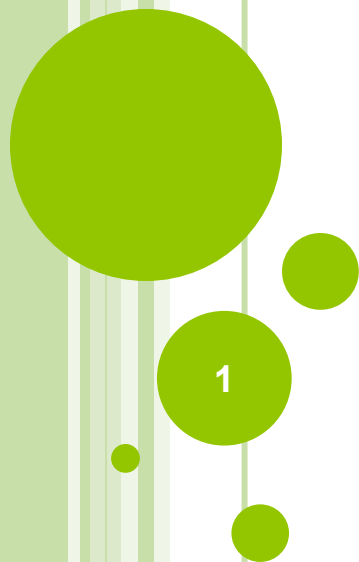


# **KATASTR NEMOVITOSTÍ**

## **PŘEDNÁŠKA 13.10.2022**



1

**MP705Zk Pozemkové právo**  
**Podzim 2022**  
**Ivana Průchová**

# OSNOVA

- Prameny
- Státní správa na úseku katastru nemovitostí
- Katastr nemovitostí jako veřejný seznam
- Základní pojmy
- Předmět katastru
- Obsah katastru
- Zásady vedení katastru
- Zápisy práv (vklad, záznam, poznámka) a jiných údajů do katastru
- Oprava chybných údajů v katastru
- Revize katastru nemovitostí
- Obnova katastrálního operátu novým mapováním (§ 40 a násl.KZ)
- Povinnost vlastníků a dalších oprávněných vůči katastru/ohlašování změn údajů (§ 37 KZ) ve spoj.se správním trestáním (§ 57 KZ)
- Povinnosti obcí a orgánů veřejné moci ve vztahu ke katastru (§ 38, § 39 KZ)
- Další evidence nemovitostí – vazby na KN (viz podrobně přednáška č. 1)

# PRAMENY

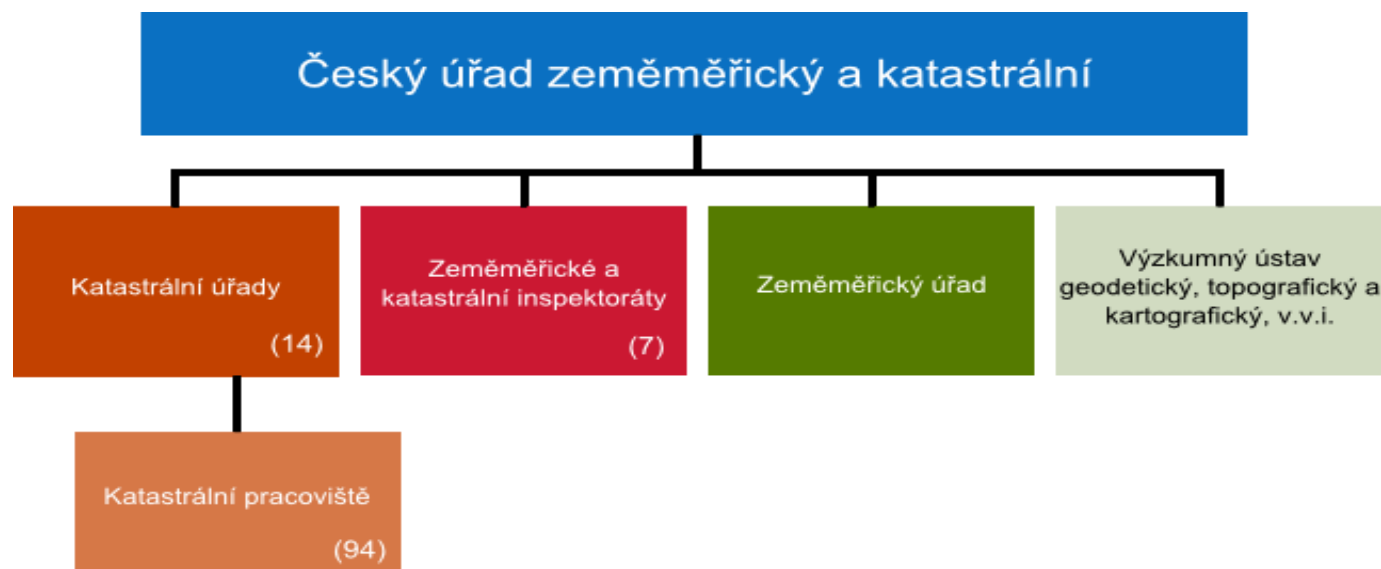
- Prameny:
  - Zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („OZ“)
  - zák.č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) „KZ“
    - prováděcí předpisy
      - Vyhl.č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška
      - Vyhl.č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí
      - Vyhl.č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu
      - Vyhl. č. 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

# STÁTNÍ SPRÁVA NA ÚSEKU ZEMĚMĚŘICTVÍ A KATASTRU NEMOVITOSTÍ

– ZDROJ VIZ [ZDE](#)

## Struktura resortu

Organizační schéma resortu zeměměřictví a katastru



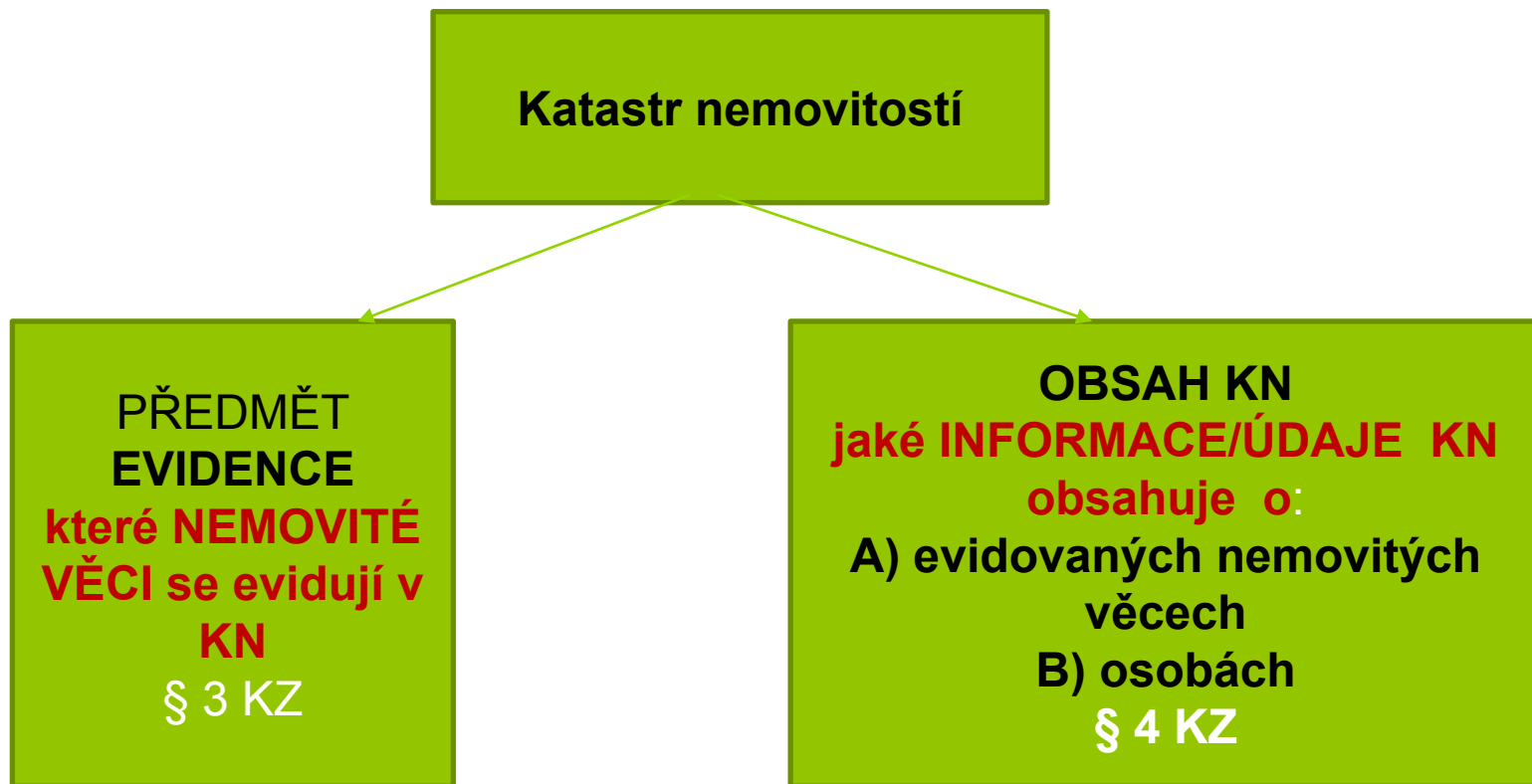
# KATASTR NEMOVITOSTÍ („KATASTR“)

