

## 4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTELNOSTÍ



**JUDr. Eva Barešová**

(Český úřad zeměměřický a katastrální )

**Katastr nemovitostí v České republice v podmínkách  
nového občanského zákoníku**

# 4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTELNOSTÍ



## PRÁVNÍ PŘEDPISY O NEMOVITOSTECH V ČESKÉ REPUBLICE OD 1.1.2014

- **Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**
- 3081 paragrafů, 238 zrušených předpisů
- **Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (KatZ)**

Zrušeny byly:

- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon)
- Všechny provádějící předpisy

Prováděcí předpisy nové

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

Vyhláška č. **358/2013 Sb.**, o poskytování údajů z katastru nemovitostí

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

# 4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTELNOSTÍ

## ZÁKLADNÍ ZMĚNY OD 1.1.2014

### Občanský zákoník

- Definice nemovité věci
- Stavba je součástí pozemku
- Právo stavby
- Přídavné spoluvlastnictví
- Zásada materiální publicity

### Katastrální zákon

- Předmět evidování v KN
- Nová práva zapisovaná do KN
- Nový obsah pojmů vklad a záznam
- Nové poznámky zapisované do KN
- Změna způsobu zápisu nemovitostí
- Nové údaje (o cenách, o dočasných stavbách)

# 4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTELNOSTÍ

## NEMOVITÉ VĚCI

- **Nemovité věci podle občanského zákoníku** jsou
  - pozemky a
  - podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
  - věcná práva k nim,
  - práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.
  - Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá
- **Samostatnou nemovitou věcí je**
  - stavba dočasná
  - inženýrské sítě (součástí inženýrské sítě může být i budova)
  - jednotka je věc nemovitá
  - stavba spojená se zemí pevným základem ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku se nestává součástí pozemku, ale je nemovitou věcí
- Dnem 1.1.2014 se stavby přestaly být samostatnými věcmi a staly se součástí pozemku, měla-li **vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.**
- **Návrat k zásadě superficies solo cedit**
  - **Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem** stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení **s výjimkou staveb dočasných**, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

# 4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTELNOSTÍ



## ZÁSADA MATERIÁLNÍ PUBLICITY

Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.

Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která **nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.**

Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala.

Kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno (možná obrana proti provedenému vkladu).

Požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu; po uplynutí této lhůty však jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře.

Nebyl-li žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, prodlužuje se lhůta podle odstavce 2 na tři roky; lhůta počne běžet ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden.

## PŘEDMĚT EVIDENCE V KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- V katastru nemovitostí se evidují
  - **pozemky** v podobě parcel,
  - **budovy**, kterým se **přiděluje číslo** popisné nebo evidenční, pokud **nejsou součástí pozemku nebo práva stavby**,
  - **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**,
  - **jednotky**, vymezené podle **občanského zákoníku**,
  - **jednotky** vymezené podle **zákona č. 72/1994 Sb.**,
  - **právo stavby**,
  - **nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.**
- **Předmětem evidence v katastru nemovitostí nejsou**
  - podzemní stavby
  - rozestavěné budovy

# 4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTELNOSTÍ

## ZÁPISY DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- Zápisy týkající se práv se do KN provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou.
- **Vklad** je zápis do KN, kterým se **zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht.**
- **Záznam** je zápis do KN, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva.
- **Poznámka** je zápis do KN, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v KN zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.
  
- Zápisy práv se do KN 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.
  
- Vkladem se do KN zapisuje
  - **vznik, změna, zánik,**
  - **promlčení a**
  - **uznání existence nebo neexistence práv.**

## PRÁVA ZAPISOVANÁ VKLADEM

- vlastnické právo
- **právo stavby**
- **věcné břemeno** (služebnosti a reálná břemena)
- zástavní právo
- podzástavní právo
- **budoucí zástavní právo**
- předkupní právo
- **budoucí výměnek**
- **přídavné spoluvlastnictví** (věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídavném spoluvlastnictví těchto vlastníků)
- **správa svěřenského fondu** (vytváří se vyčleněním majetku z vlastnictví zakladatele tak, že ten svěří správci majetek k určitému účelu smlouvou nebo pořízením pro případ smrti a svěřenský správce se zaváže tento majetek držet a spravovat; majetek ve svěřenském fondu není ani vlastnictvím správce, ani vlastnictvím zakladatele, ani vlastnictvím osoby, které má být ze svěřenského fondu plněno)



