

# KATASTR NEMOVITOSTÍ

- POJMY, FUNKCE, PŘEDMĚT, OBSAH, ZÁSADY



Ivana Průchová  
BDS KN  
JARO 2017

# PRAMENY

- **Prameny:**

- Zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („OZ“)
- zák.č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) „KZ“
  - prováděcí předpisy
    - Vyhl.č. 257/2013 Sb., katastrální vyhláška
    - Vyhl.č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí
    - Vyhl.č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu
    - Vyhl.č.23/2007 Sb.,
- zák.359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních operátech
- zák.č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví
- Vnitřní předpisy ČÚŽK
  - Jednací řád pro katastrální úřady
  - Návod pro vedení a správu katastru
  - Pokyny ČÚŽK



# SOUVISEJÍCÍ PŘEDPISY

- Správní řád
- Soudní řád správní
- Občanský soudní řád
- Zákon o pozemkových úpravách



# KATASTR NEMOVITOSTÍ („KATASTR“)

- **veřejný seznam**, který obsahuje **soubor údajů o nemovitých věcech** (dále jen „nemovitost“) **vymezených tímto zákonem** zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem
  - § 1 NKZ
- **Katastr je zdrojem informací, které slouží**
- a)
  - 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,
  -
- b)
  - pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).



# ZÁKLADNÍ FUNKCE KATASTRU

- evidenční
- informační
- ochranná



# POJMY PRO ÚČELY KATASTRU

## ○ § 2 KZ

- pozemek
- parcela
- stavební parcela
- pozemková parcela
- geometrické určení nemovitosti a k.ú.
- výměra parcely
- katastrální území
- katastrální mapa
- geometrický plán
- identifikace parcel
- budova
- drobná stavba



# PŘEDMĚT EVIDENCE

- § 3 KZ
- **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.**, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,
- **právo stavby,**
- **nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis**
  - (vybraná vodní díla, vazba na vodní zákon)



# POZEMEK

## ○ pozemek

### • pozemek a OZ

- Pozemek = nemovitá věc
  - § 498 OZ

### • pozemek a KZ

- část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranic
  - územní jednotky nebo hranic katastrálního území,
  - hranic vlastnickou,
  - hranic stanovenou
    - regulačním plánem,
    - územním rozhodnutím nebo
    - územním souhlasem,
  - hranic jiného práva podle § 19 NKZ (tzv. „odvozená práva od vlastnického práva státu, hl. m. Prahy, statutárního města, ÚSC)
  - hranic rozsahu zástavního práva,
  - hranic rozsahu práva stavby,
  - hranic druhů pozemků,
  - rozhraním způsobu využití pozemků

- § 2 písm. a) KZ





# PARCELA

## o parcela

- **Pozemek, který je**
  - o geometricky a polohově určen,
  - o zobrazen v katastrální mapě a
  - o označen parcelním číslem
  - o § 2 písm. b) KZ

## o stavební parcela

- **Pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří**
  - o § 2 písm. c) KZ

## o pozemková parcela

- **Pozemek, který není stavební parcelou**
  - o § 2 písm. d) KZ

## o parcely se v KN označují arabskými čísly

- a) ve dvou číselných řadách, odděleně pro pozemkové a stavební parcely
- b) v jedné číselné řadě
  - o § 10/2 KV



# ZJEDNODUŠENÁ EVIDENCE POZEMKŮ

- § 62 KZ
  - pozemky, jejichž **hranice v terénu neexistují** a jsou **sloučeny do větších půdních celků**, **se do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav, v katastru evidují zjednodušeným způsobem** s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení a evidence nemovitostí



# STAVBA – ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA, VZTAH KE KN

- pojem stavba
- druhy staveb
  - OZ
  - stavební předpisy
- **vztah stavby a pozemku z hlediska soukromoprávního**
  - stavba jako součást pozemku x stavba jako samostatná věc
  - stavba jako nemovitá věc x movitá věc
  - dočasná stavba
  - podzemní stavba se samostatným účelovým určením
  - přechodná ustanovení OZ - § 3054 a násl. OZ
- zápis staveb do KN
- Katastrální předpisy, Pokyn ČUZK č. 45



# BUDOVA – PRO ÚČELY KN

## ○ *Definiční znaky :*

- *nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem*
- *prostorově soustředěna a*
- *navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*
- *§ 2 písm. l) KZ*
- *pojem užší než pojem stavba*



# DOČASNÁ STAVBA

- **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 (§ 506 OZ)
  - vztah k § 498/1 OZ
    - „jiný právní předpis“ - ! Stav do novely OZ zák.č.460/2016 Sb.
    - Novela: „zákon“



# PODZEMNÍ STAVBA

- § 498 OZ
- podzemní stavba se samostatným účelovým určením = nemovitá věc
- **nezapisují se do KN**
- metro