- **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

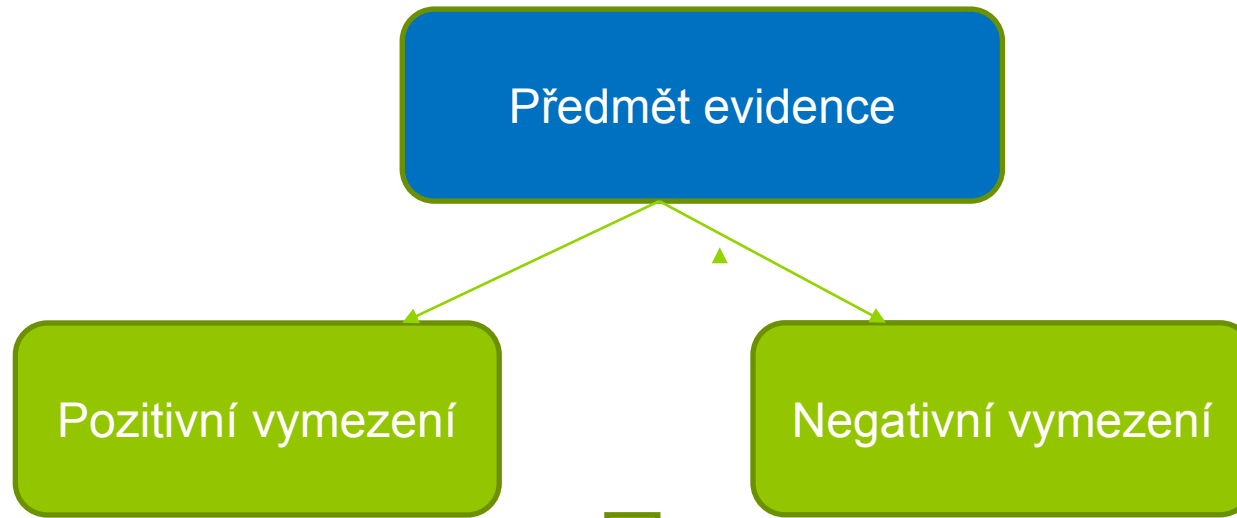
# KATASTR NEMOVITOSTÍ („KATASTR“)

- 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).

# KATASTR NEMOVITOSTÍ



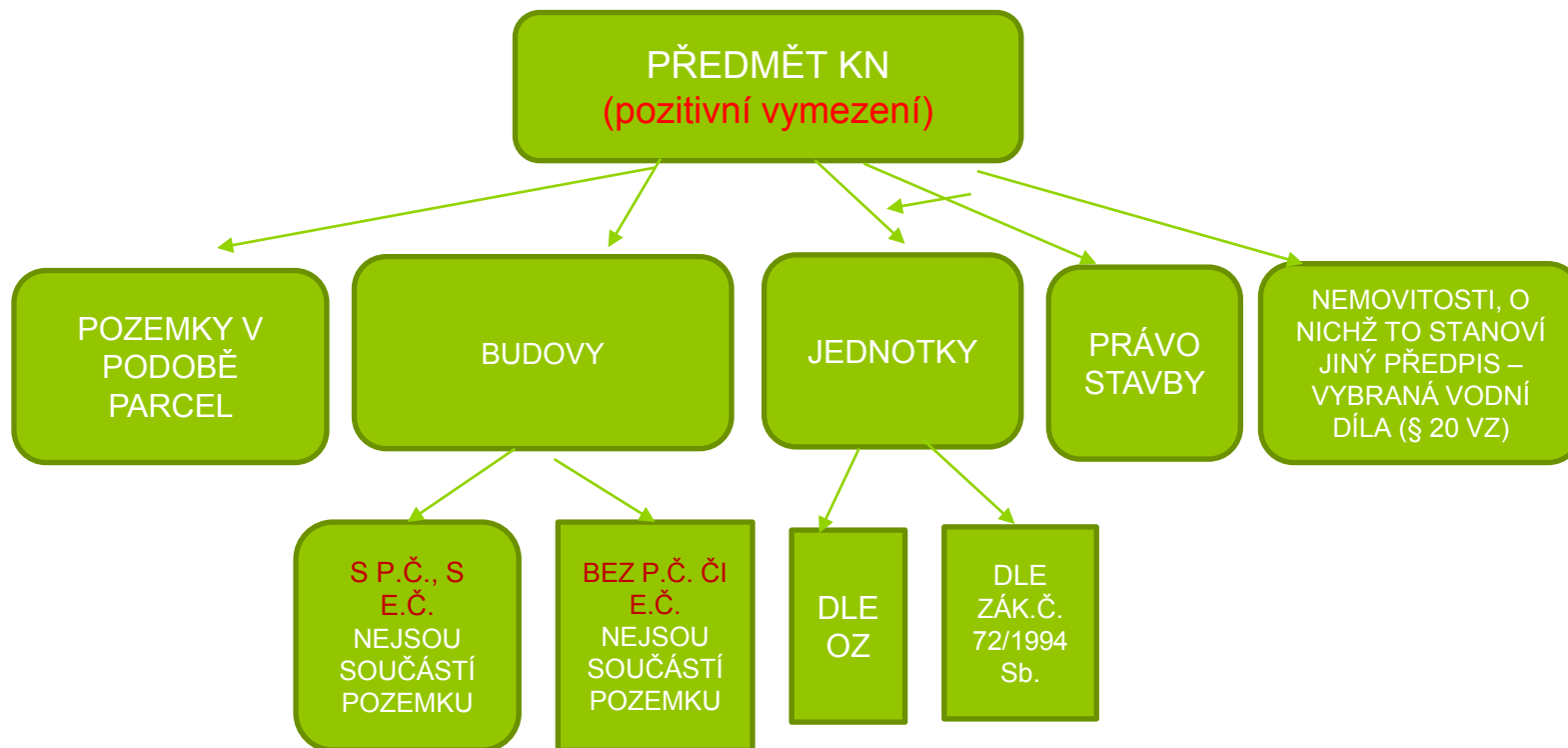
# PŘEDMĚT EVIDENCE



**KATASTR NEMOVITOSTÍ NENÍ UNIVERZÁLNÍM/KOMPLEXNÍM  
INFORMAČNÍM SYSTÉMEM O VŠECH NEMOVITOSTECH NA  
ÚZEMÍ ČR**



# PŘEDMĚT KN (§ 3 KZ)



# POZEMEK

## ○ POZEMEK PRO ÚČELY KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

- část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranic
  - územní jednotky nebo hranic 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,**

