Katastr nemovitostí

Josef Weigel

(5/2015)

Katastr nemovitostí České republiky (KN)

je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (nemovitostech) vymezených zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem (1 zákona 256/2013 Sb.).

Katastr je zdrojem informací, které slouží:

- k ochraně práv k nemovitostem
- pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění
- k ochraně životního prostředí
- k ochraně zájmů státní památkové péčee
- pro rozvoj území
- k oceňování nemovitostí
- k dalším účelům (vědeckým, hospodářským, statistickým aj.)
- k tvorbě dalších informačních systémů pro výše uvedené účely

Nemovitost (nemovitá věc) – (§ 498 89/2012 Sb., Občanského zákoníku)

(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.

Pozemek – část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí (územní jednotky, katastrálního území, vlastnickou, druhu pozemku a další zákonem stanovenou např. územním rozhodnutím, právem stavby aj.)

Parcela – je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. V katastru se evidují pozemky ve formě parcel.

Druhy pozemků: orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, lesní pozemek, vodní plocha, zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plochy (zemědělské pozemky jsou podtrženy)

Stavební parcela: pozemek evidovaný v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří

Pozemková parcela: pozemek, který není stavební parcelou

Geometrické určení nemovitosti: určení tvaru a rozměru nemovitosti vymezených jejími hranicemi v zobrazovací rovině

Polohovým určením nemovitosti: určením její polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem

Budova: nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí

Drobná stavba: (v KN se neevidují) stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m^2 a výška 4,5m a plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (pro lesní účely 30m^2 a 5m). Drobnou stavbou nejsou garáže, sklady hořlavin a výbušnin, pro PO a CO, nebezpečné odpady, vodní díla, pro uranový průmysl a jaderná zařízení

Katastrální území – technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí. Katastrální území jsou vymezena katastrálními hranicemi v rámci katastru nemovitostí a souvisle pokrývají celé území státu.

- termín územní technické jednotky byl zaveden v rámci josefínského katastru (1789) na rozdíl od označení panství. Pojem katastrální obec byl nahrazen pojmem katastrální území od 1. ledna 1928 zákonem č. 177/1927 Sb. I když se měnilo správní uspořádání, katastrální území zůstávají jako základní článek.
- v rámci České republiky mají katastrální území jedinečná pojmenování, která zpravidla vycházejí z názvu obce, osady nebo městské části. V mnoha případech se jejich názvy odlišují od názvu správní jednotky (obce, městské části) např. přívlastky.
- v rámci katastrálního území jsou číslovány jednotlivé parcely
- k 31.12.2014 bylo evidováno 13 099 k.ú., v ÚIR 13 026

Ukázka číslování katastrálních území – šest čísel a název

Název kraje	Název okresu	Název obce	Kód katastrálního území	Název katastrálního území
Jihomoravský	Brno-město	Brno	612006	Bohunice
Jihomoravský	Brno-město	Brno	608505	Bosonohy
Jihomoravský	Brno-město	Brno	612227	Brněnské Ivanovice
Jihomoravský	Brno-město	Brno	611778	Bystrc

48 katastrálních území v rámci Brna - města

Bohunice
Brněnské Ivanovice
Černá pole
Dolní Heršpice
Holásky
Husovice
Ivanovice
Jundrov
Kohoutovice
Komín
Lesná
Maloměřice
Město Brno
Nový Lískovec
Ořešín
Ponava
Řečkovice
Slatina
Staré Brno
Stránice
Trnitá
Útěchov u Brna
Zábrdovice
Žebětín

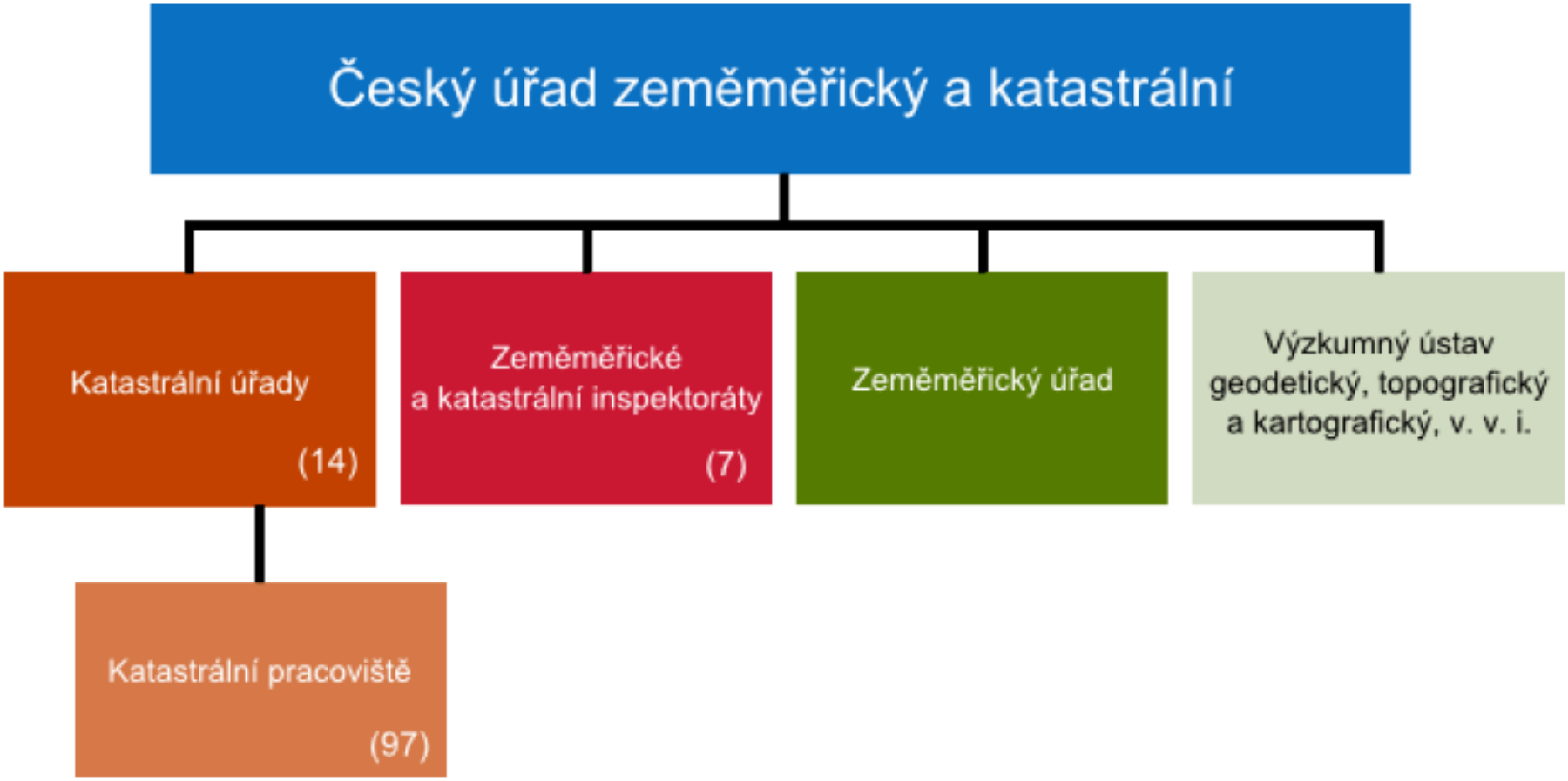
Bosonohy
Bystrc
Černovice
Dvorska
Horní Heršpice
Chrlice
Jehnice
Kníníčky
Komárov
Královo Pole
Líšeň
Medlánky
Mokrá Hora
Obřany
Pisárky
Přízřenice
Sadová
Soběšice
Starý Lískovec
Štýřice
Tuřany
Veveří
Žabovřesky
Židenice

