



**PRÁVNICKÁ  
FAKULTA**  
Masarykova univerzita

# Katastr nemovitostí



## Prameny právní úpravy

- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon),
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech
- zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením
- vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí ČR
- vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška).

## Prameny právní úpravy

- Zákonem č. 359/1992 Sb. byl zřízen Český úřad zeměměřický a katastrální jako ústřední orgán státní správy geodézie a kartografie a katastru nemovitostí České republiky se sídlem v Praze. Katastrální úřady jsou věcně příslušnými správními úřady které vykonávají státní správu katastru nemovitostí, včetně zápisu věcných práv k nemovitostem.

### Katastrální úřady

- vykonávají státní správu katastru nemovitostí České republiky
- vykonávají správu zhušťovacích bodů a podrobných bodů polohového a výškového pole
- projednávají porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí České republiky podle zvláštního zákona
- schvalují změny pomístního názvosloví a zabezpečují činnosti spojené se standardizací geografického názvosloví
- schvalují změny hranic katastrálních území
- vykonávají správu základních státních mapových děl stanovených Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním
- plní další úkoly na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí české republiky, kterými je pověřil Český úřad zeměměřický a katastrální

## Katastr nemovitostí (KN)

- představuje soubor údajů o nemovitostech v ČR a je zároveň zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem:
  - pro daňové a poplatkové účely,
  - pro ochranu životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství a kulturních památek,
  - pro rozvoj území, oceňování nemovitostí,
  - pro vědecké, hospodářské a statistické účely,
  - pro tvorbu dalších informačních systémů.

## Předmět evidence v KN

- pozemky v podobě parcel (veškeré pojmy viz blíže § 27 katastrálního zákona),
- budovy spojené se zemí pevným základem, a to budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, jakož i budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
- byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky v budovách (dále jen „byty a nebytové prostory“ podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů,
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory (které podléhají evidenci), požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do KN,
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory (které podléhají evidenci) v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim,
- stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.

## Obsah KN

- uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území (§ 4 odst. 1 katastrálního zákona).
- **Katastrální operát** je mapová a listinná dokumentace KN (Sb. listin, rozhodnutí st. orgánů, smlouvy apod.).

## Hlavní zásady KN

- **Zásada priority** (směrodatné je pořadí zápisů dle doručení) – srov. § 12 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen zákon o zápisech).
- **Zásada formální publicity** (každý může nahlížet a pořizovat si výpisy nebo náčrty, lze jen omezit z důvodů stanovených zákonem (srov. z. 148/1998 Sb., o ochraně utajovaných skutečností, ve znění pozdějších předpisů) - § 21 katastrálního zákona. Právo k údajům KN vykonává Český úřad zeměměřičský a katastrální. Údaje KN lze užít jen k účelům dle § 1 odst. 3 katastrálního zákona. Šířit údaje z KN lze jen se souhlasem Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního za podmínek stanovených zvláštním předpisem.
- **Zásada materiální publicity** – je chráněna dobrá víra ve správnost údajů v KN, srov. § 11 zákona o zápisech. Ten, kdo vychází ze zápisu v KN učiněného po 1. 1. 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v KN neodpovídá skutečnosti.
- **Zásada konstitutivní** – všechny smluvní převody nemovitostí a jiná věcná práva vznikají, mění se a zanikají dnem provedení vkladu práva či výmazem v KN na základě pravomoc. Rozhodnutí – intabulační princip. K nemovitostem evidovaným v KN se zapisují zejména skutečnosti dle § 2 odst. 4 zák. o katastru, a to zejména právní vztahy podle zákona o zápisech a další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě katastrálního zákona obsahem katastru. Nemovitosti se evidují v KN podle katastrálních území.
- **Zásada závaznosti** - závazné údaje v katastru (§20) jsou parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálních území.

## Označení listin jako podkladu pro zápis do KN:

- pozemky parcelním číslem,
- názvem katastrálního území,
- pokud jsou v katastrálním území vedeny pozemky ve dvou číselných řadách (např. stavby spojené se zemí pokud to stanoví zvl. předpis), též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu (blíže viz § 27 c) a d) katastrálního zákona),
- jsou-li pozemky evidovány zjednodušeným způsobem (dle § 29 odst. 3 katastrálního zákona se bude jednat o zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků, které se evidují do skončení pozemkových úprav zjednodušeným způsobem s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení), musí být označeny parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, že se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží,
- budovy označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným (č.p.) nebo evidenčním číslem (ev. č.), pokud se číslo budově nepřiděluje, způsobem jejího využití a u budov s č.p. či ev. č. též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena,
- shora uvedené platí u rozestavěných budov s označením, že se jedná o rozestavěnou budovu,
- byty a nebytové prostory označením budovy, v níž jsou vymezeny, číslem bytu či nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, případně popisem umístění v budově,
- totéž analogicky platí pro rozestavěný byt a nebytový prostor.