# OZNAČOVÁNÍ PARCEL V KN

- **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. Veveří**
      - **parcela č. 1091, Brno- město, k.ú. Veveří, ostatní plocha, zeleň**
      - **parcela č. 1102/1 (zastavěná plocha a nádvoří)**
    - **§ 10/2 KV**
    - **Nahlížení do KN: zde <http://cuzk.cz>**

# 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 přídělového a scelovacího řízení a evidence nemovitostí*
  - *diskuse*
    - *stav v současné době v návaznosti na obnovu katastrálního operátu na území ČR*
    - **pozemky ZEP se až na výjimky v současném KN NEVYSKYTUJÍ**

# 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



# 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**



# PŘEDMĚT KN - **NEGATIVNÍ** VYMEZENÍ OBJEKTŮ

V KN SE  
NEEVIDUJÍ  
( negativní  
vymezení )

PODZEMNÍ STAVBY



ROZESTAVĚNÉ  
BUDOVY  
(OD 1.1.2014)



DROBNÉ STAVBY BEZ  
Č.P. NEBO E.Č.

NEMOVITÉ  
STAVBY  
nevyhovující  
definičním  
znakům  
budovy



# 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.

# 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 geometrické a polohové určení předmětu zápisu 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
- 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)

# POSKYTOVÁNÍ INFORMACÍ Z KATASTRU INFORMACÍ Z KN (VIZ TÉŽ PŘEDNÁŠKA Č. 1)

- nahlížení do katastru nemovitostí
- dálkový přístup

# ZÁSADA VEŘEJNÉ PUBLICITY

## VEŘEJNOSTI KATASTRU

- § 25 KZ ve spoj. s vyhl.č. 358/2013 Sb. o poskytování údajů z KN
- **Na pracovištích KÚ**
  - **má každý 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.**
    - **Výluky z oprávnění nahlížet do KN:**
      - Získávat údaje z katastru **formou nahlížení nelze**
      - z přehledu vlastnictví z území České republiky,
      - ze sbírky listin a
      - o dosažených cenách nemovitostí.
    - *Není-li přehled vlastnictví z území České republiky nebo údaj o dosažených cenách nemovitostí poskytnut způsobem umožňujícím dálkový přístup, lze jej poskytnout pouze **osobě, která prokáže svoji totožnost.***
- **Nahlížení do KN prostřednictvím aplikace <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>**
- **Dálkový přístup do KN (neplacený x placený)**

# ZÁSADA MATERIÁLNÍ PUBLICITY

## DOBRÁ VÍRA

- 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**
    - Princip materiální publicity
      - 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)
- - Přejícná ustanovení OZ

# ZÁPISY DO KATASTRU

## ○ § 6 – 27 KZ + KV

### ○ Zápisy do katastru:

#### • **VKLAD**

- 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
  - zápis práv odvozených od vlastnického práva (státu, obcí, krajů)
  - další údaje

#### • **ZÁPIS JINÝCH ÚDAJŮ (ZPŮSOEM OBDOBNÝM ZÁZNAMU)**

#### • **POZNÁMKA**

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

## ○ účinky zápisu (§ 10 KZ)

### • **Zpětné účinky všech zápisů**

- k okamžiku doručení návrhu na zápis
- konstitutivní x deklaratorní

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



## VYZNAČENÍ, ŽE PRÁVNÍ PRÁVA ZAPSANÁ V KATASTRU JSOU DOTČENA ZMĚNOU (PLOMBA“)

### ○ § 9 KZ

- dojde-li katastrálnímu úřadu návrh nebo jiná listina pro zápis práv do katastru, vyznačí u dotčených nemovitostí nejpozději následující pracovní den, **že práva jsou dotčena změnou**

VKLAD

# PRÁVA ZAPISOVANÁ VKLADEM

- vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence práv (přehled, § 11 KZ + vazba na příslušná ustanovení OZ)