Katastrální operát – uspořádán podle katastrálních území

- **soubor geodetických informací**: katastrální mapa a její číselné vyjádření
- **soubor popisných informací** údaje o k.ú, druhy pozemků, čísla parcel, výměra parcel, údaje o budovách (číslo popisné, evidenční, nepřidělené dočasné stavby), způsob ochrany a využití nemovitosti, čísla jednotek, cenové údaje, údaje pro daňové účely, údaje pro propojení s jinými informačními systémy, údaje o vlastnících a jiných oprávněných, údaje o právech, upozornění týkající se nemovitosti dle jiných předpisů
- **sbírka listin** (rozhodnutí orgánů veřejné moci, smlouvy a jiné listiny, na jejichž základě byl proveden zápis do katastru, úplná znění prohlášení vlastníka domu a dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti)

- dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně místního a pomístního názvosloví
- protokoly o vkladech, záznamech, poznámkách, dalších zápisech, opravách chyb, námitkách proti obnovenému katastrálnímu operátu, výsledcích revize katastru a o záznamech pro další řízení

Organizace resortu zeměměřictví a katastru nemovitostí



Zápisy týkající se práv se do katastru provádějí **vkladem**, **záznamem** nebo **poznámkou**.

- **Vklad** je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht.
- **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 evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných

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. Každý má právo nahlédnout do přehledu doručených návrhů nebo listin

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

Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.

Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:

a) vlastnické právo,
b) právo stavby,
c) věcné břemeno,
d) zástavní právo,
e) budoucí zástavní právo,
f) podzástavní právo,
g) předkupní právo,
h) budoucí výměnek,
i) přídatné spoluvlastnictví,
j) správa svěřenského fondu,
k) výhrada vlastnického práva,
l) výhrada práva zpětné koupě,
m) výhrada práva zpětného prodeje,
n) zákaz zcizení nebo zatížení,
o) výhrada práva lep□ ího kupce,
p) ujednání o koupi na zkouš□ ku,
q) nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,
r) pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,
s) vzdání se práva na náhradu □ kody na pozemku.

Vkladem se do katastru dále zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám

Vklad lze provést na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení

Účastníkem řízení o povolení vkladu (dále jen vkladové řízení) je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se roz šiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje

Vkladové řízení je zahájeno také tehdy, pokud přísl nému katastrálnímu úřadu doš lo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem

Návrh na zahájení vkladového řízení se podává na stanoveném formuláři a musí obsahovat:

- označení katastrálního úřadu
- označení účastníků vkladového řízení
- označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána
- podpis navrhovatele

Záznamem se do katastru zapisuje:

a) příslu šnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
b) právo hospodařit s majetkem státu,
c) správa nemovitostí ve vlastnictví státu,
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

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

Poznámku zapíš□ e katastrální úřad na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu,pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána

K nemovitosti se zapisuje poznámka o
a) podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti,
b) exekučním příkazu ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti,
c) exekučním příkazu k postižení obchodního závodu,
d) usnesení o pokračování vedení exekuce správou obchodního závodu, usnesení o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě,
e) usnesení o pokračování výkonu rozhodnutí správou obchodního závodu, usnesení o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě,
f) usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti a o nařízení výkonu rozhodnutí postižením obchodního závodu,
g) usnesení o dražební vyhláš□ ce o prodeji nemovitosti,
h) vyrozumění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka,
i) usnesení o nařízení předběžného opatření,
j) uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné,
k) žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u přísluš□ ného vyvlastňovacího úřadu,

l) zahájení pozemkových úprav,
m) rozhodnutí o schválení pozemkových úprav,
n) jiném rozhodnutí než podle písmene m) nebo opatření obecné povahy, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru nebo se kterým je zákonem spojeno omezení,
o) podané žalobě, kterou se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden vklad do katastru, pokud se na jeho základě nezapisuje poznámka spornosti zápisu,
p) výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti,
q) dovolání se neúčinnosti právního jednání,
r) právu užívání nebo požívání, o němž se neprovádí zápis vkladem, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky,
s) výhradě přednostního pořadí pro jiné právo,
t) přednostním právu ke zřízení věcného práva pro jinou osobu,
u) odkladu zru□ šení spoluvlastnictví a odkladu oddělení ze spoluvlastnictví,
v) ujednání o tom, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby a vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku,
w) výhradě souhlasu se zatížením práva stavby,
x) zákazu zřídit zástavní právo k nemovitosti,
y) závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějš□ ím pořadí nový dluh,
z) závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého,
za) stavbě, která není součástí pozemku.

K nemovitosti se dále zapisuje poznámka o a) započetí výkonu zástavního práva, b) ujednání pořadí zástavních práv, c) uvolnění zástavního práva, d) svěřenském nástupnictví, e) zákazu nakládat s nemovitostí, f) dočasné povaze věcného práva na základě zajši□ ťovacího převodu, g) předání údaje o nemovitosti do evidence Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, h) omezení při hospodaření a nakládání s nemovitostí v souvislosti s poskytnutím podpory z veřejných prostředků

O vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou, katastrální úřad informuje, nejpozději den poté, co ke změně došlo, vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného zasláním informace na adresu podle § 14 odst. 1 písm. b) nebo prostřednictvím datové schránky; pokud o to požádá, katastrální úřad informuje vlastníka také elektronicky na e-mailovou adresu nebo zprávou na mobilní telefon. Účastníky vkladového řízení, kteří mají zřízenu službu sledování změn v katastru, informuje prostřednictvím této služby

Vezme-li navrhovatel návrh na vklad zpět, vkladové řízení se zastaví pouze v případě, že s tím souhlasí všichni účastníci vkladového řízení

Jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace podle§ 16 odst. 1. V opačném případě, nebo i tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, návrh zamítne

V případě, že byl vklad povolen a proveden, zašle katastrální úřad účastníkům vkladového řízení vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden, a vkladovou listinu vyjme ze spisu a založí ji do sbírky listin

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je přípustná žaloba podle ustanovení občanského soudního řáduve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí

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.

