



Správa na úseku katastru nemovitostí

JUDr. Alena Kliková, Ph.D.



Historie

- **Zemské desky a urbáře (13. st., šlechta x poddaní)**
- **Rustikální katastr (daně)**
- **Tereziánský katastr (od 1749, exaequatorium dominicale)**
- **Josefský katastr (od 1785, zaměření každého pozemku)**
- **Tereziánsko-josefský katastr (1792, podklad pro založení zemských desek a pro daňové předpisy až do roku 1860)**

Historie – stabilní katastr, pozemkový katastr

Stabilní katastr (císařský patent z 1. 6. 1811 č. 946 Sb. zák. soud. - Všeobecný zákoník občanský)

- stavba je součástí pozemku
- k převodu vlastnictví nemovitých věcí je třeba zápis do pozemkových knih, nazývaný vklad (intabulace).
- Všeobecný zákoník občanský platil až do r. 1951, kdy byl zrušen zákonem č. 141/1950 Sb. a výše uvedené principy byly opuštěny.

Pozemkový katastr (zákon č. 177/1927 Sb. z. a. n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (Katastrální zákon).

Historie – JEP, evidence nemovitostí

Dne 1.1.1951 nabyl účinnosti zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

- Zrušena zásada římského práva superficies solo cedit - stavba není součástí pozemku.
- Opuštění intabulačního principu zápisů do pozemkových knih.
- V roce 1956 - Jednotná evidence půdy (JEP).

Dne 1. 4. 1964 nabyly účinnosti nový občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.), zákon o evidenci nemovitostí EN (zákon č. 22/1964 Sb.) a notářský řád (zákon č. 95/1963 Sb.).

- k účinnosti smluv o převodu vlastnictví k nemovitostem byla třeba jejich registrace státním notářstvím (nešlo-li o převod do socialistického vlastnictví).

Historie – katastr nemovitostí

- **Katastr nemovitostí České republiky**
- Od 1. 1. 1993 nabyla účinnost zcela nová právní úprava (zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění občanský zákoník a některé další zákony, zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech).
- Katastr nemovitostí České republiky, zřízený novou právní úpravou, integruje do jediného instrumentu funkci bývalé pozemkové knihy i bývalého pozemkového katastru.
- Státní správu vykonávají zákonem zřízené katastrální úřady.
- Částečně byl obnoven intabulační princip, a to pro smluvní nabývání věcných práv k nemovitostem



Právní předpisy - současnost

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Katastrální zákon č. 256/2013 Sb.
- Vyhláška ke katastrálnímu zákonu - ze dne 1.11.2013 ,č. 357/2013Sb.
- Vyhláška o poskytování údajů z katastru nemovitostí - ze dne 1.11.2013 , č.358/2013 Sb.
- Vyhláška o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu č.359/2013 Sb.

Právní předpisy - současnost

- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech
- Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech (evidence nemovitostí)



Definice katastr nemovitostí

- Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice, zahrnující jejich soupis a popis, jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.
- Katastr je ucelený, průběžně aktualizovaný, počítačově ovládaný informační systém o nemovitostech a tvoří jeden ze základních systémů veřejné správy v České republice.



Funkce katastru

- Zápisy v této evidenci obsahují informaci, které složí zároveň i k tvorbě dalších informačních systémů, k ochraně práv (zejména vlastnických) k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické, k ochraně nerostného bohatství a k ochraně zájmů státní památkové péče.



Přehled zásad vedení katastru

- Zásada intabulační
- Zásada dispoziční
- Zásada legality
- Zásada priority
- Zásada formální publicity
- Zásada materiální publicity



Zásada materiální publicity

upravena v § 980 - § 986 NOZ

- má chránit nabyvatele práva k nemovitosti, pokud věcné právo nabyl **za úplaty a v dobré víře** od osoby zapsané v katastru nemovitostí
- dobrá víra – posuzuje se v době, kdy v právním ujednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak v době podání návrhu na zápis



Zásada formální publicity – předpisy

- Zákon č.256/2013 Sb., o katastru (katastrální zákon), zejména § 51, § 52 a § 55
- Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů v katastru a zejména § 8 a
- Položka 119 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

Zásada formální publicity

- Neomlouvá neznalost zápisu v katastru
- Volně přístupný veřejnosti – veřejná evidence
- § 980 OZ – „*Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje*“.
- Každý má právo do katastru nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak.
- Katastrální úřad na požádání vyhotoví z katastrálního operátu výpis, opis nebo kopii, jakož i identifikaci.