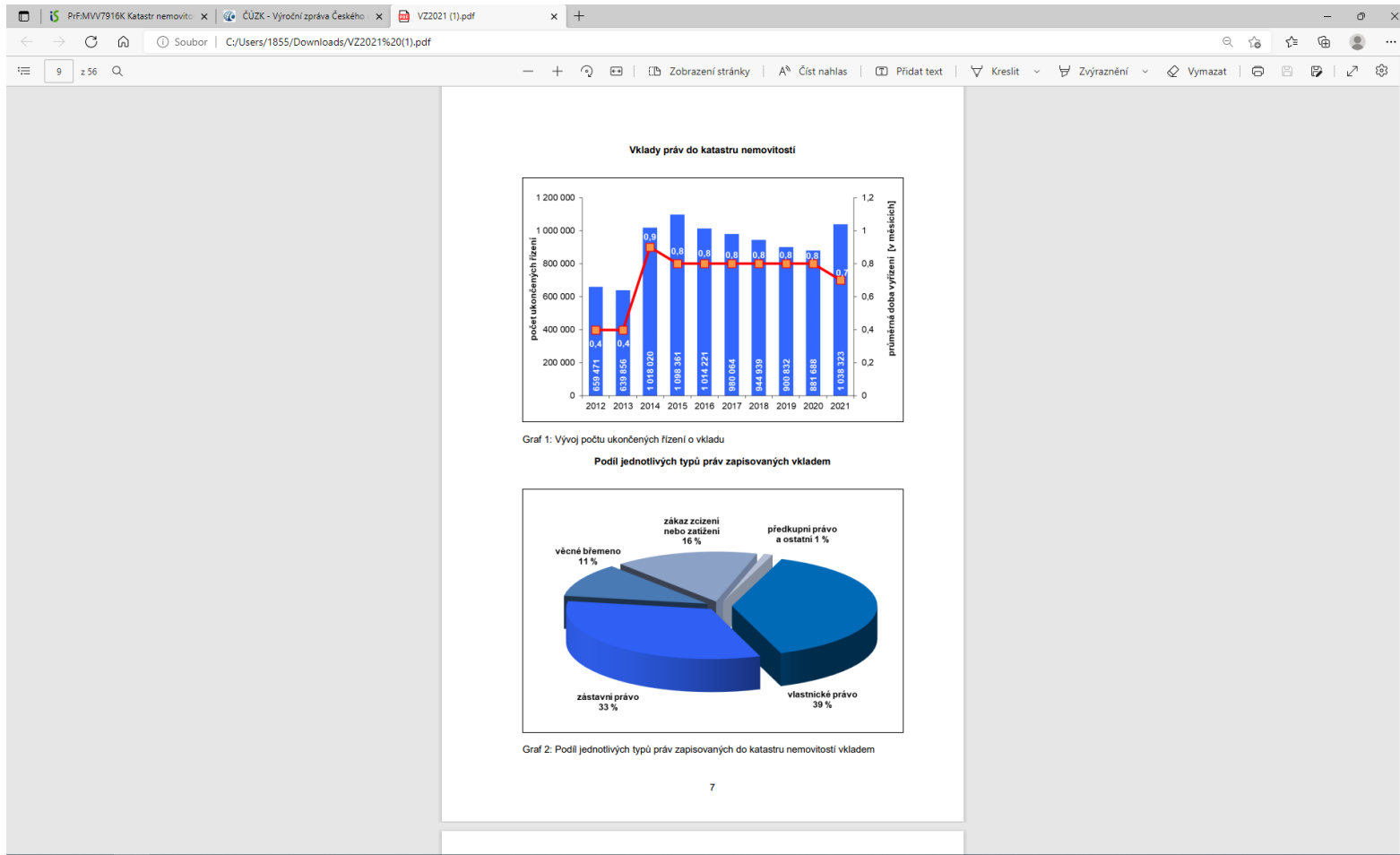
Věcná  
práva

Závazková  
práva  
ujednaná  
jako věcná  
práva

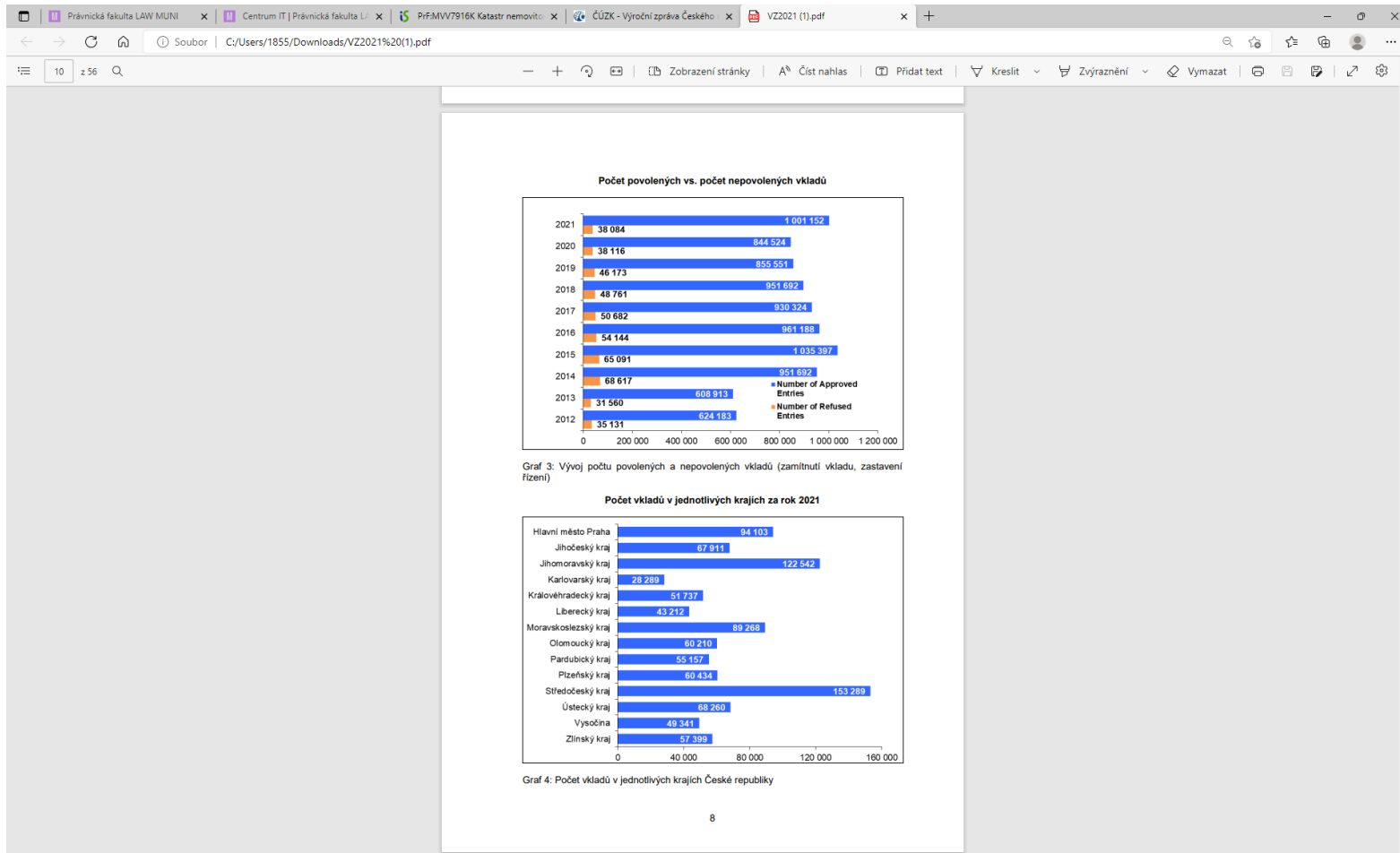
Nájem  
Pacht

Další práva:  
- správa  
svěřenského  
fondu  
- vzdání se  
práva na  
náhradu  
škody

# VÝROČNÍ ZPRÁVA ČÚZK 2021 ZDE



# VÝROČNÍ ZPRÁVA ČÚZK 2021 ZDE



# VKLADOVÉ ŘÍZENÍ

- Speciální správní řízení
- **VKLADOVÉ ŘÍZENÍ:**
  - **Na návrh:**
    - **Návrh** na zahájení vkladového řízení
    - Předepsaný formulář
      - Přílohy návrhu na zahájení řízení (§ 15 KZ)
        - vkladová listina – jedno vyhotovení
          - Není-li k návrhu přiložena, k podanému návrhu se nepřihlíží (§ 15/2 KZ)
        - Další přílohy
    - Správní poplatek
    - Ověření pravosti podpisu
- Vkladové řízení
  - **ex offo** (§ 14/2 KZ)
    - Dojde-li příslušnému katastrálnímu úřadu od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se zapisuje do katastru vkladem („soudní listina“)

# Z JUDIKATURY: LHŮTA K PODÁNÍ NÁVRHU NA VKLAD

- **ÚS IV. ÚS 201/96: lhůta k podání návrhu na vklad práva**
- *Pokud jde o návrh vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, je možno jej, podle názoru Ústavního soudu, **podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků smlouvy projevy jejich vůle.***
- *k využitelnosti od 1.1.2014*

## Z JUDIKATURY: ZÁSADA PRIORITY

- **NSS 9 Aps 11/2012-66: zásada priority**
- *V souladu se **zásadou priority** a s ohledem na povinnost katastrálního úřadu zkoumat návaznost předkládaných listin na předcházející zápisy se pořadí projednání či rozhodnutí o návrzích na zápis do katastru nemovitostí řídí, nestanoví-li zákon jinak, **dobou, ve které byly takové návrhy na zápis katastrálnímu úřadu doručeny.***
- ***O nově došlém návrhu nebo podnětu ke shodné nemovitosti tak lze jednat nebo rozhodovat teprve poté, co bude projednán nebo bude rozhodnuto o návrhu na zápis, který má vůči nově došlému návrhu přednostní pořadí.***



# VYZNAČENÍ PLOMBY (§ 9 KZ), VYROZUMĚNÍ (§16 VE SPOJ. 18/1 KZ)

## § 9 KZ

- dojde-li katastrálnímu úřadu návrh nebo jiná listina pro zápis **práv** do katastru, vyznačí u dotčených nemovitostí nejpozději následující pracovní den, **že práva jsou dotčena změnou**
- **Okruh nemovitostí, ke kterým se plomba vyznačuje:**
  - **dle obsahu návrhu na vklad**
  - **nejsou-li v návrhu na vklad uvedeny žádné nemovitosti, vyznačí katastrální úřad plombu ke všem nemovitostem uvedeným ve vkladové listině**
- O tom, že došlo k vyznačení plomby, katastrální **úřad informuje osoby, jejichž práva v katastru se mají podle navrhovaného zápisu omezit nebo zaniknout („zapsané osoby“)**, a to bez ohledu na to, zda jsou ve vkladovém řízení případně zastoupeny na základě plné moci
- týká se i zápisu, který má být proveden na základě soudní listiny