## 4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTELNOSTÍ

- **výhrada vlastnického práva**
- výhrada práva **zpětné koupě**
- výhrada práva **zpětného prodeje**
- **zákaz zcizení nebo zatížení**
- **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
- **vzdání se práva na náhradu škody na pozemku**
- vkladem se do KN dále zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám

## ZAHÁJENÍ VKLADOVÉHO ŘÍZENÍ

- **Zahájení vkladového řízení**
  - na návrh (povinný formulář) – přílohou vždy listina, jinak se k návrhu nepřihlíží
  - bez návrhu (listina doručená od soudu nebo soudního exekutora)
- O vyznačení, že právní **poměry** jsou dotčeny změnou, katastrální úřad informuje **nejpozději den poté**, co ke změně došlo, **vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného** zasláním informace **na adresu uvedenou v KN** nebo prostřednictvím **datové schránky**; pokud o to účastník požádá, katastrální úřad informuje vlastníka také elektronicky **na e-mailovou adresu nebo zprávou na mobilní telefon**.
- Účastníky vkladového řízení, kteří mají zřízenu **službu sledování změn** v katastru informuje prostřednictvím této služby.

## PŘEZKUM LISTINY

- Přezkum listiny se liší podle toho, zda se jedná
  - o soukromou listinu
    - přezkum v rozsahu jako dříve nebo
  - o veřejnou listinu
    - splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru,
    - její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad,
    - navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru.
- U veřejné listiny se přezkum ještě liší podle toho, zda se jedná
  - o veřejnou listinu od soudu nebo soudního exekutora (*bez návrhu*) – zda splňuje **náležitosti listiny** pro zápis do KN a dále, **zda je toto rozhodnutí závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsán,**
  - o notářský zápis, který je veřejnou listinou (ještě zda k době podání návrhu na vklad nebyl v KN zápis, ze kterého vyplývá, že k době podání návrhu na vklad je účastník vkladového řízení omezen v nakládání s věcí, která je předmětem právního jednání),
  - o jinou veřejnou listinu (např. vyvlastňovací úřad) (*s návrhem*).

# 4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTELNOSTÍ

## ROZHODNUTÍ VE VKLADOVÉM ŘÍZENÍ

- Jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, **nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace o plombě**. V opačném případě, nebo i tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, návrh zamítne.
- Pokud je rozhodnutím, kterým se vklad povoluje, zcela **vyhověno** návrhu na povolení vkladu, **rozhodnutí se písemně nevyhotovuje**.
- Záznamem **ve spisu** rozhodnutí o povolení vkladu práva **nabývá právní moci**.
- V případě, že byl vklad povolen a proveden, **zašle katastrální úřad účastníkům vkladového řízení vyrozumění** (tzv. změnový výpis z KN) o tom, jaký vklad byl do katastru proveden a vkladovou listinu vyjme ze spisu a založí ji do sbírky listin.
- Vyrozumění má zásadní význam pro uplatňování zásady materiální publicity.
- Je-li účastník, jehož práva k nemovitosti podle zápisu zanikají nebo se omezují, ve vkladovém řízení zastoupen **zmocněncem, vyrozumí ho o provedeném vkladu katastrální úřad nejen prostřednictvím zmocněnce, ale i přímo**.

## 4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTELNOSTÍ

### OBRANA PROTI ROZHODNUTÍ VE VKLADOVÉM ŘÍZENÍ

- Proti rozhodnutí, kterým **se vklad povoluje**, není přípustný **žádný opravný prostředek**.
- Proti rozhodnutí o **zamítnutí vkladu** není přípustný
  - žádný opravný prostředek ve správním řízení,
  - přezkumné řízení ani obnova řízení;
- **přípustná je žaloba** podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, která musí být podána **ve lhůtě 30 dnů** ode dne doručení rozhodnutí.

# 4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTELNOSTÍ

## ZÁZNAM

- **Záznamem se zapisují práva nevěcná, odvozená od vlastnického práva**
  - příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu
  - právo hospodařit s majetkem státu
  - správa nemovitostí ve vlastnictví státu (již neexistuje)
  - majetek hl. města Prahy svěřený měst. částem hl. města Prahy,
  - majetek města svěřený měst. obvodům nebo měst. částem st. měst,
  - majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hosp. využití,
  - majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.