## Zápis tzv. jiných údajů a změn

- 1) na základě **ohlášení vlastníka** nebo jiného oprávněného – přílohou musí být rozhodnutí nebo souhlas státního orgánu podle zvláštního předpisu (např. vydání územního rozhodnutí dle stavebního zákona)
  
  - 2) na základě rozhodnutí, souhlasu, vyjádření příslušného **státního orgánu** dle zvl. předpisu (např. návrh Českého inspektorátu lázní a zříděl k vyznačení lázeňského území a jeho ochranného pásma, vyhlášení chráněného území orgánem ochrany přírody apod.)
- Shora uvedené tzv. jiné údaje o právních vztazích, jakož i tzv. závazné údaje dle § 20 zákona, je možno přijímat i z jiných informačních systémů, rejstříků apod.

## Předmět zápisu

- vlastnické právo,
- zástavní právo,
- právo odpovídající věcnému břemeni,
- předkupní právo s účinky věcného práva – vše se zapisuje vkladem (srov. § 1 zákona o zápisech). Ve smyslu ust. § 602 občanského zákoníku předkupní právo vzniká smlouvou (u nemovitosti je obligatorní písemná formou), přičemž není-li sjednáno předkupní právo jako věcné, porušení závazku je sankcionováno pouze odpovědností za případnou škodu.

## Režim zápisu

- Vklad - § 11 - 18
- Záznam - §19 - 21
- Poznámka - § 22 - 23

## Vklad

- Vklad má intabulační charakter. Účastníky **řízení o povolení vkladu** jsou účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být právo do KN zapsáno.
- Správní řízení je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků nebo některého z nich.

### **Návrh musí ze zákona obsahovat tyto náležitosti:**

- označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,
- jméno, příjmení, trvalý pobyt, r.č. u fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení,
- označení práv, která mají být zapsána.

### **Přílohy:**

- listina, na jejímž základě má být zapsáno nebo úředně ověřená kopie v počtu o 2 větším než je počet účastníků,
- plná moc, je-li účastník zastoupen zmocněncem (ke každé listině),
- výpis z obchodního nebo jiného rejstříku, je-li vznik PO podmíněn zápisem do takového rejstříku,
- listina prokazující oprávnění vlastníka (nebo osoby z právního vztahu oprávněné) nakládat s nemovitostí (resp. s předmětem práv. úkonu), jehož práv. účinky nastaly před 1. 1. 1993,
- event. úředně ověřený překlad listiny.

## Úkony katastrálního úřadu

Katastrální úřad po podaném návrhu na vklad zejména zkoumá:

- zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v KN,
- zda je vklad je odůvodněn obsahem listin,
- je-li právní úkon je určitý a srozumitelný a je učiněn v předepsané formě,
- jsou-li účastníci oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu a nejsou-li nijak omezeni dle rozhodnutí státních orgánů ve smluvní volnosti (např. dle stavebního zákona lze umisťovat stavby, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území jen na základě územního rozhodnutí),
- byl-li právnímu úkonu účastníka udělen souhlas podle zvláštního předpisu (např. dle § 28 občanského zákoníku jsou zákonní zástupci povinni při nakládání s majetkem si vyžádat schválení soudu, nejde-li o běžnou záležitost).

## Předmět vkladu

- smlouvy o převodu vlastnictví nemovitosti,
- smlouvy o zástavním a podzástavním právu k nemovitostem,
- smlouvy o věcném břemeni,
- smlouvy o předkupním právu k nemovitostem s věcnými účinky
- smlouvy o převodu bytu a nebytového prostoru (vč. rozestavěného)
- dohody o vydání věci dle restitučních předpisů
- prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního jmění obchodní společnosti
- dohody o vypořádání SJM, je-li předmětem vypořádání nemovitost (srov. § 149a OZ)
- dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem (srov. § 141 odst. 1 OZ)
- smlouvy o převodu jednotky podle z. o vlastnictví bytů
- smlouvy o výstavbě, jejichž součástí je převod spoluvlastnických podílů na pozemku.

## Záznam

- Práva uvedená v § 1 odst. 1 katastrálního zákona, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírustkem a zpracováním se zapisují záznamem údajů na základě listin vyhotovených státními orgány.
- Listiny vyhotovené státními orgány a jiné listiny zasílají jejich zhotovitelé příslušnému orgánu republiky ve lhůtě do 30 dnů od jejich pravomoci či 30 dnů od jejich vydání.
- Je-li listina způsobilá k vykonání záznamu, příslušný orgán provede zápis do KN.