# VYROZUMĚNÍ (§ 16/1 VE SPOJ. 18/1 KZ)

- **Účel vyrozumění:** ochrana práv vlastníků nemovitostí a jiných oprávněných
- **Způsob vyrozumění:**
  - prostřednictvím služby „sledování změn v katastru“
  - prostřednictvím **datové schránky**
    - navíc souběžně e-mailem nebo mobilem ty osoby, které o to v návrhu na povolení vkladu požádaly, pokud e-mailovou adresu nebo číslo mobilu uvedly
  - zasláním **doporučeného dopisu**
    - FO s trvalým pobytem na adresu trvalého pobytu
    - FO bez trvalého pobytu v ČR na adresu bydliště v cizině
    - PO na adresu sídla
- **Důsledky vyrozumění:** ode dne odeslání informace/vyrozumění začíná běžet 20 denní „čekací doba“ na povolení vkladu (§ 18/1 KZ)

# VKLADOVÉ ŘÍZENÍ

## ○ **vkladové listiny**

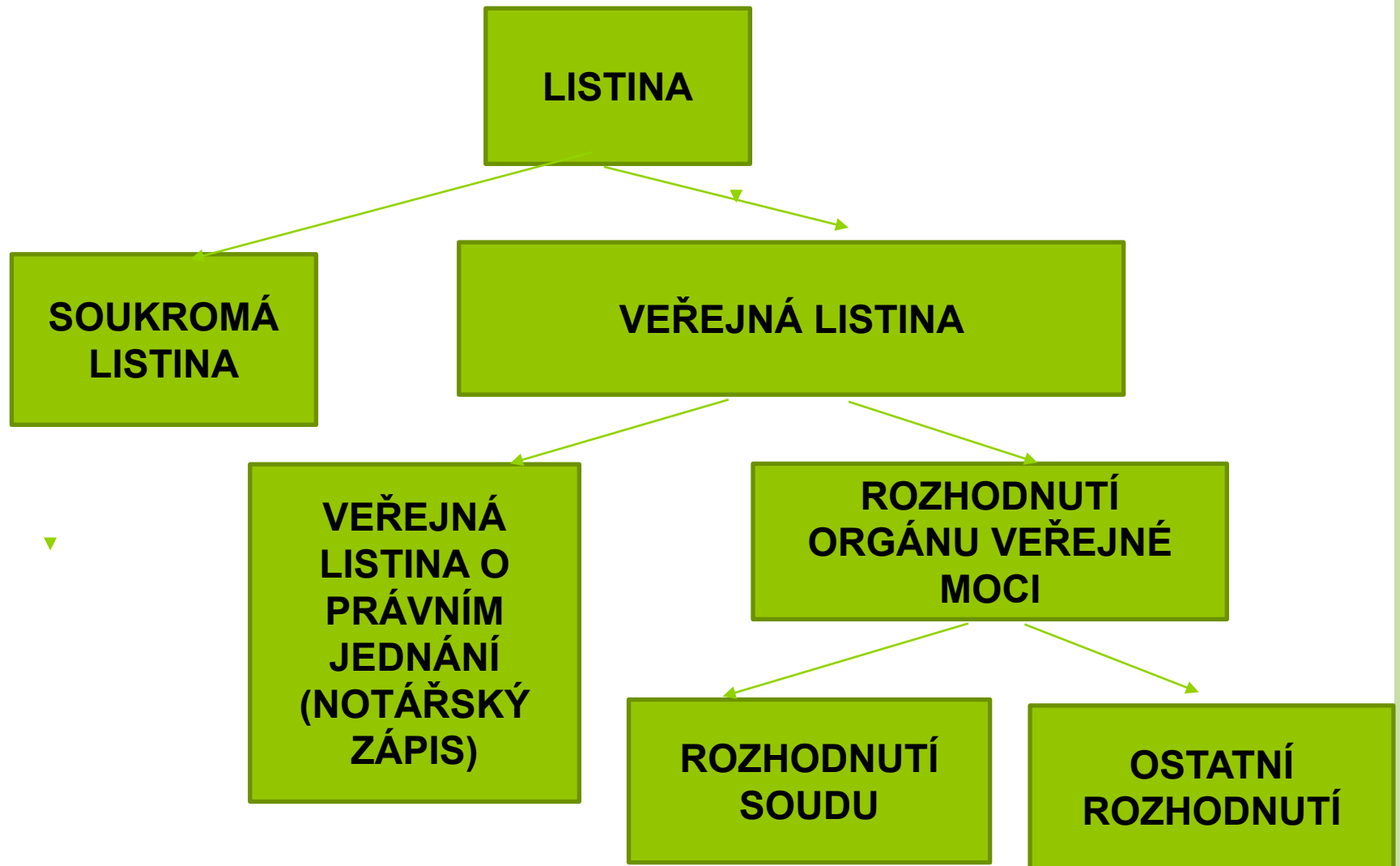
- Soukromé listiny x veřejné listiny
  - význam pro rozsah přezkumu katastrálního úřadu

## ○ **účinky vkladu**

- zpětně ke dni doručení návrhu
- konstitutivní x deklaratorní

- *Srov. např. Usnesení Ústavního soudu ze dne 13.10.2017 sp.zn. III. ÚS 2262/16*

# ROZSAH PŘEZKUMNÉ ČINNOSTI KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU (§ 17 KZ) DLE DRUHU VKLADOVÉ LISTINY



# ROZSAH PŘEZKUMNÉ ČINNOSTI KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU – SOUKROMÁ LISTINA

Vkladová listina je **soukromou listinou**, katastrální úřad zkoumá, zda:

- a) splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru
- b) její **obsah odůvodňuje navrhovaný vklad**
- c) **právní jednání** je učiněno v **předepsané formě**
- d) účastník vkladového řízení **není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí**
- e) k právnímu jednání účastníka vkladového řízení **byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu**
- f) **z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné, zejména zda** z dosavadních zápisů v katastru nevyplývá, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávnění nakládat s předmětem právního jednání, nejsou omezeni rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání
- g) navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru, *z tohoto hlediska není na překážku povolení vkladu*, pokud **logickou mezeru** mezi zápisem v katastru a navrhovaným vkladem podle vkladové listiny navrhovatel doloží současně s návrhem na vklad listinami, které návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy v katastru doplní, tyto listiny musí mít náležitosti vkladových listin.
- **§ 17/1 NKZ**

# ROZSAH PŘEZKUMNÉ ČINNOSTI KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU

## ○ Vkladová listina je **veřejnou listinou**

- (veřejná listina - § 567 OZ – „listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou prohlásí zákon, to neplatí, pokud trpí takovými vadami, že se na ni hledí, jako by veřejnou listinou nebyla)
- Katastrální úřad zkoumá, zda
  - **a) splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru**
  - **b) její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad**
  - **c) Navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru, „logická mezera“ - řešení viz výše**
    - § 17/2 KZ

## ○ Vkladová listina je **veřejnou listina o právním jednání**

- Katastrální úřad DÁLE zkoumá, zda
  - **V době podání návrhu na vklad nebyl v katastru zápis, ze kterého vyplývá, že k době podání návrhu na vklad je účastník řízení omezen v nakládání s věcí, která je předmětem právního jednání**

## ○ **rozhodnutí soudu**

- Katastrální úřad zkoumá splnění podmínek jen, zda
  - **Splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru**
  - **Zda je toto rozhodnutí závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo do katastru dosud zapsáno**

