

KATASTR NEMOVITOSTÍ

VÝCHODISKA

– ZÁKLADNÍ POJMY, PRAMENY, PŘEDMĚT, OBSAH KATASTRU, ZÁSADY,
ZÁPISY (ÚVOD)



1

BDS KN
Jaro 2021
Ivana Průchová

KATASTR NEMOVITOSTÍ V ČR

○ 1.1.1993 až 31.12.2013

- **Zák.č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných práv věcných práv k nemovitostem**
 - přechodná ustanovení k EN dle zák.č. 22/1964 Sb. o EN
- **Zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí**
 - přechodná ustanovení k EN dle zák.č. 22/1964 Sb. o EN
 - prováděcí předpisy
 - související předpisy
- **OZ 40/1964 Sb., občanský zákoník**

○ Od 1.1.2014

- **zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**
 - přechodná ustanovení
- **zák.č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)**
 - přechodná ustanovení
 - prováděcí předpisy
 - související předpisy

KATASTR NEMOVITOSTÍ PO REKODIFIKACI SOUKROMÉHO PRÁVA (OD 1.1.2014)

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. 357/2013 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
 - Vyhlč. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí
 - Zák.č. 359/1992 Sb., o katastrálních a zeměměřických orgánech
 - zák.č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví
 - Vnitřní předpisy ČÚŽK
 - Jednací řád pro katastrální úřady
 - Pokyny ČÚŽK
 - Návod pro vedení katastru
 - Související předpisy – zejména:
 - 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,
 - geometrické a polohové určení a
 - zápis práv k těmto nemovitostem
- veřejný seznam: §§ 980-986 OZ
- KN jako veřejný seznam OZ ve spoj. s KZ

KATASTR NEMOVITOSTÍ („KATASTR“)

- 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).

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

POZEMEK

○ POZEMEK PRO ÚČELY KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

- **část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí**
 - územní jednotky nebo hranicí katastrálního území,
 - hranicí vlastnickou,
 - hranicí stanovenou (vazba na stavební zákon)
 - regulačním plánem,
 - územním rozhodnutím
 - společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje
 - veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí
 - územním souhlasem,
 - hranicí danou schválením navrhovaného zámětu stavebním úřadem
 - hranicí jiného práva podle § 19 NKZ (tzv. „odvozená práva od vlastnického práva státu, hl.m. Prahy, statutárního města, ÚSC)
 - hranicí rozsahu zástavního práva,
 - hranicí rozsahu práva stavby,
 - hranicí druhů pozemků,
 - rozhraním způsobu využití pozemků