Vytyčování hranic pozemků je zeměměřickou činností, při které se v terénu vyznačí poloha lomových bodů hranic pozemků podle údajů katastru o jejich geometrickém a polohovém určení. K seznámení s výsledky vytyčení musí být prokazatelně přizváni vlastníci dotčených pozemků

K návrhu **změny hranice** katastrálního území musí být předložena kopie katastrální mapy, v níž je vyznačena požadovaná nová hranice, slovní popis této hranice vyhotovený na podkladě katastrální mapy, vyjádření vlastníků dotčených pozemků k návrhu na změnu hranice a vyjádření dotčené obce. K zápisu změny hranice katastrálního území, nelze-li její nový průběh ztotožnit s průběhem hranice parcely zobrazené v katastrální mapě, musí být předložen geometrický plán. **Geometrický plán** může být nahrazen měřickou dokumentací v případě změny hranic katastrálního území

Vlastníci a jiní oprávnění jsou povinni
a) zúčastnit se na výzvu katastrálního úřadu jednání,
b) na výzvu katastrálního úřadu označit ve stanovené lhůtě, ne v□ šak kratš□ í než
30 dnů, trvalým způsobem a na vlastní náklad nesporné hranice svých pozemků,
c) 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,
d) ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku
e) požádat, aby v případě, že k navrhovanému zápisu do katastru nebo jeho změně není vyžadováno rozhodnutí nebo jiné opatření správního úřadu, potvrdil přísl□ ný správní orgán, že údaje v návrhu odpovídají skutečnosti,
f) na výzvu katastrálního úřadu předložit ve stanovené lhůtě, ne vš□ ak kratš□ í

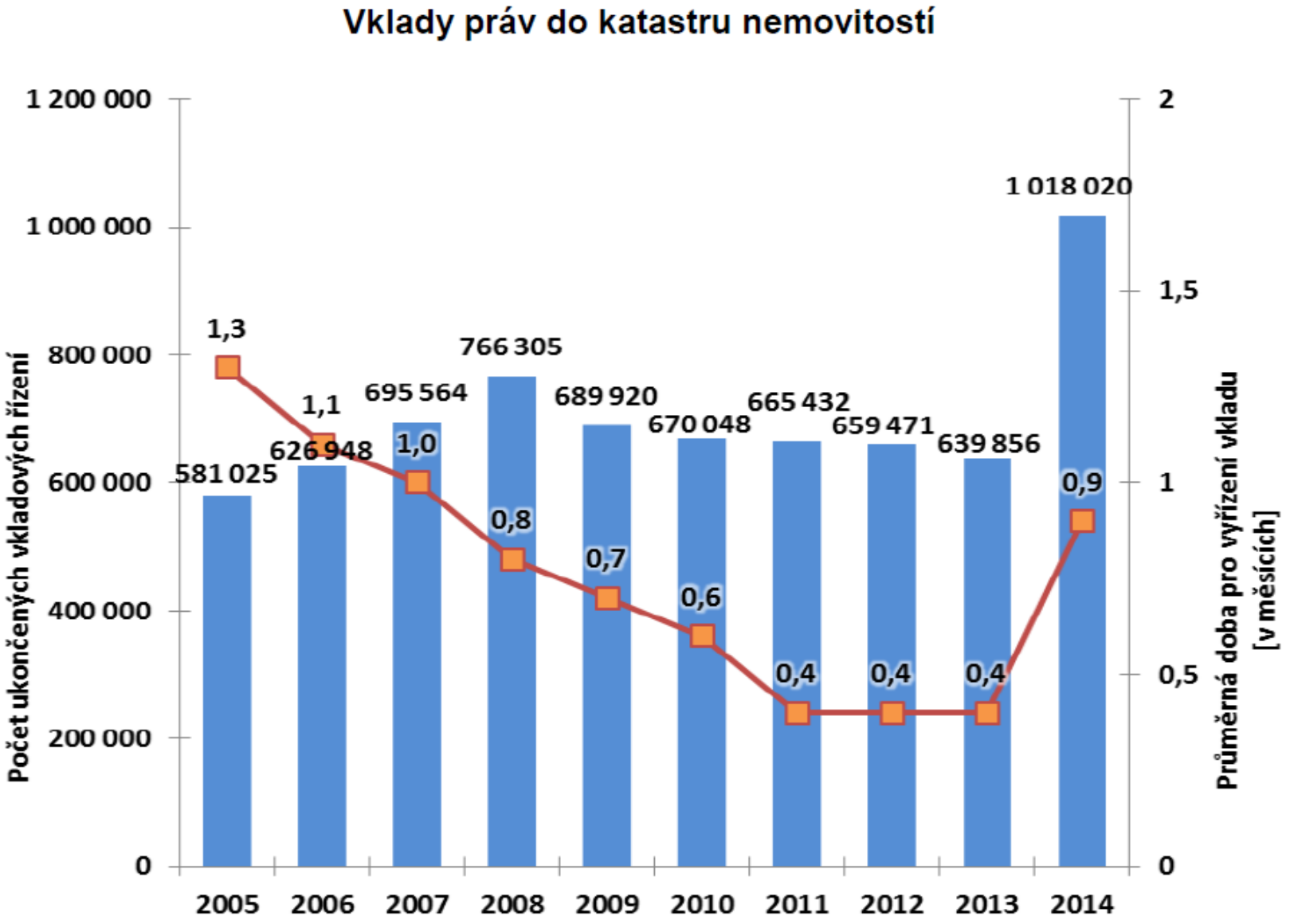
Obnova katastrálního operátu je vyhotovení nového souboru geodetických informací a nového souboru popisných informací v elektronické podobě, které se provede:

a) novým mapováním,

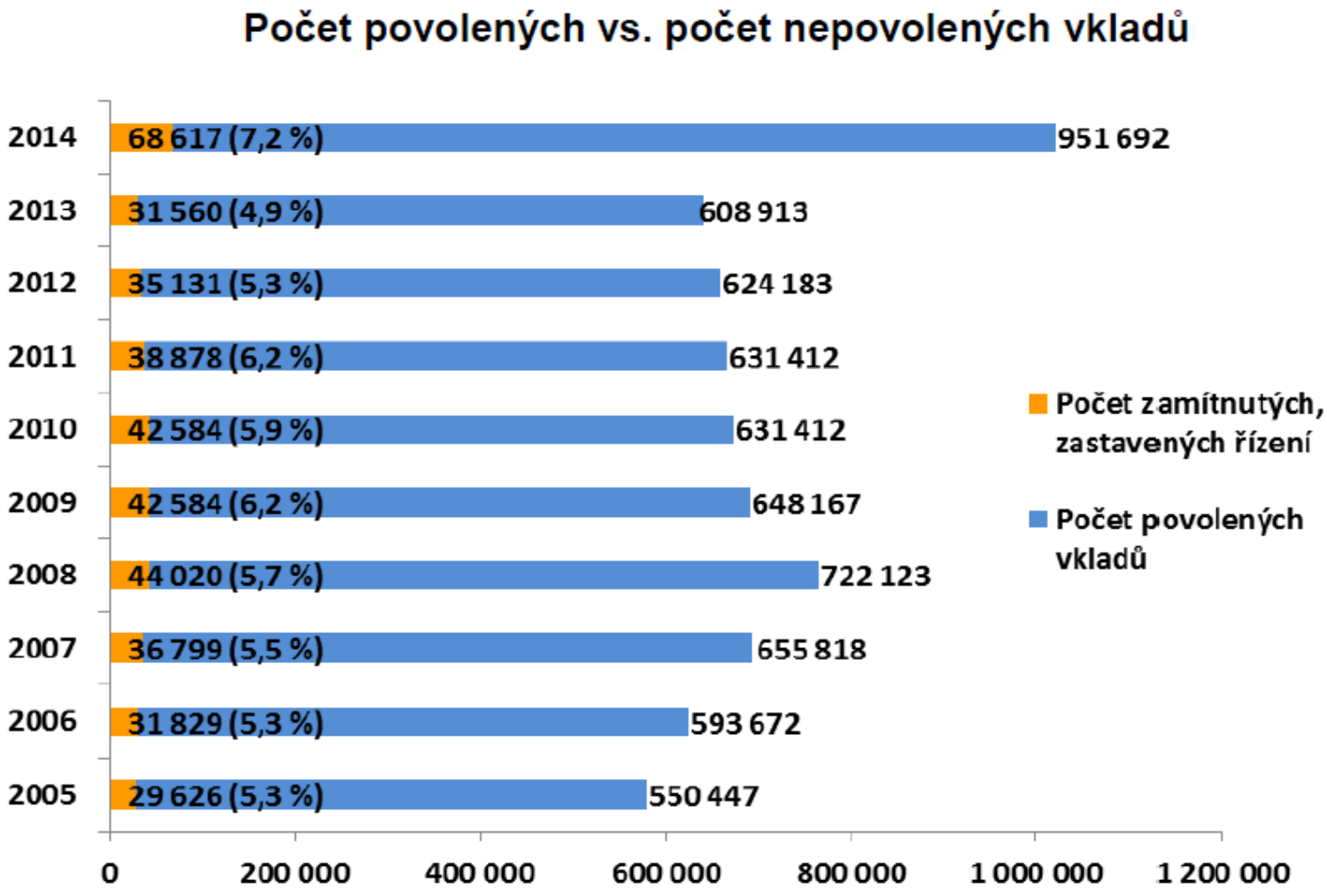
b) přepracováním souboru geodetických informací, nebo

c) na podkladě výsledků pozemkových úprav

Vlastníci a jiní oprávnění mohou během vyložení obnoveného katastrálního operátu a ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy skončilo jeho vyložení, podat námitky proti obsahu obnoveného katastrálního operátu. O podaných námitkách rozhoduje katastrální úřad. Dnem vyhlá□ ení platnosti obnoveného katastrálního operátu se dosavadní katastrální operát stává neplatným a nadále se používá obnovený katastrální operát.