# VKLADOVÉ ŘÍZENÍ - SPECIÁLNÍ SPRÁVNÍ ŘÍZENÍ (KZ+SPŘ)

- Rozhodnutí katastrálního úřadu

- A. PROCESNÍ

- přerušení řízení

- § 15/3 KZ

- zastavení řízení

- § 15/3 KZ – v návaznosti na přerušení vkladového řízení
- zpětvzetí (§16/2 NKZ), zúžení návrhu (§16/3 NKZ)

# VKLADOVÉ ŘÍZENÍ

- Rozhodnutí katastrálního úřadu

- **B. MERITORNÍ**

- **o povolení vkladu**

- návrhu zcela vyhověno
  - rozhodnutí se **nevyhotovuje**
  - právní moc rozhodnutí – **záznamem ve spisu**
- situace kdy se, **rozhodnutí o povolení vkladu vyhotovuje:**
  - **vklad povolován v plném rozsahu dle návrhu na vklad, ale nikoli v plném rozsahu dle listiny** (tj. není povolován vklad všech práv uvedených v listině)
  - **vklad není povolován v plném rozsahu podle původního návrhu na vklad** nebo podle doručené soudní listiny
  - **v průběhu řízení došlo ke změně označení předmětných nemovitostí** (např. **obnovou operátu**)
  - je to vhodné s ohledem na okolnosti dané věci
  - (viz blíže JŘ čl. 20)
    - právní moc:
      - Oznámením (doručením) stejnopisu písemného vyhotovení rozhodnutí



# VKLADOVÉ ŘÍZENÍ

- zápis vkladu do katastru (provedení vkladu)
- vyrozumění o tom, že vklad byl do katastru proveden (§ 18/3 KZ) + ve spoj. s prováděcí vyhláškou (obsah vyrozumění) – viz dále
- vyjmutí vkladové listiny ze spisu a její založení do Sbírký listin

# UKÁZKA VYROZUMĚNÍ O PROVEDENÉM VKLADU

- převod / prodej pozemku (oddělené části)
  - ukázka vyrozumění o provedeném vkladu



Nejméně jeden podpis vyžaduje ověření.

Panel podpisu



Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice  
 Čechovo nábřeží 1791, Bílé Předměstí, 53006 Pardubice  
 tel.: 466029111, fax: 466029156, e-mail: kp.pardubice@csk.cz, ID dat. schránky: w86ierb

**Vyrozumění  
 o provedeném vkladu do katastru nemovitostí  
 ve věci sp. zn. V-9745/2015-606**

Na základě rozhodnutí o povolení vkladu, které vydal Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, byl v řízení vedeném pod sp. zn. V-9745/2015-606 proveden vklad do katastru nemovitostí.  
 Vklad byl proveden dne 28.07.2015, a to s právními účinky k 03.07.2015.

Vklad byl proveden podle listiny: **Rozhodnutí stavebního úřadu o umístění stavby (§ 79 zákona č. 183/2006 Sb.)**  
**Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků - Městský úřad Přelouč MUPC-11656/2015**  
**Smlouva kupní**

**Výpis provedených změn**

Zrušený stav - **rušené údaje**  
 Nový stav - **nové evidované údaje**  
 Nezměněný stav - evidované nezměněné údaje

Katastrální území: 734560 Přelouč  
 List vlastnictví: 10010

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|
|----------------------------|---------------|-------|

**Nezměněný stav**

Vlastnické právo  
 Město Přelouč, Československé armády 1665, 53533 Přelouč 00274101

Sápisy v této části LV beze změn.

**B Nemovitosti**

| Pozemky | Parcela | Výměra(m2) | Druh pozemku |
|---------|---------|------------|--------------|
|---------|---------|------------|--------------|

**Zrušený stav**

|       |       |           |
|-------|-------|-----------|
| 817/1 | 39743 | orná půda |
|-------|-------|-----------|

**Nový stav**

|       |       |           |
|-------|-------|-----------|
| 917/1 | 39046 | orná půda |
|-------|-------|-----------|

Ostatní zápisy v této části LV beze změn.

**B1 Jiná práva**

**C Omezení vlastnického práva**

**D Jiné zápisy**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Katastrální území: 734560 Přelouč  
 List vlastnictví: 12495

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|
|----------------------------|---------------|-------|

**Nový stav**

**Vlastnické právo**

Nejméně jeden podpis vyžaduje ověření.

Panel podpisu



**K2 invest s.r.o., Palackého třída 314, Chrudim IV, 53701 26008921  
Chrudim**

**B Nemovitosti**

Posedky  
Parcela Výměra[m<sup>2</sup>] Druh pozemku

**Nový stav**

St. 2970 697 zastavěná plocha a nádvoří

**B1 Jiná práva**

**C Omezení vlastnického práva**

**D Jiné zápisy**

**E Nabyvatel listiny a jiné podklady zápisu**

**Listina**

**Nový stav**

o Smlouva kupní ze dne 01.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.07.2015. Zápis proveden dne 28.07.2015.

V-9745/2015-606

Pro: K2 invest s.r.o., Palackého třída 314, Chrudim IV, 53701

RC/ICO: 26008921

Případně další zápisy nebo související zápisy bez změny.

**Katastrální mapa**

V rámci zápisu listiny byly realizovány změny na základě geometrického plánu připojeného k listině. Pokud obsahem geometrického plánu byl zářez vřesného březene, došlo ke změně zářezu pouze v případě existence digitální katastrální mapy pro předmětné katastrální území.

**Vyhotovil:**

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice

Mrštilová Martina

Podpis, razítko:

# VKLADOVÉ ŘÍZENÍ

- **rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad**
  - podmínky pro povolení vkladu nejsou splněny
  - návrh na povolení vkladu ztratil před rozhodnutím o povolení vkladu své účinky

# OPRAVNÉ PROSTŘEDKY PROTI ROZHODNUTÍ O NÁVRHU NA POVOLENÍ VKLADU

## ○ Rozhodnutí, kterým se vklad povoluje

- není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení obnova řízení ani žaloba podle ustanovení o.s.ř. o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem

## ○ Rozhodnutí o zamítnutí vkladu

- není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení
- přípustná je žaloba podle o.s.ř. ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem
- žaloba musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí
- § 18/5 KZ

# ZRUŠENÍ PLOMBY

## ○ KDY:

- po provedení vkladu
- po nabytí právní moci rozhodnutí o zastavení vkladového řízení
- byl-li návrh na vklad zamítnut, odstraní katastrální úřad plombu
  - po marném uplynutí lhůty pro podání žaloby nebo
  - po doručení pravomocného rozhodnutí soudu, kterým byla žaloba zamítnuta.