PARCELA

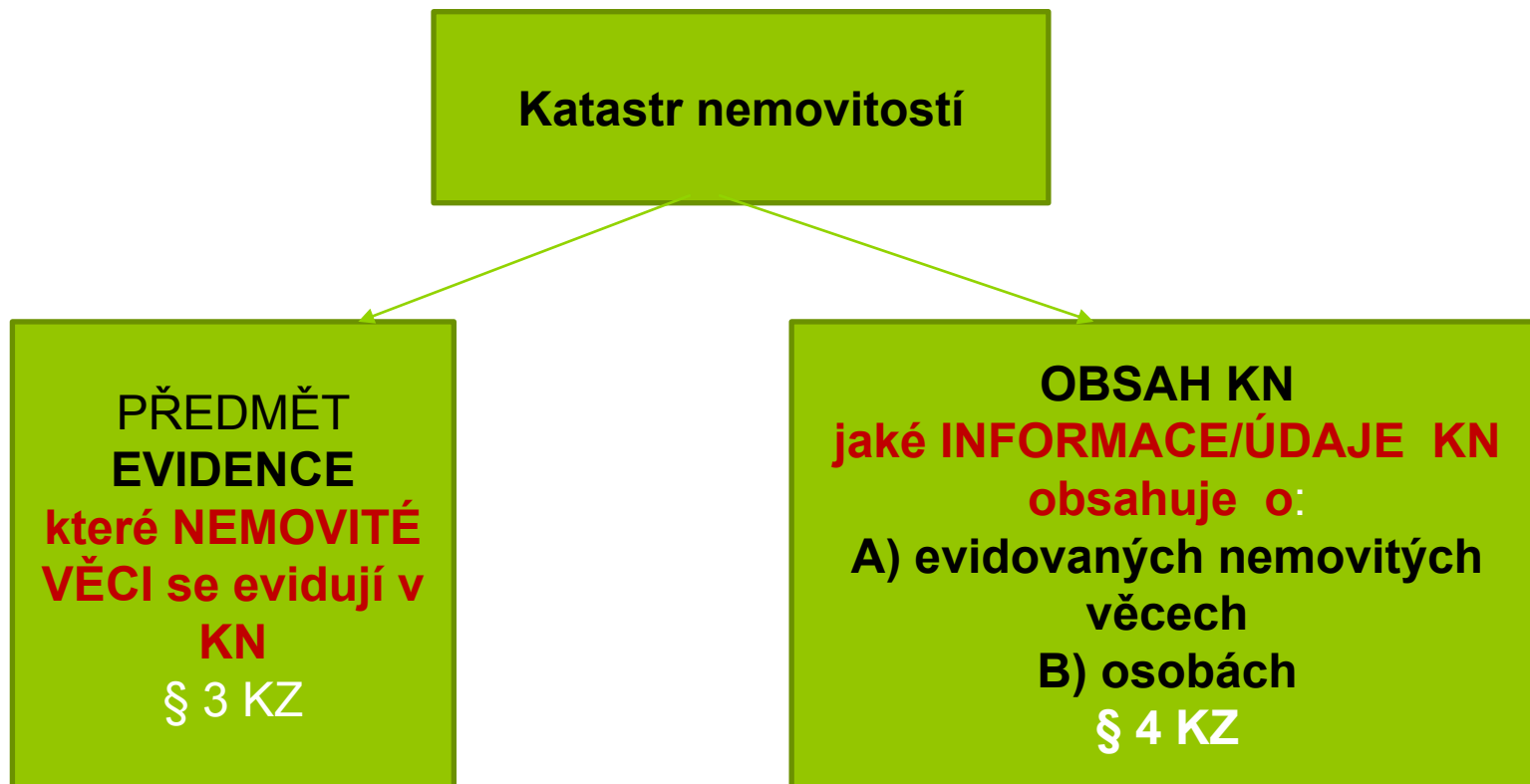
- **parcela**
 - **pozemek, který je**
 - **geometricky a polohově určen,**
 - **zobrazen v katastrální mapě a**
 - **označen parcelním číslem**

- **stavební parcela**
 - **pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,**