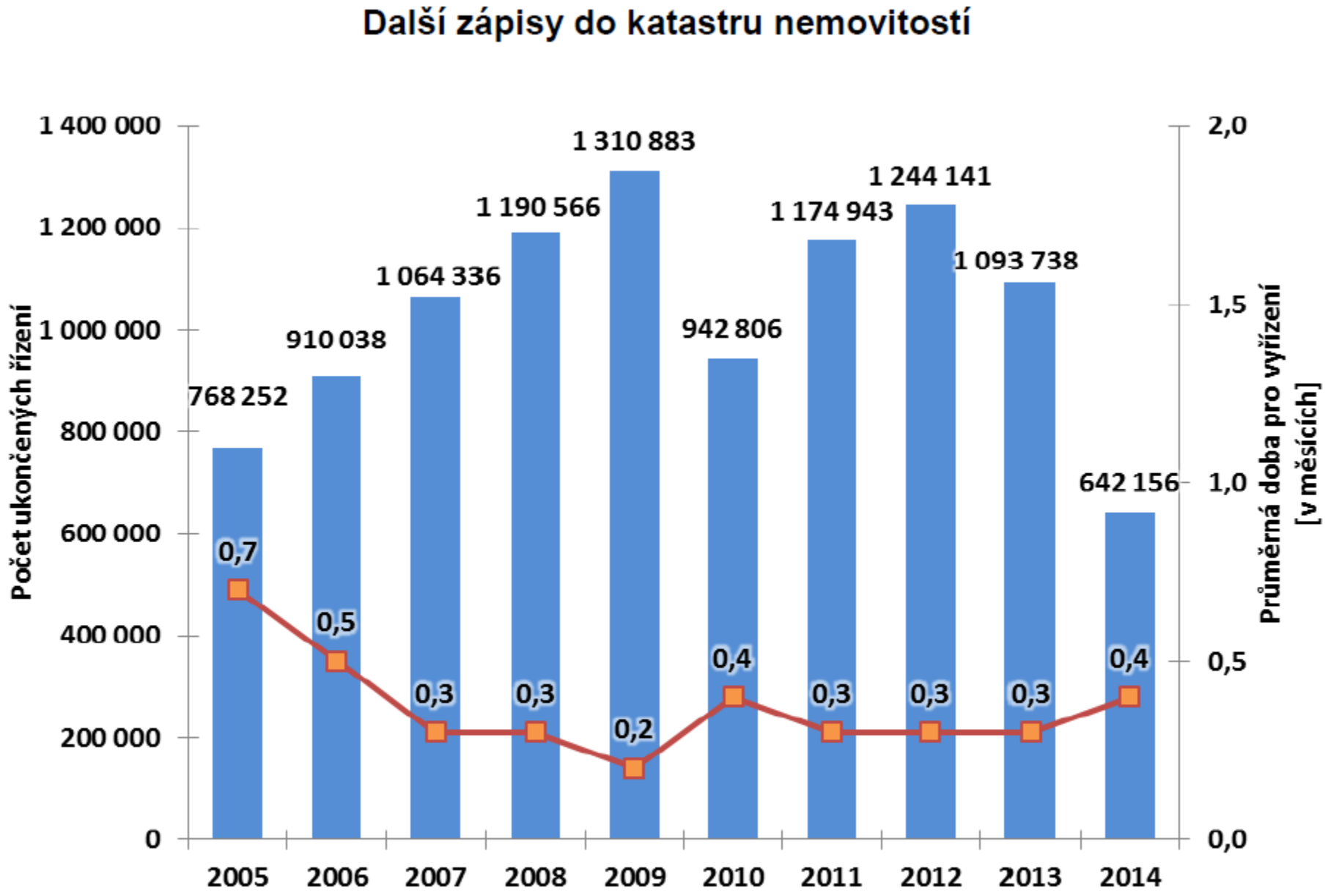


Graf 1: Vývoj počtu ukončených řízení o vkladu

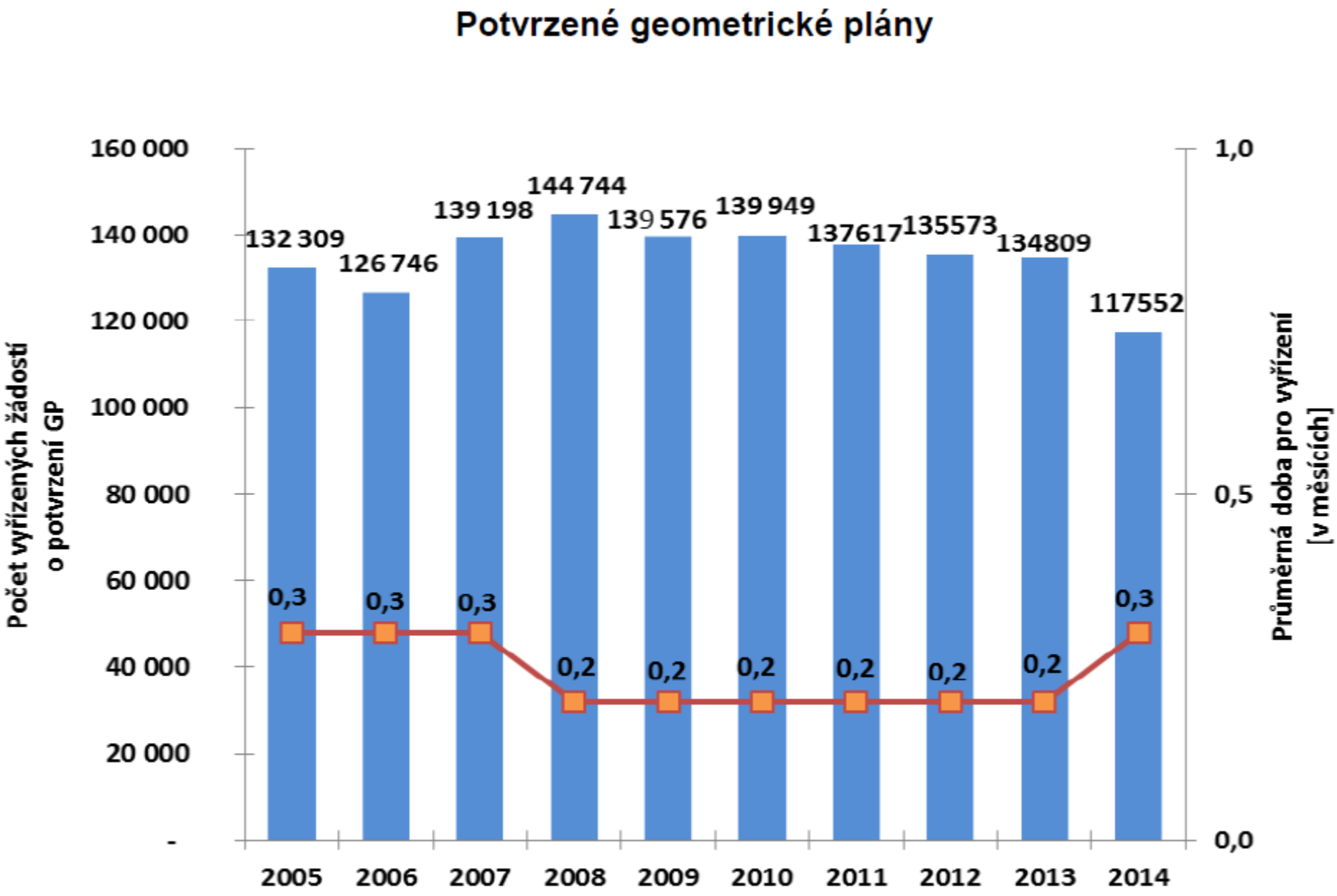


Graf 3: Vývoj počtu povolených a nepovolených vkladů (zamítnutí vkladu, zastavení řízení)

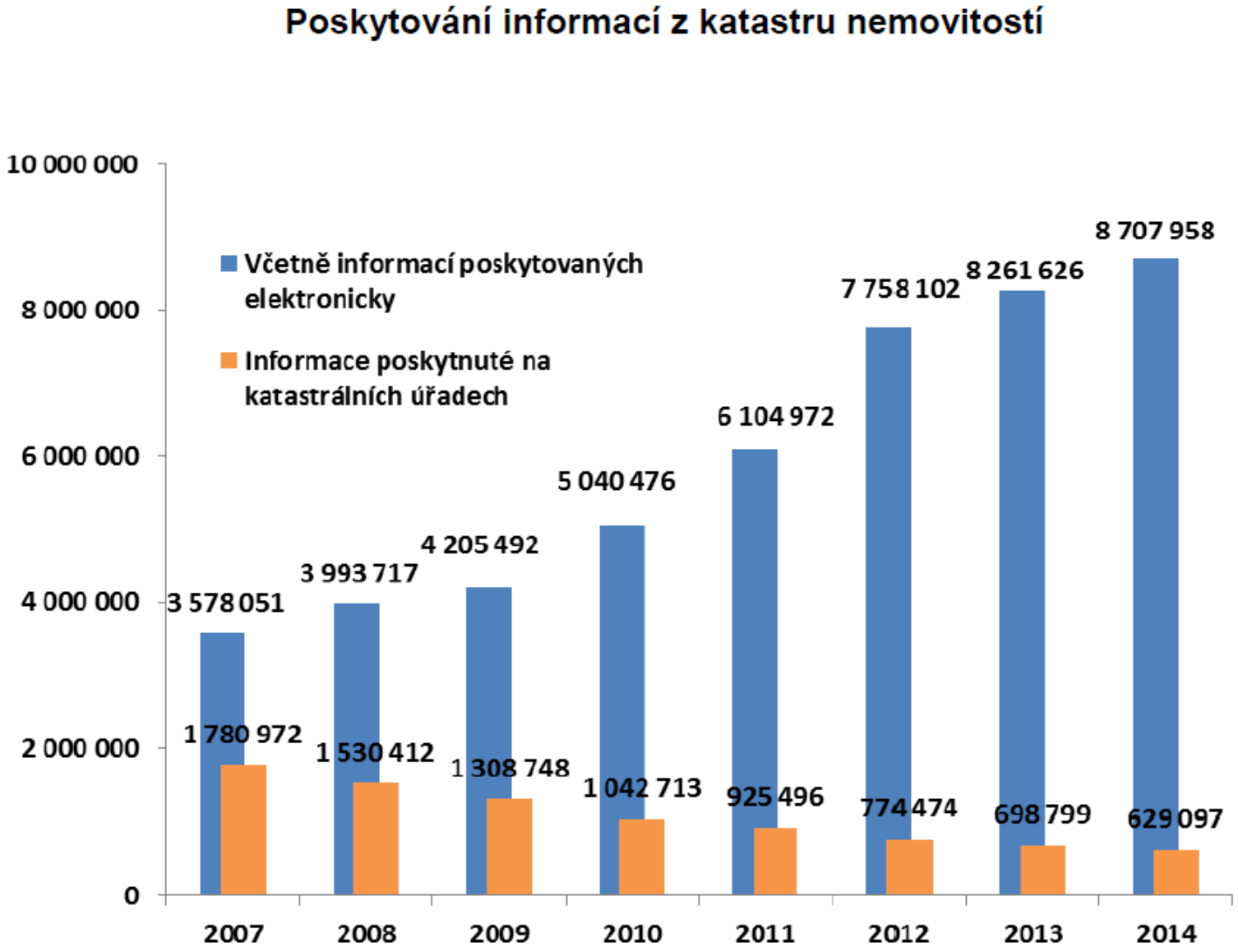
Graf 4: Počet vkladů v jednotlivých krajích České republiky