Závaznost katastru

- parcelní číslo,
- geometrické určení nemovitosti,
- název a geometrické určení katastrálního území

Judikatura

- *Pokud převáděná nemovitost není ve smlouvě označena v souladu s požadavky podle katastrálního zákona, nemusí tato okolnost vždy představovat vadu v identifikaci předmětu právního úkonu, jež by (bez dalšího) způsobovala neplatnost. U nedostatku předmětu právního úkonu je totiž nutno pečlivě rozlišovat, zda takové nedostatky zakládají vadu směřující k neurčitosti nebo nesrozumitelnosti právního úkonu či nikoliv. O tzv. podstatnou vadu jdoucí na vrub platnosti právního úkonu by se nemělo jednat v těch skutkových okolnostech, jestliže by správné označení předmětu právního úkonu bylo seznatelné podle dalších identifikačních znaků nebo i z celého obsahu právního úkonu jeho výkladem, popř. objasněním skutkových okolností, za nichž byl právní úkon učiněn, aniž by tím došlo k odklonu od toho, co bylo vyjádřeno navenek v písemné formě*
- (rozsudek NS z 21.4.2010, sp. zn. 30 Cdo 2591/2008).



Orgány

- Český úřad zeměměřičský a katastrální
- Zeměměřičský úřad
- Zeměměřičské a katastrální inspektoráty
- Katastrální úřady (vymezená katastrální pracoviště)



§ 3 – předmět evidence katastru

- 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 nejedná se o drobné stavby
- d) jednotky, vymezené podle občanského zákoníku (89/2012 Sb.)
- e) jednotky, vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
- f) právo stavby
- g) nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis (vodní díla)



Právo stavby

- existence práva stavby samostatně jako stavba, která není součástí pozemku – nemovitost
- právo stavby – stavba nestojí (pouze právo postavit budovu)
- právo stavby – stavba stojí nebo bude postavena

Pozn.: **dočasná** stavba po uplynutí doby se nestane součástí pozemku



Činnost katastru nemovitostí

- 1) Revize katastru
- 2) Oprava chyb v katastrálním operátu
- 3) Poskytování údajů z katastru
- 4) Zabezpečování obnovy katastrálního operátu
- 5) Porovnávání a přejímání údajů z katastru nemovitostí a evidence obyvatel
- 6) Zápisy práv k nemovitostem
- 7) Zápis jiných údajů
- 8) Ověřování opisů nebo kopií listin



1) Revize katastru

- zajišťování souladu údajů katastru se skutečným stavem v terénu



2) Oprava chyb v katastrálním operátu

- na písemnou žádost vlastníka nebo jiného oprávněného, popř. bez žádosti
- chybné údaje, které vznikly zřejmým omylem
- nesouhlas s ne/provedením opravy
- řízení o opravě chyby



3) Poskytování údajů z katastru

- Ze sbírky listin katastru a pozemkové knihy
- Z evidence katastru
- Každý má právo do katastru nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak.



Poskytování údajů z katastru - formy

- A. nahlížení do katastru, (s výjimkou sbírky listin katastru, přehledu vlastnictví z území České republiky a údajů o dosažených cenách nemovitostí),
- B. ústní informace,
- C. výpisy, opisy nebo kopie ze souboru geodetických a popisných informací identifikace parcel ve formě veřejných listin,
- D. ověřené kopie písemností v listinné podobě, ověřené výstupy vzniklé převedením písemností v listinné nebo elektronické podobě nebo ověřené duplikáty písemností v elektronické podobě ze sbírky listin katastru,
- E. prosté kopie písemností v listinné podobě nebo prosté výstupy vzniklé převedením písemností v elektronické podobě do listinné podoby ze sbírky listin katastru,
- F. kopie z katastrálního operátu v případech, ve kterých nejde o poskytnutí údajů ve formě veřejných listin podle písmen b) a c),



