
II Katastr nemovitostí

II.A Základní přehled

II.A.1 Zápisy práv a jiných údajů

Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje údaje o pozemcích a dalších vybraných nemovitostech na území České republiky. Právním východiskem významu zápisů do veřejných seznamů je občanský zákoník (§ 980–986).

Zásady zápisů do katastru nemovitostí

- a) Zásada zákonnosti (legality).
- b) Zásada přednosti (priority).
- c) Zásada materiální publicity (dobré víry).
- d) Zásada formální publicity (veřejnosti).
- e) Zásada volnosti (dispoziční).
- f) Zásada oficiality.
- g) Zásada návaznosti na předchozí stav zápisů.

Údaji, které se zapisují k pozemkům do katastru nemovitostí, jsou údaje o právech, osobách a další údaje popisného a geodetického charakteru. Uvedené údaje je možné do katastru nemovitostí zapsat různými druhy zápisů:

- **Zápisy práv** (§ 6–10 KZ)
 - Vklad (§ 11–18 KZ)
 - Záznam (§ 19–21 KZ)
 - Poznámka (§ 22–27 KZ)
- **Zápisy jiných údajů** (§ 28–32 KZ)
 - zbytková kategorie zápisů určená pro obligatorní údaje vedené v katastru nezapisované výše uvedenými zápisy práv

Tabulka 1: Přehled druhů zápisů do katastru nemovitostí

	VKLAD	ZÁZNAM	POZNÁMKA ⁴	ZÁPIS JINÝCH ÚDAJŮ
Subjekty⁵	Účastníci řízení: <ul style="list-style-type: none"> • ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje • ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje 	Oprávněný k podání návrhu: ten, kdo má na jeho provedení právní zájem NEBO orgán veřejné moci nebo územní samosprávný celek, který o právu zapisovaném rozhodl nebo je osvědčil	Oprávněný k podání návrhu: soud, státní zástupce, policejní orgán, správce daně, správce obchodního záznamu, vyvlastňovací úřad, pozemkový úřad, soudní exekutor, dražebník, insolvenční správce NEBO ten, v jehož prospěch má být poznámka zapsána	Oprávněný k podání
Předmět zápisu	Vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence (§ 11 KZ) <ul style="list-style-type: none"> • věcná práva • práva ujednaná jako věcná práva • nájem a pacht 	Práva odvozená od vlastnického práva (§ 19 KZ)	Významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných (§ 23–25 KZ a § 985 a 986 OZ)	Jiné údaje: např. změna hranice katastrálního území, údaje o nové budově, změna druhu pozemku, údaje o osobách

⁴ Zákon rozlišuje poznámku zapisovanou k nemovitosti, k osobě a poznámku spornosti.

⁵ Provádění zápisů představuje výkon veřejné moci ze strany katastrálního úřadu, který zahájí řízení, resp. provede zápis na základě návrhu/podání oprávněné osoby (navrhovatele), příp. bez návrhu doloženého relevantními podklady/listinami.

⁶ Obligatorní formulářové podání

⁷ Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.

⁸ Rozhodnutí o povolení vkladu může být vydáno nejdříve po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace o zahájení vkladového řízení dle § 16 odst. 1 KZ. Jinak se užije třicetidenní lhůta pro vydání správního rozhodnutí dle § 71 odst. 3 SR s možností prodloužení při splnění zákonem stanovených podmínek.

⁹ Srov. s § 18 odst. 4 KZ „*Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem.*“

	VKLAD	ZÁZNAM	POZNÁMKA ⁴	ZÁPIS JINÝCH ÚDAJŮ
Podklady pro zápis	Návrh na vklad (náležitosti dle § 14 odst. 1 KZ) ⁶ + přílohy dle § 15 KZ NEBO Bez návrhu na základě doručení rozhodnutí nebo potvrzení o právu od soudu nebo soudního exekutora (§ 14 odst. 2 KZ)	Návrh na záznam + listina dokládající zapisované právo	Návrh na zápis poznámky + listina dokládající zapisované skutečnosti	Ohlášení + listina dokládající zapisovanou skutečnost NEBO Rozhodnutí, souhlas nebo oznámení vydané příslušným orgánem veřejné moci NEBO Návrh na zápis + odkaz na právní předpis
Procesní forma zápisu	Správní rozhodnutí (subsidiární aplikace části druhé SR)	Jiný úkon dle části čtvrté SŘ	Jiný úkon dle části čtvrté SŘ	Jiný úkon dle části čtvrté SŘ
Lhůty provedení zápisu a právní účinky zápisu⁷	Na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu ⁸ bez zbytečného odkladu od povolení vkladu Konstitutivní/deklaratorní účinky dle ustanovení OZ	Do 30 dnů od doručení rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo jiné listiny potvrzující nebo osvědčující práva Deklaratorní (evidenční) účinky	Do 30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení/výmazu poznámky v katastru Deklaratorní (evidenční) účinky	Do 30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení zápisu v katastru Evidenční účinky
Opravné prostředky	Žaloba podle části páté OSŘ o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem POUZE proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu (§ 18 odst. 5 KZ) ⁹	Žaloba proti nezákonnému zásahu podle SŘS	Žaloba proti nezákonnému zásahu podle SŘS	Žaloba proti nezákonnému zásahu podle SŘS

II.A.2 Obnova katastrálního operátu a revize katastru

K zajištění souladu údajů katastru nemovitostí slouží též nástroje, které bud „hromadně“ pro vybrané katastrální území příp. jeho část (obnova katastrálního operátu, revize údajů katastru) nebo „individuálně“ ve vztahu ke konkrétním nemovitostem a údajům o nich evidovaným v katastru nemovitostí (plnění povinností vlastníků a jiných oprávněných, institut opravy chyby v katastrálním operátu). Každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech slouží k naplnění jak zásady formální publicity, tak zásady materiální publicity.

Obnova katastrálního operátu (§ 40 a násl. KZ ve spoj. S § 46 a násl. KV) je vyhotovením nového souboru geodetických informací a nového souboru popisných informací v elektronické podobě.

V úvahu přichází 3 způsoby obnovy:

1. Obnova katastrálního operátu novým mapováním.
2. Obnova katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací.
3. Obnova katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav.

V praxi se uplatňují všechny způsoby obnovy.

Základní cíl – převod katastrálních map do digitální podoby – byl dokončen k 31. 12. 2017, kdy byla katastrální mapa v digitální podobě v 12 954 katastrálních územích, což je 99,0 % z jejich celkového počtu 13 084 k uvedenému datu. Celkový počet katastrálních území je k 31. 7. 2018 celkem 13 077 (po zrušení 8 katastrálních území a vzniku 1 nového v roce 2018)¹⁰. Do budoucna tedy získá na významu obnova katastrálního operátu novým mapováním a obnova katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav. Lze předpokládat, že obnova katastrálního operátu novým mapováním bude uplatněna ev. i v těch v katastrálních územích, kde digitalizovaná katastrální mapa nemá dostatečnou přesnost.

Z hlediska procesního jsou obnova katastrálního operátu novým mapováním a obnova katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací správními postupy, které nejsou správním řízením. Inkludováno do nich je však jako správní řízení o námitce. Soudní kontrola proti pravomocnému rozhodnutí o námitce je možná ve správním soudnictví podle soudního řádu správního.

¹⁰ Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnich-map.aspx> [cit. 20. 9. 2018].