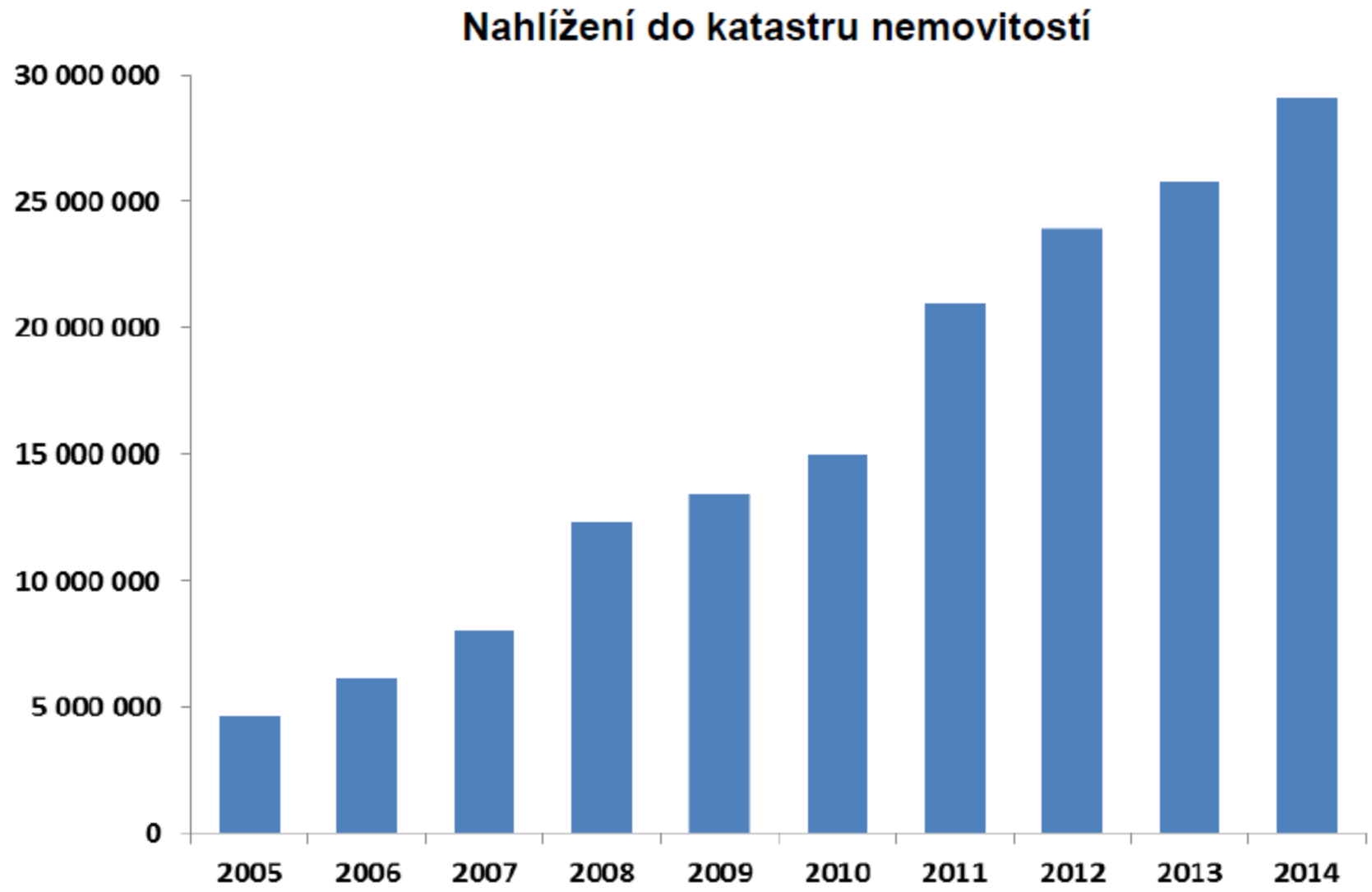
Graf 5: Počet vyřízených podání k zápisu práv záznamem a poznámkou



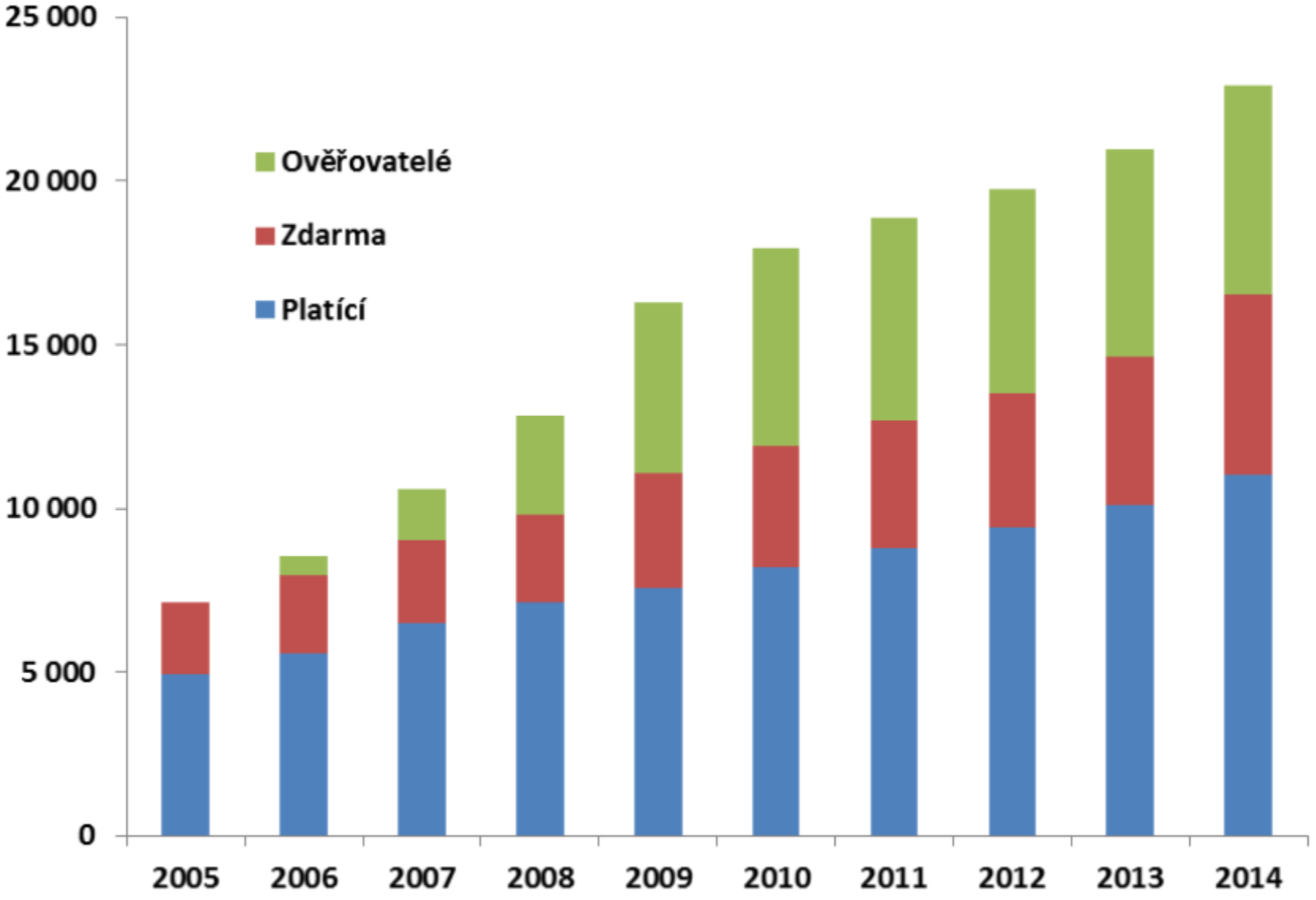
Graf 6: Vývoj počtu žádostí o potvrzení geometrického plánu