# ZÁZNAM PRÁV DO KATASTRU



# ZÁZNAM PRÁV DO KATASTRU

- Záznam
  - je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva
    - § 6 KZ
- účinky zápisu záznamem
  - zpětné účinky k okamžiku doručení návrhu na zápis
    - § 10 KZ
- lhůta pro zápis záznamem
  - do 30 dnů od doručení rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo jiné listiny potvrzující nebo osvědčující práva
    - 33 KZ

# PRÁVA ZAPISOVANÁ DO KATASTRU ZÁZNAMEM

- Záznamem se do katastru zapisují:
  - a) příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
    - Zák.č. 219/200 Sb., o majetku ČR, zák.č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu
  - b) právo hospodařit s majetkem státu,
    - zák.č. 77/1997 Sb. o státním podniku
  - c) správa nemovitostí ve vlastnictví státu,
    - Tento institut již neexistuje (šlo o správu vykonávanou Pozemkovým fondem ČR do 31.12.2012, právní nástupnictví Státní pozemkový úřad - organizační složka státu – sub a)
  - d) majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy,
  - e) majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst,
  - f) majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití,
  - g) majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.
- KZ je označuje za tzv. „odvozené právní vztahy“
  - Zapisovaly se záznamem i dle předchozí právní úpravy se zapisovaly záznamem

# ZÁZNAM PRÁV DO KATASTRU

- Návrh na záznam může podat
  - ten, kdo má na jeho provedení právní zájem,
  - orgán veřejné moci nebo
  - územní samosprávný celek, který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo je osvědčil.
- Návrhy na záznam a související úkony katastrálního úřadu se zaznamenávají v protokolu o záznamech, poznámkách a dalších zápisech (dále jen „**protokol o záznamech**“).
- Návrh na záznam musí být doložen listinou, která dokládá právo, které má být zapsáno.

# ZÁZNAM PRÁV DO KATASTRU

- Vyznačení plomby
- Katastrální úřad zjistí, zda:
  - je návrh na záznam podán **oprávněnou osobou**,
  - je **předložena listina bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností**
  - **navazuje na dosavadní zápisy v katastru.**

# ZÁZNAM PRÁV DO KATASTRU

- Výsledek:
- A. listina je způsobilá k tomu, aby na základě ní byl proveden záznam do katastru



- provedení záznamu
- **Procesně: nejde o správní řízení, nevydává se správní rozhodnutí**

# ZÁZNAM PRÁV DO KATASTRU

- B. listina „částečně“ způsobilá k provedení záznamu



- zjistí-li katastrální úřad, že listina podle je způsobilá k provedení záznamu *pouze ve vztahu k některým nemovitostem*, *provede záznam pouze v tomto rozsahu.*
- o tom, v **jakém rozsahu** byl záznam proveden, pořídí katastrální úřad **úřední záznam, který založí spolu s listinou do sbírky listin.**
- zároveň o této skutečnosti **vyrozumí toho, kdo listinu předložil, a svůj postup odůvodní**
  - § 27/4 KV

# ZÁZNAM PRÁV DO KATASTRU

- C. listina není nezpůsobilá k tomu, aby na jejím základě byl proveden záznam do katastru



- **neprovedení záznamu katastrálním úřadem**

- Katastrální úřad sdělí písemně důvody, pro které záznam proveden nebyl
- Katastrální úřad listinu vrátí
  - jako listinu pro zápis bezpředmětnou
  - vrátí s výzvou
    - k opravě listiny (je-li předkladatel listiny totožný s vyhotovitelem listiny)
    - k předložení opravené listiny (předkladatel není totožný s vyhotovitelem listiny)
- Procesně: nejde o správní řízení, vydává se rozhodnutí
- Prostředky obrany – s.ř.s.: zásahová žaloba
  - Využitelnost judikatury k zák.č. 265/ 1992 Sb.,
    - Viz dále

# ZÁZNAM DO KATASTRU – Z JUDIKATURY

- NSS: Sbírka listin:
- Rozhodnutí č: 2206
- **Řízení před soudem: nezákonný zásah**
- **Katastr nemovitostí: provedení či neprovedení záznamu**
- Soudní ochrany proti provedení či neprovedení záznamu do katastru nemovitostí podle § 7 a § 8 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, se lze **ve správním soudnictví domáhat v řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu podle § 82 a násl. s. ř. s.**
- (Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16.11.2010, čj. 7 Aps 3/2008 - 98)
- *Pozn. tj. NE žalobou proti rozhodnutí orgánu ano žalobou proti nečinnosti*



# ZÁPIS JINÝCH ÚDAJŮ DO KATASTRU

## ○ „Jiný údaj“

- údaje o nemovitostech
  - výměry parcel
  - druhy pozemků,
  - způsob využití pozemků,
  - údaje o budově,
  - upozornění
  - cenové
  - údaje pro daňové účely (BPEJ)
- údaje o osobách (o vlastnících a jiných oprávněných)
- PROCES: Pro zápis jiných údajů do katastru se **použijí přiměřeně ustanovení o zápisu záznamem.**
- OZNAČENÍ NEMOVITOSTÍ: **použijí se obdobně ustanovení o označování nemovitostí v listinách pro zápis práv.**
- Jiné údaje katastru je možné **přijímat též z jiných informačních systémů, registrů, rejstříků nebo evidencí veřejné správy, pokud**
  - a) zápisem do nich dochází ke vzniku skutečností v nich vedených, nebo
  - b) údaje v nich vedené požívají ochrany dobré víry v pravdivost a úplnost těchto údajů.

# ZÁPIS JINÝCH ÚDAJŮ

- PROCES: Pro zápis jiných údajů do katastru se **použijí přiměřeně ustanovení o zápisu záznamem.**
- Zápis jiných údajů a jejich změn se provádí na základě
  - **ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného**, jehož **přílohou** je rozhodnutí nebo souhlas vydaný příslušným orgánem veřejné moci podle jiného právního předpisu, je-li takové rozhodnutí nebo souhlas vyžadován
  - **rozhodnutí, souhlasu nebo oznámení vydaného příslušným orgánem veřejné moci podle jiného právního předpisu**, který zároveň stanoví orgánu veřejné moci povinnost zaslat rozhodnutí, souhlas nebo oznámení k zápisu do katastru katastrálnímu úřadu
  - **právního předpisu, který přímo stanoví jiné údaje nebo jejich změny.**

# POZNÁMKA

- § 22 a násl. KZ ve spoj. s OZ (poznámka spornosti)
- Druhy poznámek:
  - Poznámka k nemovitosti
  - Poznámka k osobě
  - Poznámka spornosti

# OPRAVA CHYBNÝCH ÚDAJŮ V KATASTRU

# POJEM „CHYBNÝ ÚDAJ“

- § 36 odst. 1 KZ
- vznik
  - **zřejmým omylem** při vedení a obnově katastru
  - **nepřesností** při
    - **podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím předpisem**

# „ZŘEJMÝ OMYL“

- **Judikatura NSS**
  - **Zřejmý omyl – neurčitý pojem**
    - **vždy nutno vykládat v souvislosti s konkrétním případem**
  - Vliv lidského činitele
  - Omyl
    - Týkající se **skutkových okolností (error facti –**
    - Chyby v psaní, počítání, zápis údajů neobsažených v podkladové listině)
    - **Právní omyl (error iuris)**
    - Zápis právního vztahu, který právní řád nezná, zápis skutečnosti na základě listiny, která nesplňuje požadavky stanovené katastrálním zákonem
- 
- *Podle rozsudku NSS ze dne 17. ledna 2008, čj. 1 As 40/2007 – 103 + na něho další navazující*
  - K využitelnosti judikatury po 1.1.2014

# Z JUDIKATURY: CHARAKTER OPRAVY CHYBY V KATASTRU

- *Přestože obsahem katastrálního operátu jsou soukromoprávní vztahy k nemovitostem, **vedení katastru nemovitostí i oprava chyb v katastrálním operátu má charakter veřejnoprávní.** Rozhodnutí o tom, zda se provede oprava chyby v KN a jak budou nemovitosti evidovány, nelze považovat za rozhodnutí v soukromoprávní věci.*
  - *Usnesení zvláštního senátu Konf. 62/2003-15*