## Záznam

Záznamem se zapisuje vlastnické právo k nemovitostem, které vzniklo:

- ze zákona (např. děděním podle § 460 a násl. ObčZ, na základě zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí )
- rozhodnutím státního orgánu (např. rozhodnutí soudu o určení právního vztahu nebo o vypořádání podílového spoluvlastnictví, rozhodnutí pozemkového úřadu)
- příklepem ve veřejné dražbě
- vydržením podle § 134 ObčZ, přírůstkem § 135a ObčZ a zpracováním § 135b ObčZ
- na základě privatizace majetku podle § 19 odst. 3 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů



## V podání katastrální úřad zkoumá

- zda předložené rozhodnutí je pravomocné,
- zda stavebníci uvedení v kolaudačním souhlasu jsou vlastníci pozemku, pokud ne, je nutné předložení listiny prokazující právo k výstavbě na cizím pozemku,
- zda označení nemovitostí v předložených listinách ke stavbě odpovídají nově označeným nemovitostem v geometrickém plánu, který byl podkladem pro zaměření změn pro kolaudační řízení,
- zda geometrický plán byl podkladem pro kolaudační řízení v případě, že geometrický plán byl vyhotoven po kolaudačním řízení je nutné předložení stanoviska příslušného úřadu, zda stav zaměřený geometrickým plánem odpovídá stavu kolaudovaných nemovitostí,
- zda potvrzení o přidělení čísla popisného vydala příslušná obec pro dané katastrální území a zda označení nemovitosti odpovídá stavu zaměření dle geometrického plánu,
- v případě prohlášení o stupni rozestavěnosti zda účastníci jsou totožní s účastníky ohlášení anebo rozhodnutí o umístění stavby, zda podpisy účastníků jsou ověřeny dle ustanovení § 39 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb..

## Příklad nabytí vlastnického práva ze zákona

- Zákon č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí v platném znění (dále jen „zák. č. 172/1991 Sb.“). Tímto zákonem jsou určeny podmínky, po jejichž splnění se obce anebo příslušné městské části stávají vlastníky určených nemovitostí.
- Na základě ustanovení § 1 zákona při splnění všech zákonných podmínek, věci, k nimž ke dni 23.11.1990 příslušelo právo hospodaření národním výborům, jejichž práva a závazky přešly na obce, pokud s nimi obce hospodařily i ke dni účinnosti zákona (tzn., že obce nepřevedly do dne účinnosti zákona, 24.5.1991, toto právo hospodaření na jiný subjekt) a dále pak věci, s nimiž obce začaly hospodařit po 23.11.1990 právem obdobným právem hospodaření, pokud s nimi hospodařily i ke dni účinnosti zákona (tzn., že obce nepřevedly do dne účinnosti zákona právo hospodaření k těmto nemovitostem na jiný subjekt). Dle ustanovení § 1 zákona nepřešly do vlastnictví obcí lesy, i když byly zapsány v evidenci nemovitostí s právem hospodaření pro bývalé národní výbory, neboť tomu tak bylo bez právního titulu, v rozporu se zákonem č. 61/1977 Sb. o lesích. Dále do vlastnictví obcí 1 nepřešly drobné vodní toky, neboť dle čl. 10 Ústavy č. 100/1960 Sb., která platila ke dni účinnosti zákona č. 172/1991 Sb., tj. ke dni 24.5.1991, byly vodní toky státním vlastnictvím.
- Záznam vlastnického práva se v katastru nemovitostí vyznačí na základě ohlášení obce doložené souhlasným prohlášením s náležitostmi dle § 40 odst. 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb., které podepíše za nabyvatele práva obec v rámci své samostatné působnosti a za osobu, jejíž právo zaniká rovněž obec, ale v rámci své přenesené působnosti. Zápis lze provést též na základě ohlášení obce doloženého prohlášením ve formě notářského zápisu.

## Poznámka

- Poznámku zapíše katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení správce daně, soudu, správce podniku, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle zvláštního předpisu či doloženého návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána. Poznámka se např. zapíše na základě návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti, exekučního příkazu k prodeji podniku apod.

## 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. 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.

## Nahlížení do KN

- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- Veřejnost KN - § 52

## Přestupky

- (1) Fyzická, právnická nebo podnikající fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že
- a) užije údaje katastru v rozporu s § 1 odst. 2, nebo
  - b) v rozporu s § 53 šíří údaje katastru bez souhlasu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.
- (2) Fyzická, právnická nebo podnikající fyzická osoba se jako vlastník nebo jiný oprávněný dopustí přestupku tím, že
- a) v rozporu s § 37 odst. 1 písm. a) se na výzvu katastrálního úřadu nezúčastní jednání nebo na toto jednání nevyšle svého zástupce,
  - b) neoznačí ve stanovené lhůtě trvalým způsobem a na vlastní náklad nesporné hranice svého pozemku podle § 37 odst. 1 písm. b),
  - c) v rozporu s § 37 odst. 1 písm. c) nedoplní ve stanovené lhůtě od doručení výzvy chybějící údaje nebo neodstraní chyby ve vyhotovených listinách, které předkládá k zápisu do katastru,
  - d) neohlásí katastrálnímu úřadu ve stanovené lhůtě změny údajů katastru týkající se jeho nemovitosti podle § 37 odst. 1 písm. d).
- (3) Za přestupek podle odstavců 1 a 2 lze uložit pokutu do 50000 Kč. Je-li přestupek podle odstavců 1 a 2 spáchán právnickou nebo podnikající fyzickou osobou, lze uložit pokutu do 100000 Kč.