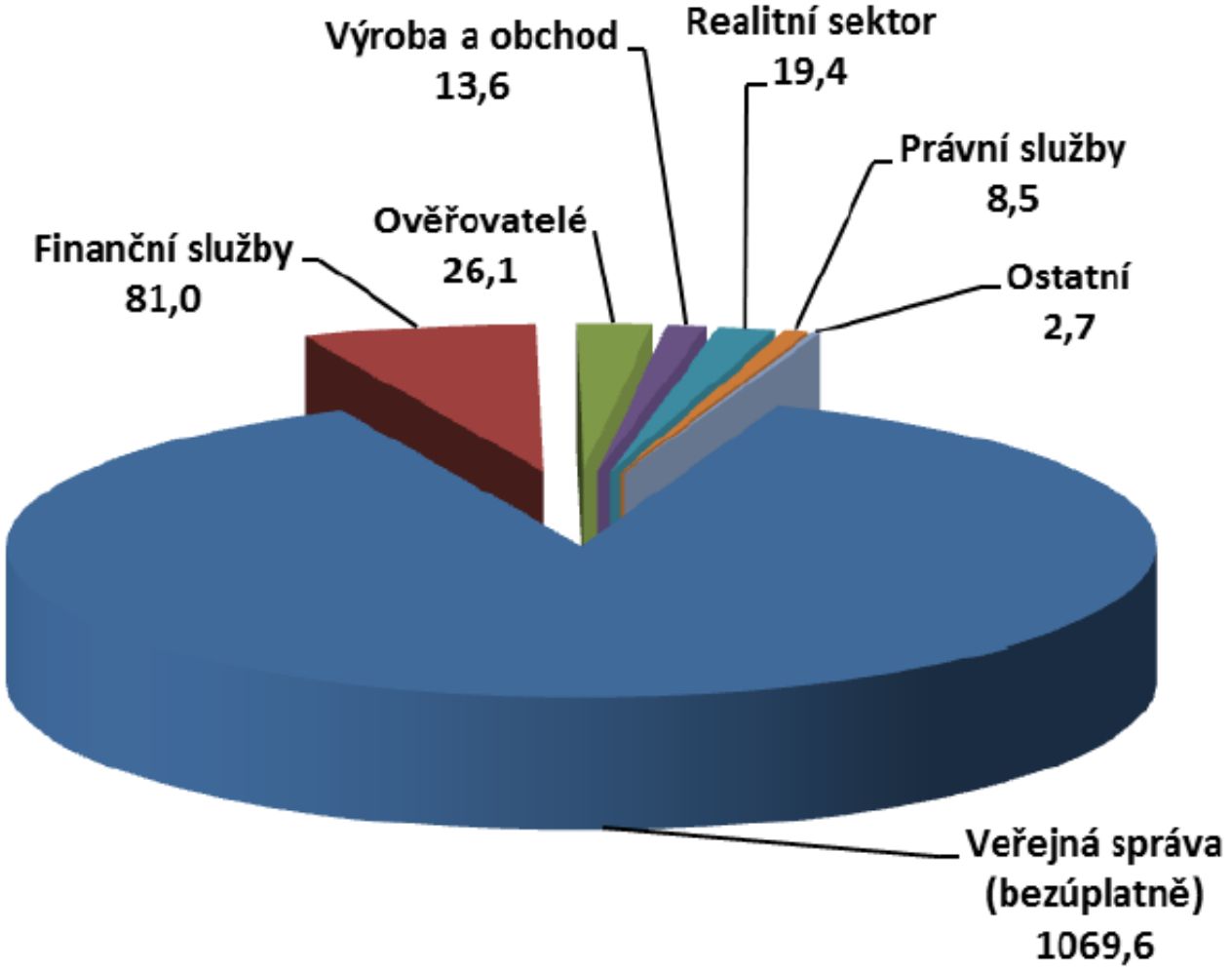
Graf 7: Vývoj počtu poskytovaných informací: na přepážce (počet žádostí), elektronicky (počet externích výstupů-reportů)