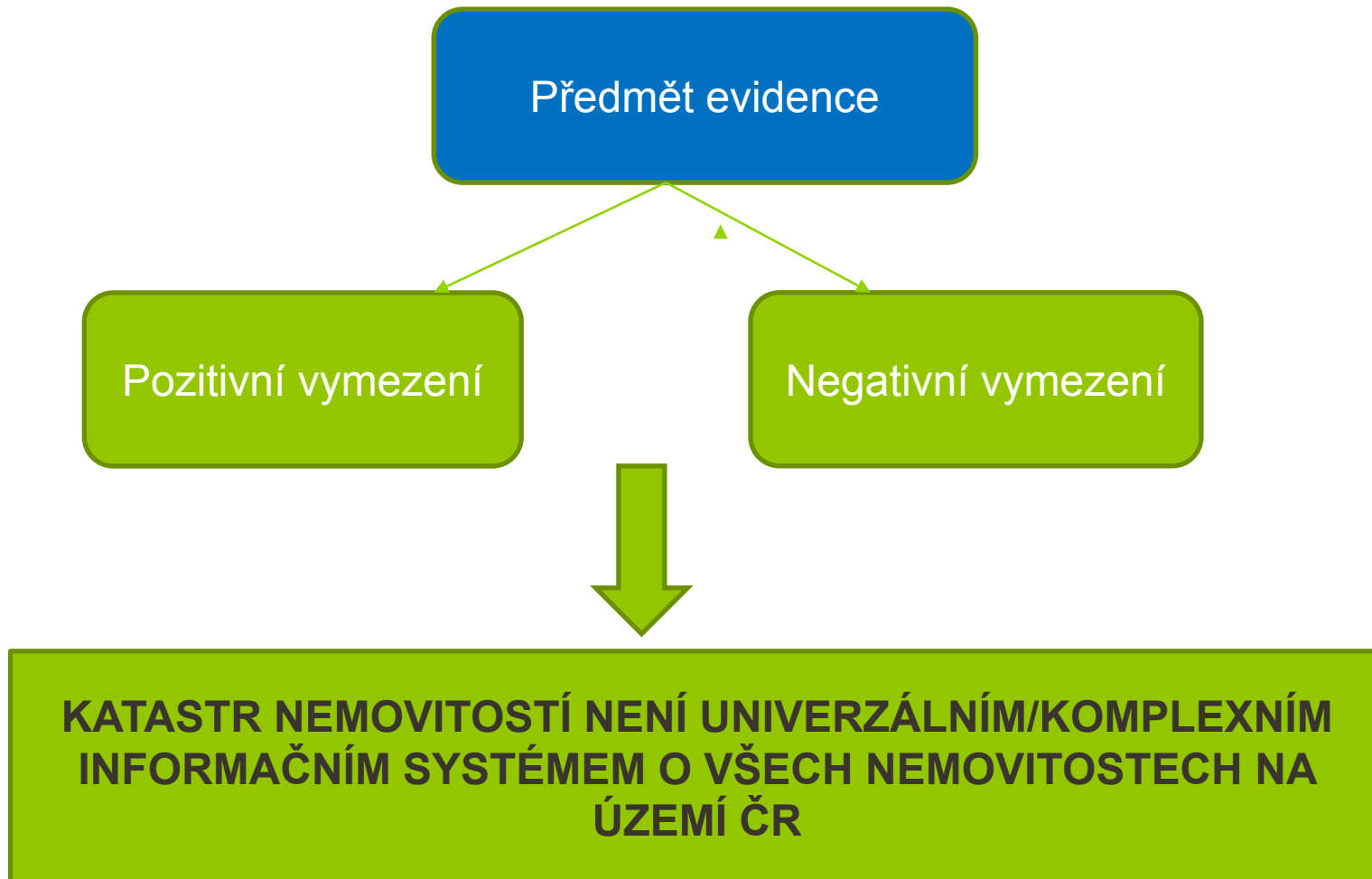
-

- **pozemková parcela**
 - **pozemek, který není stavební parcelou,**

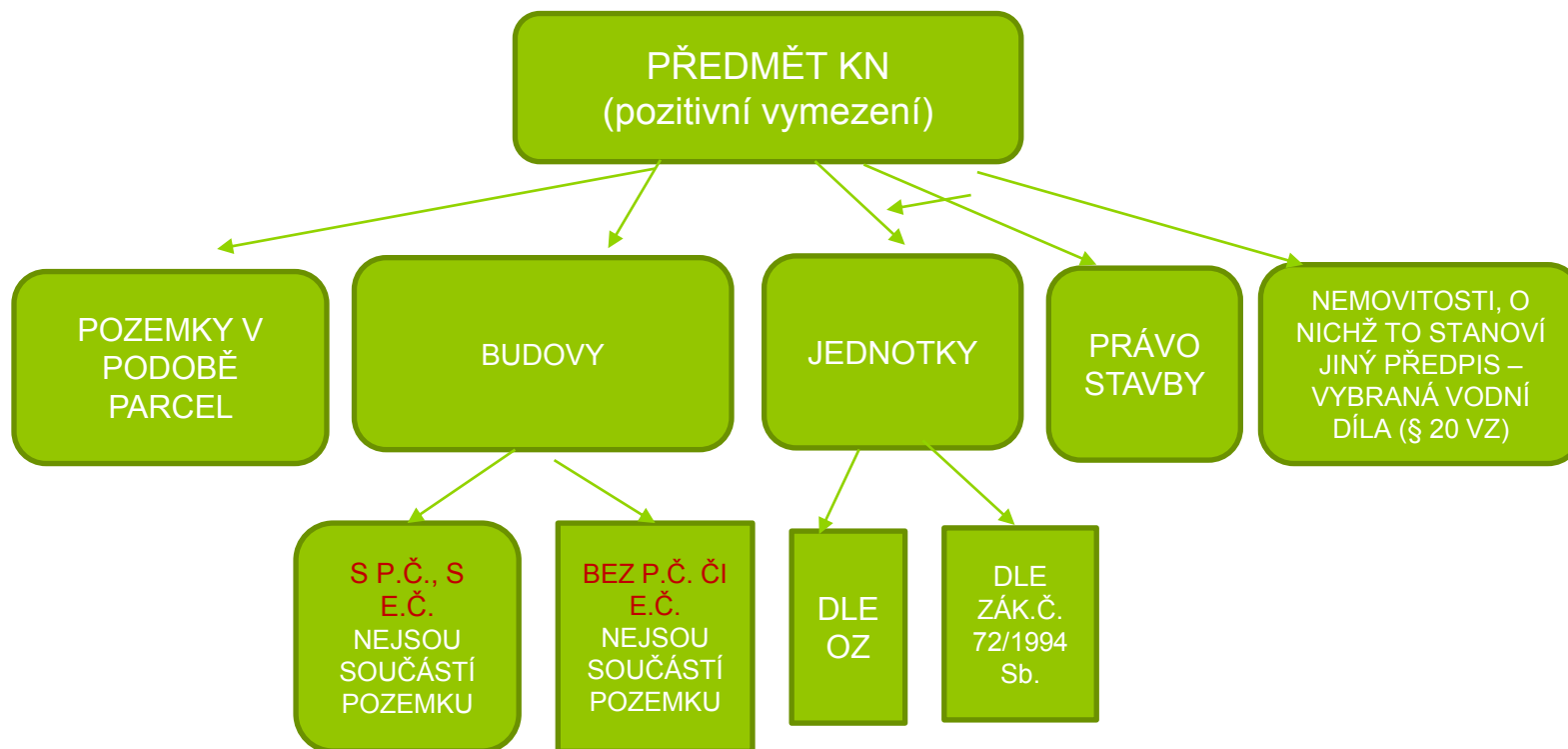
KATASTR NEMOVITOSTÍ



PŘEDMĚT EVIDENCE



PŘEDMĚT KN (§ 3 KZ)



PŘEDMĚT KN - **NEGATIVNÍ VYMEZENÍ OBJEKTŮ**



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 - § 20 KZ)



OBSAH KATASTRU (§ 4KZ)

- o geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- o druhy pozemků, čísla a výměry parcel,
- o **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**
- o **cenové údaje**, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- o u evidovaných budov údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu,
- o **údaje o právech včetně údajů o vlastnících a údaje o oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru**
- o **upozornění** týkající se nemovitosti, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru,
- o úplná znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám („**prohlášení vlastníka domu**“),
- o **dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti**,
- o údaje o bodech podrobných polohových bodových polí
- o 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 právnické osobě se do katastru zapisuje
 - název nebo obchodní firma,
 - identifikační číslo osoby nebo jiný obdobný identifikační údaj, je-li přidělen
 - sídlo.

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: druh pozemku, výměra pozemku

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.

