nepodaří projednat zjištěné změny, se písemně vyrozumí o změnách, které byly na základě revize provedeny, případně se písemně vyzve k předložení listin umožňujících zjištěné změny v katastru provést, a to včetně stanovení lhůty pro jejich předložení.

V rámci revize katastru není katastrálním úřadem prováděno nové zaměrování hranic. V případě, že je k odstranění nesouladu zjištěného při revizi nutný výsledek zeměměřické činnosti, je k jeho předložení vyzván vlastník.

Ukázka: nesoulad skutečného stavu se stavem zapsaným v katastru (nezapsaná budova, odstraněná budova a neodpovídá druh a způsob využití pozemku), žlutá kresba je kresba katastrální mapy, ortofotomapa znázorňuje skutečný stav.



Nové mapování

Cílem nového mapování je vytvoření nové katastrální mapy na základě vyšetření a zaměření skutečného stavu.

K obnově katastrálního operátu novým mapováním se přistupuje, pouze pokud je to nezbytně nutné, a to při splnění podmínek obsažených v zákoně a ve katastrální vyhlášce. Jde totiž o nákladnější a také o časově náročnější způsob obnovy, provádí se při něm, mimo jiné, zjišťování průběhu hranic včetně jejich zaměřování nejnovějšími technickými metodami přímo v terénu, dochází k ověřování dalších údajů katastru, může dojít i k přečíslování parcel. Díky tomu je výsledný obnovený katastrální operát na kvalitativně vyšší úrovni, než když se provádí obnova operátu přepracováním. K vlastnostem tohoto způsobu obnovy a ke kvalitě jeho

výsledku se vyjádřil i Nejvyšší správní soud: „Lze souhlasit i s tím, že obnova katastrálního operátu novým mapováním nemůže být již z podstaty věrnou kopií operátu, který má nahradit. Naopak, je procesem technického zdokonalování a upřesňování souboru geodetických informací, a proto odlišnosti mezi původní mapou evidence nemovitostí a výsledky nového mapování nelze bez dalšího považovat za důkaz chybného výsledku obnovy“.

Předmětem zjišťování hranic jsou hranice pozemků, obvody budov a vodních děl. Při zjišťování hranic se dále prověřují i další údaje, které jsou obsahem katastru, zejména druh a způsob využití pozemku, typ a způsob využití stavby a čísla budov.

Při novém mapování katastrální úřad postupně zve vlastníky k zjišťování hranic, a to tak, aby zjišťování hranic všech nemovitostí proběhlo v jeden den. Pozvánka obsahuje místo a čas zjišťování hranic a upozornění na povinnost označit ve shodě se sousedním vlastníkem neoznačené hranice pozemků. Hranice by měly být označeny trvalým způsobem, tj. například zapuštěným kamenným mezníkem nebo zabetonovanou trubicí.

Podklady pro zápis budovy, která je součástí pozemku

Způsob zápisu údajů o nové budově do katastru nemovitostí závisí na tom, zda budova je součástí pozemku nebo práva stavby, či zda jde o samostatně evidovanou nemovitou věc. Povinnost předložit podklady potřebné pro zápis jiných údajů o budově však platí stejně pro oba typy zápisu.

Budova, která je součástí pozemku nebo práva stavby, samostatným předmětem evidence v katastru nemovitostí není a do souboru popisných informací se v režimu zápisu jiných údajů zapíší údaje o ní pouze jako údaje o pozemku, resp. právu stavby, jehož je součástí. Listiny pro zápis jiných údajů o budově jsou předkládány jako příloha ohlášení.

Geometrický plán je potřeba k zápisu nové budovy do katastru předložit vždy (s výjimkou případu, kdy je obvod budovy shodný s hranicí parcely). Katastrální úřad je tím, kdo do katastru a následně i do základního registru územní identifikace adres a nemovitostí (RÚIAN) zapisuje údaje v geometrickém plánu obsažené, tj. údaje o parcelních číslech, hranicích parcel a obvodech budov.

Doklad o způsobu užívání nemusí být k zápisu do katastru předkládán, jedná-li se o budovu, která je evidována v RÚIAN (přičemž jsou řádně evidovány všechny referenční údaje, které se budou zapisovat do katastru a nejsou označeny za nesprávné).

Doklad o způsobu užívání stavby musí být předložen v případě staveb, které se v RÚIAN neevidují. V RÚIAN se neevidují jednak vodní díla, ale také dosud nedokončené budovy, přičemž do katastru se takto nedokončené budovy zapisují pouze v případě, že jsou v nich vymezeny rozestavěné jednotky. Pokud se jedná o zápis dokončené budovy, která by měla být zapsána v RÚIAN, ale dosud v něm zapsána není, případně zapsána je, ale bez údaje o způsobu využití, musí být rovněž předložen doklad o způsobu užívání stavby.

Zároveň platí, že budovu s číslem popisným nebo evidenčním lze do katastru bez předchozího zápisu v RÚIAN zapsat pouze tehdy, bylo-li jí číslo popisné nebo evidenční přiděleno před 30. 6. 2012. Po tomto datu platí, že k očíslování, přečíslování nebo zrušení číslování budovy dochází zápisem do RÚIAN.

Dokladem o způsobu užívání stavby se rozumějí zejména listiny vydávané v souvislosti s užíváním staveb podle (kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí), případně obdobné listiny o povolení užívání stavby vydané podle dřívějších právních předpisů účinných v době dokončení stavby.

Právní předpisy

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

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

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

Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů

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

Povinná literatura:

ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2025, 388 s.

ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastrální zákon. Praktický komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 368 s.

ŠUSTROVÁ, D., HOLÝ, J., Raška, M. *Katastrální vyhláška. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, 432 s.

Doporučená literatura:

ELIÁŠ, K. a kol. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. 316 s.

BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, 472 s.

PAVELEC, J. *Zápisy práv do katastru nemovitostí*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022, 744 s.

JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P.: *Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, 336 s.

Další zdroje informací:

www.aspi.cz

www.cuzk.cz

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz>

Informace pro studenty denního studia:

Předmět je zakončen zkouškou v podobě písemného testu. Test se skládá z dvaceti otázek, každá otázka má možnosti odpovědi A/B/C, vždy je správná jen jedna odpověď.

Informace pro studenty distančního studia:

Předmět je zakončen zkouškou v podobě odevzdání písemné práce týkající se problematiky katastru nemovitostí. Téma práce si student zvolí sám a práce má rozsah 3-5 normostran.

Příklady vhodného zaměření písemné práce:

- Historie pozemkových evidencí
- Katastr nemovitostí jako veřejný seznam
- Vliv zásady *superficies solo cedit* na katastr nemovitostí
- Hlavní zásady vedení pozemkové evidence
- Exekuční řízení a jeho evidence v katastru