Poskytování údajů z katastru - formy

- G. výstupy a kopie z katastrálního operátu v případech, ve kterých nejde o poskytnutí údajů ve formě veřejných listin podle písmena b),
- H. dálkový přístup k údajům katastru,
- I. údaje katastru v elektronické podobě,
- J. kopie katastrální mapy s orientačním zákresem pozemkové držby podle posledního dochovaného stavu grafického operátu pozemkového katastru či přidělového nebo scelovacího operátu (dále jen „dřívější pozemkové evidence“),
- K. srovnávací sestavení parcel dřívějších pozemkových evidencí s parcelami katastru,
- L. souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru
- M. sledování změn



A. Nahlížení do katastru

- Kdokoliv
- v úředních hodinách a v prostorách k tomu určených
- bezúplatně
- bez prokazování totožnosti
- pro svou potřebu i vlastním fotoaparátem

B. Ústní informace

- O údajích katastru poskytnou pověřeni pracovníci katastrálního úřadu ústní informace a potřebná vysvětlení, případně pomohou s výběrem požadovaných dokumentů.



C. Výpis, opis a kopie z katastru nemovitostí

- § 6 odst. 3 vyhlášky o poskytování údajů
- na tiskopisu ČÚZK vyhotovený výčet nemovitostí vlastníka (spoluvlastníků) nebo oprávněného z dalšího práva příslušejících k listu vlastnictví s údaji o právech a s dalšími údaji katastru podle jiného právního předpisu, výčet údajů o nemovitosti s vymezenými jednotkami podle jiného právního předpisu nebo kopie katastrální mapy zobrazující vybrané parcely.



C. Identifikace parcel

- § 6 odst. 6 vyhlášky o poskytování údajů
- porovnání totožnosti parcely nebo skupiny souvisejících parcel posledního dochovaného stavu dřívějších pozemkových evidencí nebo stavu katastrálního operátu k určitému datu s parcelou nebo skupinou parcel vedených v katastru.
- Identifikace parcel se neposkytuje v katastrálních územích nebo v jejich částech, ve kterých byla provedena obnova katastrálního operátu na podkladě výsledků komplexních pozemkových úprav.



C. Veřejné listiny

- Výpisem z katastru nemovitostí a kopií katastrální mapy je možné od okamžiku jejich vydání kdykoliv v budoucnu prokázat stav, který byl v katastru nemovitostí evidován v okamžiku na nich uvedeném, přičemž doba trvání platnosti výpisu z katastru nemovitosti ani kopie katastrální mapy není právními předpisy nijak omezena.



H. Dálkový přístup k údajům katastru - bezúplatné

- dle § 5 odst. 3 vyhlášky o poskytování údajů
- bezúplatné nahlížení do katastru na vybrané údaje souboru popisných informací a souboru geodetických informací
- Aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí - volně přístupná
- <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- nevyžaduje se registrace
- bezplatná.



H. Dálkový přístup k údajům katastru – nahlížení - informace o řízeních

- aktuální stav řízení i některé operace provedené postupně katastrálním úřadem, včetně data jejich vyznačení,
- nejsou uvedeny dotčené nemovitosti, ale pouze katastrální území,
- účastníci - označení jménem nebo názvem a typem účastníka



H. Dálkový přístup - úplatný

- každý, a to za úplatu a za podmínek stanovených v § 11 a násl. vyhlášky o poskytování údajů.
- žádost o založení zákaznického účtu.
- založení účtu bezplatné; hradí se za odebrané výstupy.
- formou webové aplikace nebo webovou službou.
- <https://katastr.cuzk.cz/>.
- Výstupy v elektronické podobě získané online prostřednictvím dálkového přístupu jsou formálně i věcně shodné s dokumenty vydanými katastrálním úřadem.

H. Dálkový přístup – úplatný – poplatek

- příloha č. 4 k vyhlášce o poskytování údajů
- úplata za měrnou jednotku činí 50 Kč za stránku A4 v případě všech výstupů s výjimkou ověřeného výstupu nebo duplikátu listiny ze sbírky listin katastru, který je zpoplatněn částkou 10 Kč za měrnou jednotku (stránku formátu A4).
- Pro výpis z katastru nemovitostí je stanovena maximální výše úplaty 1 000 Kč, a cena za výpis tedy nikdy nepřekročí tuto částku, byť bude delší než 20 stran formátu A4.
- Maximální výše - pro ověřený výstup nebo duplikát listiny ze sbírky listin katastru, a to na 300 Kč.