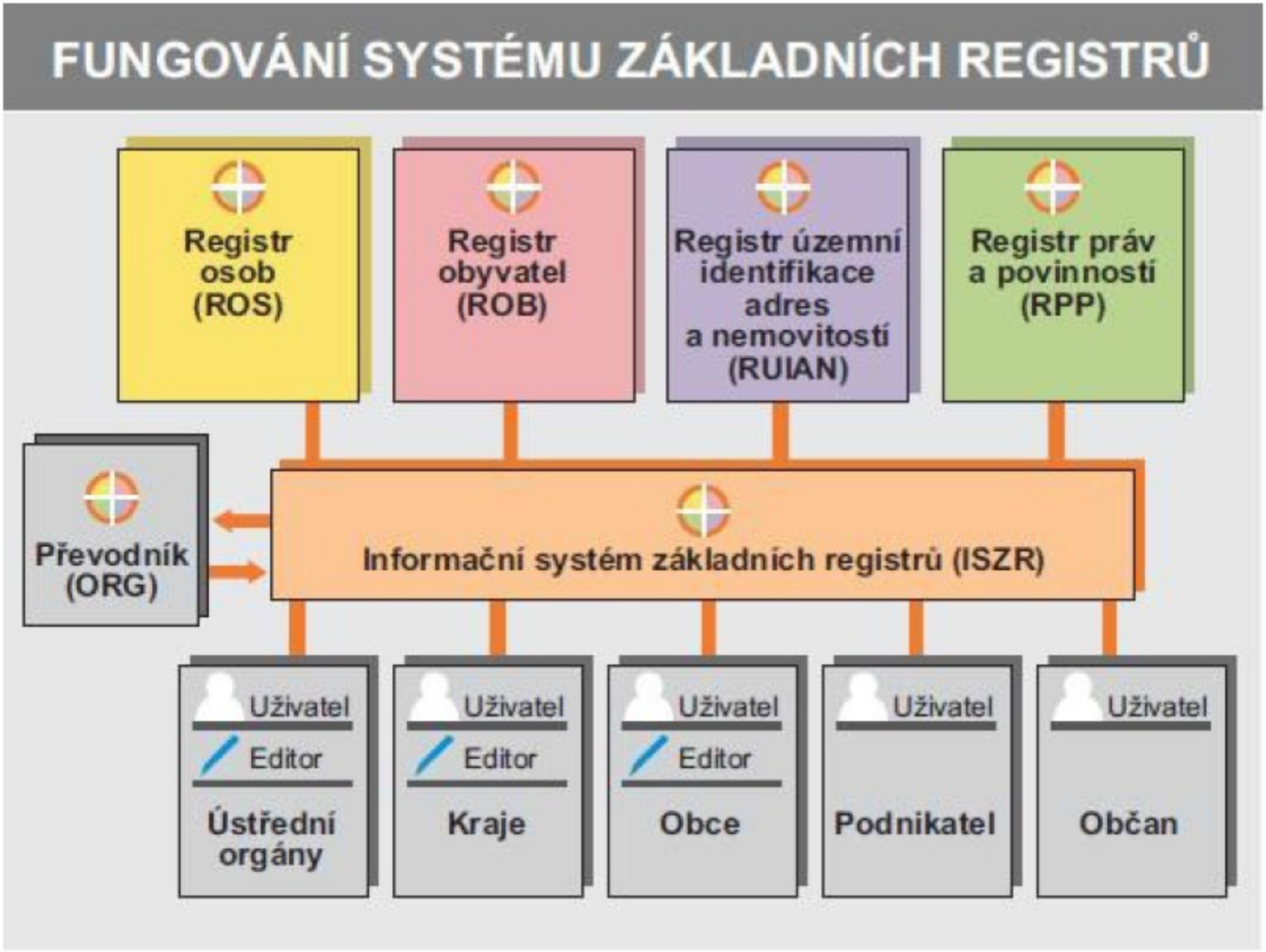
Graf 10: Vývoj počtu přístupů aplikace Nahlížení do KN



Graf 8: Vývoj počtu uživatelů dle typu účtu



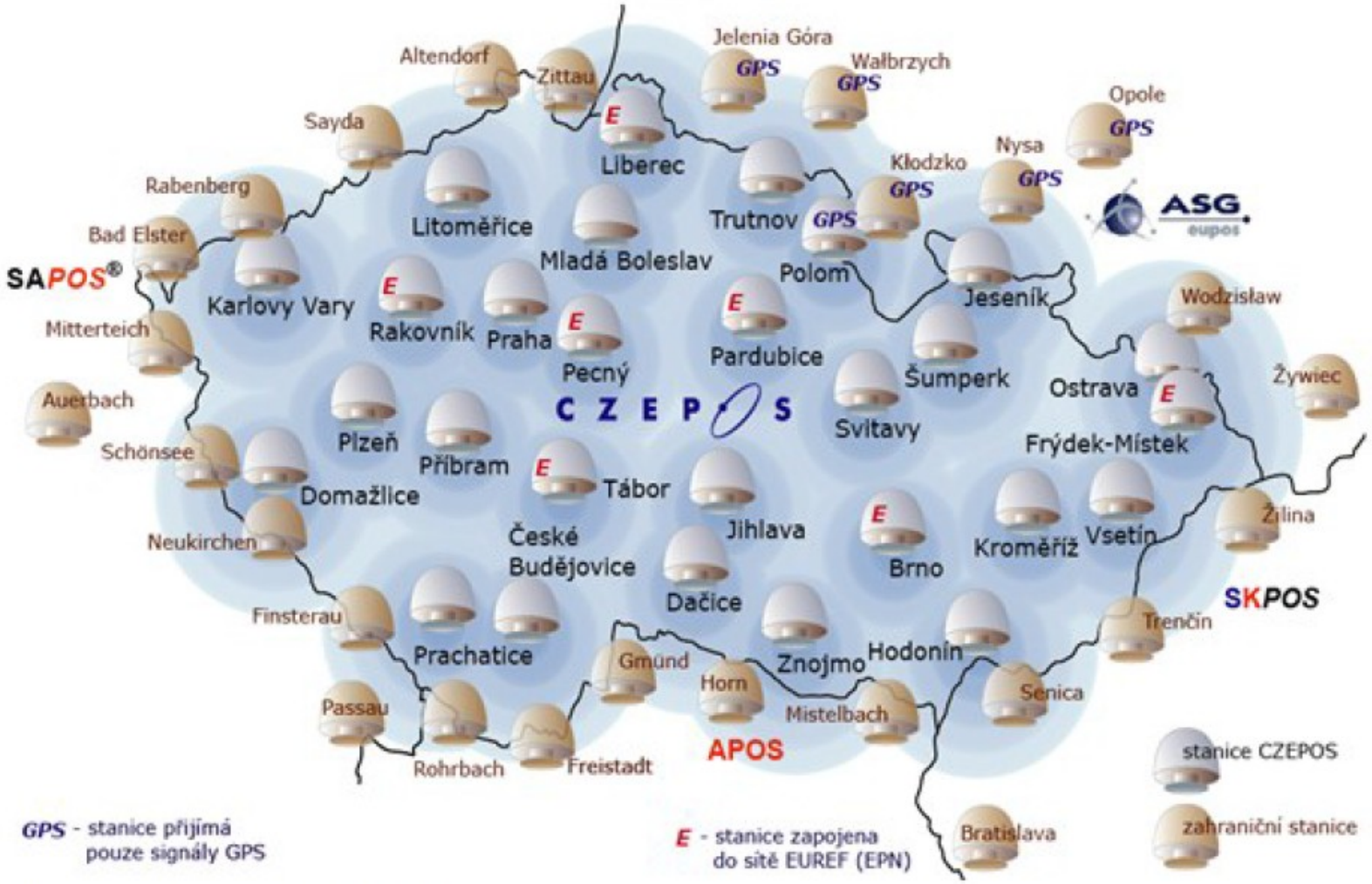
Graf 9: Znázornění největších uživatelů DP – dle hodnoty dat v mil. Kč



Informační systém základních registrů – základní schéma (více na http://www.szrcr.cz/)

K 31. 12. 2014 byl stav naplnění databáze RÚIAN u vybraných prvků následující:

Prvek	Počet
Obce	6 253
Části obcí	15 071
Katastrální území	13 099
Stavební objekty celkem	4 075 632
Stavební objekty s číslem popisným/evidenčním	2 827 655
Adresní místa	2 898 412
Parcely	21 609 219
Ulice	81 115



Přehledová mapa CZEPOS