## POZNÁMKA

- **Poznámka se zapisuje**
  - **k osobě** (zajistí kterýkoliv katastrální úřad) (např. o vyrozumění o nařízení exekuce, nařízení předběžného opatření, o insolvenční) nebo
  - **k nemovitosti**
- K nemovitosti se zapisuje poznámka o
  - a) **podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí** správou nemovitosti, prodejem nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti,
  - 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,

## 4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTELNOSTÍ

- h) **vyrozumění insolvenčního správce** o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka,
- 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,



## 4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTELNOSTÍ

- 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) **základu 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.**

## 4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTELNOSTÍ

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.

## 4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTELNOSTÍ

### POZNÁMKA SPORNOSTI

- **Není-li stav zapsaný v KN 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, zapíše se na její žádost do katastru poznámka spornosti zápisu.
- 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.
- Poznámku spornosti zápisu, která působí proti zápisu provedenému na základě napadeného právního jednání a na něj navazujícím zápisům, zapíše katastrální úřad také na základě **oznámení soudu o podané žalobě nebo na základě doloženého návrhu žalobce**, pokud žalobce podal žalobu o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je **neplatné, zdánlivé nebo zrušené**.

# 4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTELNOSTÍ

## DOHLEDÁVÁNÍ VLASTNÍKŮ

Pokud je osoba zapsaná v katastru jako vlastník označena nedostatečným způsobem a zápis o ní neumožňuje její dostatečnou identifikaci, Český úřad zeměměřický a katastrální **předá údaje o této nemovitosti a o jejím vlastníkovi známé ze zápisů v katastru Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).**

**ÚZSVM převezme údaje a vede jejich evidenci.** Tuto evidenci včetně známých údajů o zapsaném vlastníkovi zveřejní na svých internetových stránkách způsobem umožňujícím dálkový přístup. Zároveň tyto údaje předá obecnímu úřadu obce, na jejímž území se nemovitost nachází.

**Těž obecní úřad zveřejní** převzaté údaje na úřední desce.

Součástí zveřejnění je i výzva, aby se **vlastník přihlásil ke svému vlastnictví** uvedené nemovitosti. Pokud se vlastník nepřihlásí ve lhůtě stanovené jiným právním předpisem pro to, aby nemovitost byla považována **za opuštěnou.**

## DOPROJEDNÁVÁNÍ DĚDICTVÍ

Okresním soudům byly předány osoby zemřelé do roku 2012 k doprojednání dědictví.

## 4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTELNOSTÍ

### VEDENÍ ÚDAJŮ

- **Údaje v katastru se vedou podle dosavadních právních předpisů do doby, než jednotlivé evidované údaje budou dotčeny změnou.** Katastrální úřady jsou oprávněny uvést zápisy v katastru do souladu s tímto zákonem i **dříve z moci úřední.**
- **O údajích o budově evidované podle dřívějších právních předpisů se má za to, že se jedná o trvalou stavbu,** pokud z údajů katastru nevyplývá, že se jedná o stavbu dočasnou. Doloží-li vlastník této stavby nebo jiný oprávněný, že se jedná o stavbu dočasnou, katastrální úřad tuto skutečnost do katastru doplní.
- Cenové údaje se nedoplňují.

## SBÍRKA LISTIN

- Nadále **veřejná**, ale údaje z ní jen osobám, které prokáží svou totožnost.
- **Písemnosti** se ukládají **v listinné podobě nebo v elektronické podobě** podle toho, v jaké podobě byly doručeny.
- **Poskytování údajů ze sbírky listin KN** se provádí poskytováním ověřených nebo prostých
  - **kopii písemností v listinné podobě,**
  - **výstupů vzniklých převedením písemností** v listinné podobě do elektronické podoby (nebo obráceně, pokud tyto písemnosti byly v době doručení KÚ opatřeny platným uznávaným elektronickým podpisem nebo platnou el. značkou),
  - **duplikátů písemností v el. podobě,** pokud tyto písemnosti byly v době doručení KÚ opatřeny platným uznávaným el. podpisem nebo platnou el. značkou.
- Od 1.1.2016 **katastrální úřady jen písemnosti v listinné podobě, dálkovým přístupem v elektronické podobě.**

# 4. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTELNOSTÍ



**ĎAKUJEM ZA POZORNOSŤ !**