ÚDAJE KATASTRU A PŘECHODNÁ USTANOVENÍ KZ(VYBRANÁ) VÝZNAMNÁ PRO KN

○ Údaje katastru

- vedou se podle dosavadních právních předpisů do doby, než jednotlivé evidované údaje budou 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 NKZ)

POZEMKY V PODOBĚ PARCEL

○ Parcely se v KN označují arabskými čísly

- a) ve dvou číselných řadách, odděleně pro pozemkové a stavební parcely

- Příklad :

- obec Suchý, okres Blansko

- k.ú. Suchý

- pozemková parcela: p.č. 412/59, k.ú. Suchý (trvalý travní porost)
- stavební parcela: p.č. st. 74, k.ú. Suchý (zastavěná plocha a nádvoří)

- b) v jedné číselné řadě

- (jednotná číselná řada)

- Příklad:

- Brno- město, k.ú. Veverčí

- parcela č. 1091, Brno- město, k.ú. Veverčí, ostatní plocha, zeleň
- parcela č. 1102/1 (zastavěná plocha a nádvoří)

- § 10/2 KV

- Nahlížení do KN: zde <http://cuzk.cz>

- Zdroj: cuzk

- <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnich-map/Zpresneni-geometrickeho-a-polohoveho-urceni-pozemk.aspx>



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*
 - *Diskuse:*
 - *stav v současné době v návaznosti na obnovu katastrálního operátu na území*
 - <http://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map.aspx>

ZJEDNODUŠENÁ EVIDENCE POZEMKŮ

(ZDROJ:

[HTTPS://WWW.GOOGLE.CZ/SEARCH?Q=ZJEDNODU%C5%A1EN%C3%A1+EVIDENCE+POZEMK%C5%AF&SOURCE=LNMS&TBM=ISCH&SA=X&VED=0AHUKEwiUuYRMQ9FPAHWQMHQKHERPDFCQ_AUICCGB&BIW=1280&BIH=913#imgrc=DET6OOUSQAZDXM%3A](https://www.google.cz/search?q=zjednodu%C5%A1en%C3%A1+evidence+pozemk%C5%AF&source=LNMS&TBM=ISCH&SA=X&VED=0AHUKEwiUuYRMQ9FPAHWQMHQKHERPDFCQ_AUICCGB&BIW=1280&BIH=913#imgrc=DET6OOUSQAZDXM%3A))



STAVBY A KATASTR 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
 - stavba x budova
- Zápis staveb do KN
 - Katastrální předpisy, Návod pro vedení katastru, vazba na RUIAN



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



ROZESTAVĚNÁ BUDOVA

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

- diskuse



PODZEMNÍ STAVBA

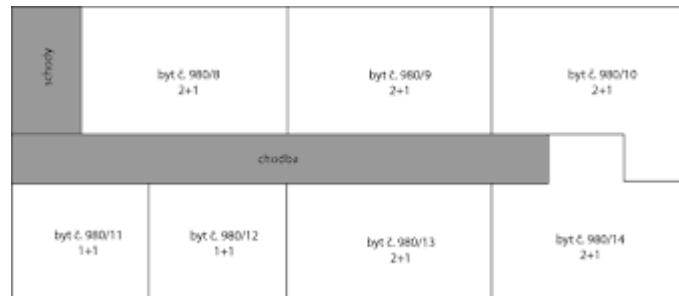
- § 498 OZ
- podzemní stavba se samostatným účelovým určením = nemovitá věc
- **Nezapisují se do KN**
- **Pozn.: „ část podzemní stavby nad povrchem“ – zápis, zákres v KM**
- vinný sklep
- metro



JEDNOTKA

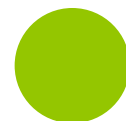
○ Bytová, nebytová

- Vymezená dle zák. č. 72/1994 Sb.
- Vymezená dle OZ



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**



ÚDAJE KATASTRU A PŘECHODNÁ USTANOVENÍ KZ(VYBRANÁ) VÝZNAMNÁ PRO KN

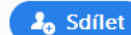
○ Údaje katastru

- vedou se podle dosavadních právních předpisů do doby, než jednotlivé evidované údaje budou 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 NKZ)

ÚDAJE KN – NAPŘ. BLÍŽE VIZ ROČENKY

- Ročenky

- https://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu/Rocenka_pudniho_fondu_2020.aspx