H. Dálkový přístup – úplatný – zrušení, zablokování

- Zrušení – žádost
- Zrušený účet nelze obnovit – nutná nová žádost
- Zablokování – žádost, popř. ČÚZK (přetěžování technologické infrastruktury, aj.)
- Zablokovaný účet se neruší, pouze není možné se do něj přihlásit.
- Odblokování je možné na žádost uživatele.



M. Sledování změn

- <https://ozs.cuzk.cz/>
- zpoplatněné (méně než 20 nemovitostí - jednorázová částka 200 Kč; 21 a více nemovitostí - 10 Kč za každou sledovanou nemovitost (maximální výše úplaty činí 500 000 Kč).
- nutná registrace
- plní funkci informace o zaplombování nemovitostí podle § 16 odst. 1 katastrálního zákona
- Elektronickou poštou (e-mailem)
- Prostřednictvím datové schránky nebo
- Krátkou textovou zprávou (SMS)



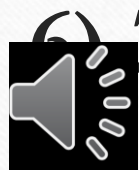
4) Zabezpečení obnovy katastrálního operátu

- **Novým mapováním**
- **Přepřepočováním (digitalizace)**
- **Na podkladě výsledků pozemkových úprav**

5) Porovnávání a přejímání údajů evidence obyvatel



-
- Prvotní porovnání a přejímání základních identifikačních údajů
 - Průběžné porovnávání a přejímání základních identifikačních údajů (při zápisu fyzické osoby do katastru nemovitostí jako vlastníka nebo jiného oprávněného)



Zápis do katastru - druhy zápisů

-
- **vkład** je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva s povahou věcných práv a práva ujednaná jako věcná práva
 - **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 nemovitostí, vlastníků a jiných oprávněných



Písemnosti, GP

-
- Zápisy práv se do katastru provádějí na základě písemnosti v listinné podobě nebo v elektronické podobě. Pokud je listina vyhotovena v el. podobě, musí být též opatřena kvalifikovaným časovým razítkem.
 - geometrický plán se považuje za součást listiny

Označování nemovitostí v listinách



-
- pozemek katastru, ZE
 - budova, která není součástí pozemku ani práva stavby – č.p. nebo ev.č., bez č.p., ev.č.
 - jednotka
 - rozestavěná jednotka
 - právo
 - nemovitost evidována v katastru podle jiného zákona označením pozemku, na kterém je postavena, a způsobem využití



Pořadí zápisů

- po podání návrhu na **V, Z** nebo jiné listiny bude nejpozději následující pracovní den vyznačeno v katastru, že práva jsou dotčena změnou
- pořadí zápisů práv do katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, **okamžikem**, ve kterém byl návrh na zápis doručen
- u každého vkladu, záznamu i poznámky by měl být uveden okamžik podání, a to s přesností na minuty – v údajích o listině

Právní účinky zápisu



-
- právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému úřadu



Záznam

- příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
- právo hospodařit s majetkem státu,
- správa nemovitostí ve vlastnictví státu,
- aj.



Poznámka spornosti

- 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, 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.

7) Zápis jiných údajů

- Např. údaje k osobě, cenové údaje, apod.

8) Ověřování opisů nebo kopií listin

- Ze sbírky listin
- Poskytování ověřených nebo prostých kopií
- Pouze osobě, která prokáže svoji totožnost.
- Při ověřování neodpovídá katastrální úřad za obsah listiny.
- Katastrální úřad neověří listinu, jejíž originál nebo kopie jsou nečitelné.
- Katastrální úřad vede evidenci osob, kterým poskytl.



Povinnosti vlastníků a jiných oprávněných

- zúčastnit se na výzvu katastrálního úřadu jednání,
- na výzvu katastrálního úřadu označit ve stanovené lhůtě, ne však kratší než 30 dnů, trvalým způsobem a na vlastní náklad nesporné hranice svých pozemků,
- na výzvu katastrálního úřadu doplnit chybějící údaje a odstranit chyby v jimi vyhotovených listinách, které předkládají k zápisu do katastru, a to do 30 dnů ode dne, kdy jim byla doručena výzva, apod.



Děkuji za pozornost