# ROZESTAVĚNÁ BUDOVA

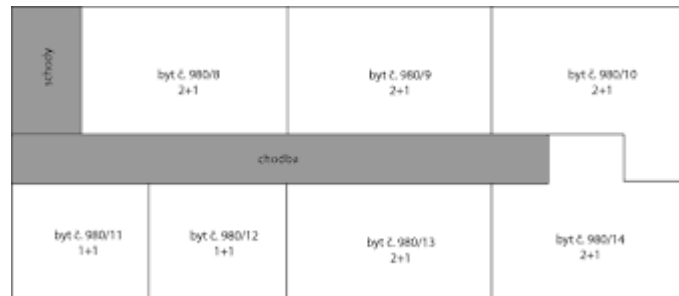
- v KN zapsány evidovány pouze ty, které byly předmětem evidence do 31.12.2013
- nově se v KN rozestavěné budovy neevidují

- diskuse



# JEDNOTKA

- Bytová, nebytová
  - Vymezená dle zák. č. 72/1994 Sb.
  - Vymezená dle OZ





## PRÁVO STAVBY

- § 1240 OZ ve spoj. § 3 KZ
  - právo stavby = věcné právo zatěžující pozemek
  - právo stavby= nemovitá věc
  - stavba vyhovující právu stavby = součást práva stavby, použijí se na ní ustanovení o nemovitých věcech



# VODNÍ DÍLO A KN

- § 3 KZ ve spoj. s § 20 vodního zákona ve spoj. s vyhl. č. 3/2007Sb.
  - V KN se evidují:
    - **Přehrady, hráze, jezy, stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejich březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojené se zemí pevným základem, se evidují v katastru nemovitostí**



## PRÁVO STAVBY

- § 1240 OZ ve spoj. § 3 KZ
  - právo stavby = věcné právo zatěžující pozemek
  - právo stavby= nemovitá věc
  - stavba vyhovující právu stavby = součást práva stavby, použijí se na ní ustanovení o nemovitých věcech



# OBSAH - ÚDAJE O OBJEKTECH, KTERÉ JSOU PŘEDMĚTEM KATASTRU

- § 4 KZ ve spoj. s prováděcí vyhláškou č. 357/2013 Sb.
- **geometrické určení a polohové určení** nemovitostí a katastrálních území,
- **druhy pozemků, čísla a výměry parcel,**
- **údaje o budovách**, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční včetně čísel těchto budov, údaje o budovách, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, **pokud jsou hlavní stavbou na pozemku, nejedná-li se o drobné stavby, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí a čísla jednotek**
- **cenové údaje**, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- **u evidovaných budov údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu,**
- **údaje o právech včetně údajů o vlastnících a údaje o oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru**
- **upozornění** týkající se nemovitosti, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru,
- úplná znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „**prohlášení vlastníka domu**“),
- **dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti,**
- údaje o bodech podrobných polohových bodových polí
- místní a pomístní názvosloví.



# OBSAH KATASTRU

## ○ **Údaje o osobě:**

### ○ o **fyzické osobě** se do katastru zapisuje

- jméno, popřípadě jména, a příjmení,
- rodné číslo, a nemá-li je, datum narození,
- adresa místa trvalého pobytu, a nemá-li ji, adresa bydliště.

### ○ o **právníkové osobě** se do katastru zapisuje

- název nebo obchodní firma,
- identifikační číslo osoby nebo jiný obdobný identifikační údaj, je-li přidělen
- sídlo.

### ○ **Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území.**



# KATASTRÁLNÍ OPERÁT

Katastrální operát tvoří

- a) **soubor geodetických informací**, který zahrnuje katastrální mapu a její číselné vyjádření,
- b) **soubor popisných informací**
- c) **dokumentace výsledků šetření a měření** pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně místního a pomístního názvosloví,
- d) **sbírka listin**, která obsahuje rozhodnutí orgánů veřejné moci, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru, úplná znění prohlášení vlastníka domu a dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti,
- e) **protokoly** o vkladech, záznamech, poznámkách, dalších zápisech, opravách chyb, námitkách proti obnovenému katastrálnímu operátu, výsledcích revize katastru a o záznamech pro další řízení.



# ZÁVAZNOST ÚDAJŮ KATASTRU (§ 51 KZ)

- **Závazné pro právní jednání týkající se nemovitostí vedených v katastru** jsou údaje katastru:
  - parcelní číslo
  - geometrické určení nemovitosti
  - název a geometrické určení katastrálního území
- Diskuse:
  - údaj o druhu pozemku,
  - výměra
    - diskuse



## PŘECHODNÁ USTANOVENÍ KZ(VYBRANÁ) VÝZNAMNÁ PRO KN

### ○ Údaje katastru

- vedou se podle dosavadních právních předpisů do doby, než jednotlivé evidované údaje budou změnou dotčeny změnou. Katastrální úřady jsou oprávněny uvést zápisy v katastru do souladu s KZ i dříve z moci úřední (§ 63/1 KZ)
- 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.** Údaje o budově evidované podle dřívějších evidencí (§ 63/2 KZ)