# PROCES OPRAVY CHYBY V KO

## ○ A. Neformální řízení

- na základě písemného návrhu vlastníka nebo jiného oprávněného
  - KÚ provede do 30 dnů, ve zvlášť odůvodněných případech do 60 dnů, ode dne doručení návrhu
- z moci úřední („i bez návrhu“)
- Oznámení
  - o provedené opravě
  - o tom, že opravu KÚ na návrh neprovedl, protože se nejedná o chybu
  - poučení o možnosti postupu dle § 36 odst. KZ – vyslovení nesouhlasu s neprovedením opravy
  - doručení vlastníkovi či jinému oprávněnému



# PROCES OPRAVY CHYBY

- **B. Správní řízení**
- §36 odst. 4 KZ ve spoj. se SPŘ
- Oprávněná osoba nesouhlasí se stanoviskem KÚ
  - nesouhlas vlastníka či jiného oprávněného - do 30 dnů od doručení oznámení
  - **důsledky doručení nesouhlasu vlastníka nebo jiného oprávněného**
    - **Zahájení správního řízení o opravě chyby**
    - **Průběh řízení**
      - Uvědomění známých účastníků řízení
      - Zjišťování podkladů pro rozhodnutí, dokazování
      - Seznámení s podklady pro vydání rozhodnutí
  - **Rozhodnutí ve věci**
  - **Opravné prostředky pro rozhodnutí**
    - odvolací řízení
    - soudní přezkum

# REVIZE ÚDAJŮ KATASTRU

- **Revize souladu údajů katastru se skutečným stavem v terénu („revize katastru“)**
- Vyhlašuje katastrální úřad podle potřeby
- provádí se za součinnosti
  - obcí
  - orgánů veřejné moci
- **Účast vlastníků a jejich zástupců**
- Souvztažnosti s obnovou katastrálního operátu přepracováním („částečná revize“)

# REVIZE ÚDAJŮ KATASTRU

- **Revize souladu údajů katastru se skutečným stavem v terénu („revize katastru“)**
- Vyhlašuje katastrální úřad podle potřeby
- provádí se za
  - součinnosti
    - **obcí**
    - **orgánů veřejné moci**
  - účast
    - **vlastníků a jejich zástupců**
  - Souvztažnosti s obnovou katastrálního operátu přepracováním („částečná revize“)

# OBNOVA KATASTRÁLNÍHO OPERÁTU

- Způsoby provedení obnovy katastrálního operátu:
  - A. novým mapováním
  - B. přepracováním souboru geodetických informací
  - C. na podkladě výsledků pozemkových úprav
- Katastrální operát se obnovuje **zpravidla v rozsahu katastrálního území**

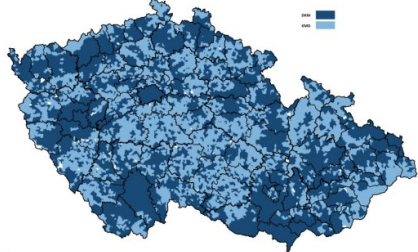
# OBNOVA KATASTRÁLNÍHO OPERÁTU

11

Vývoj digitalizace souboru geodetických informací KN: 2010-2021

| Rok                           | do 2010 | 2011  | 2012  | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021  |
|-------------------------------|---------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Hodovo v digitální formě k ú. | 6845    | 1 094 | 1 127 | 1 074  | 910    | 877    | 622    | 349    | 25     | 23     | 24     | 19    |
| Celkem k ú. v digitální formě | 6 845   | 7 939 | 9 064 | 10 160 | 11 121 | 11 990 | 12 612 | 12 954 | 12 972 | 12 995 | 13 019 | 13038 |
| Rozšířené z 13 075 k. ú. (%)  |         | 8,5   | 8,7   | 8,4    | 7,0    | 6,7    | 4,7    | 2,7    | 0,2    | 0,2    | 0,2    | 0,1   |
| Podíl z celkového počtu (%)   | 52,5    | 61    | 69,6  | 77,9   | 84,9   | 91,6   | 96,3   | 99     | 99,2   | 99,4   | 99,6   | 99,7  |

Digitalizace katastrálních map k 31. 12. 2021



Přesné digitální katastrální mapy (DKM) měřené číselně po roce 1927 v národním souřadnicovém systému S-JTSK pokrývaly k 31.12.2017 49 % katastrálních území, katastrální mapy digitalizované (KMD) z grafických map s geometrickým základem v mapování pro stabilní katastr v první polovině 19. století pokrývaly 50 % katastrálních území.

K 31.12.2021 nebyla digitální forma katastrální mapy k dispozici pouze v 37 katastrálních územích, což představuje 0,3 % z celkového počtu 13 075 k.ú. Od roku 2018 již dochází k digitalizaci katastrálních map zpravidla pouze v lokalitách s rozpracovanou obnovou katastrálního operátu novým mapováním a pozemkovými úpravami, které budou v brzké době dokončeny a jejichž výsledky nahradí současnou katastrální mapu.

12

# POVINNOSTI VLASTNÍKŮ A JINÝCH OPRÁVNĚNÝCH - 1

## ○ § 37 KZ

- **Zúčastnit** se na výzvu katastrálního úřadu **jednání**
- 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**
- **ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru** týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá, tuto povinnost vlastníci a jiní oprávnění nemají u změn katastru vyplývajících z listin, které jsou příslušné orgány veřejné moci povinny zasílat katastrálnímu úřadu přímo k zápisu do katastru
- **Požádat, aby v případě, že k navrhovanému zápisu do katastru nebo jeho změně není vyžadováno rozhodnutí nebo jiné opatření správního úřadu, potvrdil příslušný správní orgán, že údaje v katastru odpovídají skutečnosti**
- Na výzvu katastrálního úřadu **předložit ve stanovené lhůtě, ne však kratší než 30dnů, příslušné listiny pro zápis do katastru.**

# POVINNOSTI VLASTNÍKŮ A JINÝCH OPRÁVNĚNÝCH - 2

- Na výzvu katastrálního úřadu **označit ve stanovené lhůtě, ne však kratší 30 dnů, trvalým způsobem a na vlastní náklad nesporné hranice svých pozemků**
  - Pokud vlastník nebo jiný oprávněný neoznačí hranice pozemků, může katastrální úřad rozhodnout, že dá hranice označit na náklady vlastníka nebo jiného oprávněného.
  - **Neoznačují se** hranice pozemků, které jsou sloučeny do větších celků, a hranice druhu pozemků mezi sousedními pozemky téhož vlastníka nebo jiného oprávněného,

- **NEDODRŽENÍ POVINNOSTÍ:**



- **Odpovědnost za přestupky**
  - **§ 57, 59 KZ + zákon 250/2016 Sb. o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich**

# DALŠÍ EVIDENCE POZEMKŮ A NEMOVITOSTÍ, VAZBY NA KATASTR

- Evidence využití **půdy** podle uživatelských vztahů (**LPIS** - Land Parcel Identification System)
  - Zák.č. 252/1997 Sb., o zemědělství, § 3a a násl.
  - <http://eagri.cz/public/web/mze/farmar/LPIS/>
- **RÚIAN** –Registr územní identifikace, adres a nemovitostí
  - Zákon č. 111/2009 Sb. o základních registrech
    - <https://www.cuzk.cz/ruian.aspx>
- Evidence **vybraných lesních pozemků**
  - Zák.č. 289/1996 Sb., o lesích. § 12
- **Centrální registr administrativních budov (CRAB)**<sup>[1]</sup> - neveřejný [informační systém veřejné správy](#)
- Blíže viz též 1. přednáška (JUDr. Jakub Hanák, Ph.D.)



DĚKUJI ZA POZORNOST