52

a. Vývoj počtu objektů za rok 2019

Objekty ISKN	31. 12. 2018	31. 12. 2019	Změna
Kraje	14	14	0
Okresy	77	77	0
Obce	6 258	6 258	0
Katastrální území	13 078	13 076	-2
Části obcí	15 099	15 102	3
Parcely	23 095 259	22 993 451	-101 808
Stavby	4 110 254	4 141 876	31 622
Jednotky podle byt. zákona	1 890 892	1 890 788	-104
Jednotky podle obč. zákoníku	145 076	177 545	32 469
Oprávněné subjekty	6 730 755	6 716 931	-13 824
Listy vlastnictví	6 283 371	6 324 830	41 459
Práva stavby	1 750	1 995	245
Právní vztah typu vlastnictví	10 745 636	10 845 640	100 004
Jiné právní vztahy	25 092 658	25 141 988	49 330
Listiny	41 191 344	42 828 706	1 637 362
Bonitní díly parcel	15 763 937	15 687 782	-76 155
Celkem	135 085 458	136 786 059	1 700 601

Poznámka:

Počty staveb zahrnují budovy, části budov, rozestavěné budovy a vodní díla.

Rozestavěné budovy nejsou od 1. 1. 2014 do KN zapisovány.

Jednotky jsou od účinnosti nového občanského zákoníku rozděleny na jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. a na jednotky vymezené podle občanského zákoníku, zákon č. 89/2012 Sb.

Hledání „OCR“

- Exportovat PDF
- Vytvořit PDF
- Upravit PDF
- Poznámka
- Zkombinovat soubory
- Redigovat
- Ochrana
- Komprimovat PDF
- Vyplnit a podepsat
- Odeslat k recenzi
- Více nástrojů

Převádějte a upravujte soubory PDFs aplikací Acrobat Pro DC

Vyzkoušet bezplatnou zkušební verzi

Ivana Průchová

2

GEOMETRICKÝ PLÁN

- geometrický plán
 - je **technický podklad** pro vyhotovení listin, na základě kterých má dojít ke změnám v souboru geodetických a v souboru popisných informací (§ 2 písm. j) KZ)
 -
- geometrický plán je **neoddělitelnou součástí listiny**, podle které má být proveden zápis do katastru,
 - je-li třeba **předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy**,
 - má-li být **zpřesněno jeho geometrické a polohové určení** nebo
 - byl-li **průběh hranice určen soudem**.
- geometrický plán
 - musí být ověřen, že svými náležitostmi a přesností odpovídá platným právním předpisům, a
 - opatřen souhlasem katastrálního úřadu s očíslováním parcel.
 - § 48 KZ

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
 - prameny:
 - občanský zákoník
 - katastrální zákon
- zásada legality
- zásada oficiality
- zásada speciality/přehlednosti
- 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 DŮVĚRY VE SPRÁVNOST A ÚPLNOST ZÁPISŮ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 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 OZ**
 - **Je-li do VS zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje (§ 980/1 OZ)**
 - **Vyvratitelné domněnky:**
 - **POZITIVNÍ DOMNĚNKA:** Je-li právo k věci zapsáno do VS, má se zato, že bylo zapsáno v souladu se skutečným stavem (§ 980/2 věta 1. OZ)
 - **NEGATIVNÍ DOMNĚNKA:** Bylo-li právo z VS vymazáno, má se za to, že neexistuje (§ 980/1 věta 2. OZ)
- Přechodná ustanovení OZ

ZÁPISY PRÁV DO KATASTRU

○ § 6 – 27 KZ + KV

○ Zápisy do katastru:

- **vkład**

- vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht

- **záznam**

- záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva

- **poznámka**

- Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.

- k nemovitosti

- k osobě

- poznámka spornosti

- **zápis jiných údajů**

○ účinky zápisu (§ 10 OZ)

- **Zpětné účinky všech zápisů**

- k okamžiku doručení návrhu na zápis

- **konstitutivní x deklaratorní**

○ Označení nemovitostí v listinách pro zápis do katastru - § 8 KZ

DĚKUJI ZA POZORNOST