# RUIAN

- RUIAN= Registr územní identifikace, adres a nemovitostí
- Zákon č. 111/2009 Sb. o základních registrech
  - RÚIAN je veřejný seznam, který umožňuje uživatelům z řad veřejné, ale i komerční a akademické sféry, dálkový přístup přes internet
  - aplikace Veřejného dálkového přístupu (VDP) k datům RÚIAN je dostupná zdarma a bez registrace na internetové adrese: <http://vdp.cuzk.cz>
  - <http://cuzk.cz/ruian.aspx>



# PŘÍKLAD Č. 1 – VYHLEDÁVÁNÍ V KN, RUIAN

## ○ Úkoly:

vyhledejte v KN stavbu č.p. 158, k.ú, Veverří, Brno-město

- 1) uveďte, jaké údaje o stavbě jste zjistili
- 2) uveďte, o jakou stavbu se jedná a uveďte, jaké údaje jste o stavbě zjistili
- 3) uveďte, jaký je vztah pozemku a stavby
- 4) seznámte se s údaji na LV, na kterém je stavba zapsána a uveďte, zda všechny v KN evidované stavby mají stejný právní režim co do jejich vztahu k pozemku, svůj závěr odůvodněte
- 5) vyhledejte stavbu v Registru územní identifikace
- 6) uveďte, jaké údaje jste o ní z RUIAN zjistili



# PŘÍKLAD Č. 2 – VYHLEDÁVÁNÍ V KN, RUIAN

- AZ Tower Brno  
Pražákova 1008/69  
k.ú. Štýřice  
639 Brno
  
- 1) uveďte, o jakou stavbu se jedná a uveďte, jaké údaje jste o stavbě zjistili
- 2) uveďte, jaký je vztah pozemku a stavby
- 3) seznamte se s údaji na LV, na kterém je stavba zapsána a uveďte, zda všechny v KN evidované stavby mají stejný právní režim co do jejich vztahu k pozemku, svůj závěr odůvodněte
- 4) vyhledejte stavbu v Registru územní identifikace
- 5) uveďte, jaké údaje jste o ní z RUIAN zjistili



# ZÁSADY VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- zásady vedení evidencí nemovitostí se v jejich historickém vývoji měnily
- zásady vedení katastru nemovitostí od 1.1.2014
  - některé zásady se uplatňují pouze u vybraných forem činnosti na úseku katastru nemovitostí
  - některé zásady se uplatňují od 1.1.2014 odlišně než za účinnosti katastrálních předpisů účinných od 1.1-1992 do 31.12.2013 – jmenovitě zásada materiální publicity, priority, dispoziční, intabulační
  - prameny:
    - občanský zákoník
    - katastrální zákon

# ZÁSADY VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

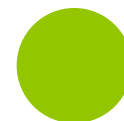
- **zásada legality**
- **zásada oficiality**
- **zásada speciality**
- **zásada formální publicity (veřejnosti)**
- **zásada materiální publicity (dobré víry)**
- **zásada priority (časové přednosti)**
- **zásada dispoziční (volnosti)**
- **zásada návaznosti zápisů na dosavadní stav katastru**
- **zásada intabulační (vkladová)**
- **zásada komplexnosti**



## DOBRÁ VÍRA

### (ZÁSADA MATERIÁLNÍ PUBLICITY)

- KN jako veřejný seznam (blíže k pojmu veřejný seznam § 980 OZ)
- § 980-986 OZ
  - pravidla a zásady vedení veřejných seznamů a zápisů do nich
  - § 980/1 OZ
  - Je-li do VS zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje (§ 980/1 OZ)
    - **Vyvratitelné domněnky:**
      - Je-li právo k věci zapsáno do VS, má se zato, že bylo zapsáno v souladu se skutečným stavem (§ 980/2 věta 1. NOZ).
      - Bylo-li právo z VS vymazáno, má se za to, že neexistuje (§ 980/1 věta 2. NOZ)



# ZÁSADA PRIORITY

## ○ OZ:

- § 981 NOZ

- zásada priority (přednosti) zapsaných práv před právy nezapsanými

- § 982/1 NOZ

- zásada priority (přednosti) práv zapsaných v přednostním pořadí



# ZÁSADA PRIORITY – POŘADÍ ZÁPISŮ

## ○ § 9/2 KZ

- pořadí zápisů se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu





# ZÁSADY VEDENÍ KATASTRU

- blíže k jednotlivým zásadám
  - viz navazující přednášky
  - Komentáře k OZ, KZ
  - PEKÁREK, Milan, Jana DUDOVÁ, Jakub HANÁK, Ivana PRŮCHOVÁ a Jana TKÁČIKOVÁ. **Pozemkové právo.** 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. 488 s. ISBN 978-80-210-7750-8.



DĚKUJI ZA POZORNOST

