



# Katastr nemovitostí(4)

Právo životního prostředí, MUNI 2023



# Právní předpisy

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon
- Vyhláška č. 357/2013 Sb., katastrální vyhl.
- Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z KN

Související předpisy: Správní řád, SŘS, OSŘ,  
Zákon o pozemkových úpravách



# Jak je KN definován?

- KN je veřejný seznam obsahující soubor údajů o nemovitostech vymezených katastrálním zákonem zahrnující jejich:
  - soupis, popis, geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.
- KN je zároveň zdrojem informací sloužících k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní aj. peněžitých plnění, k ochraně život. prostředí, oceňování nemovitostí apod.



# Veřejnost katastru

- Každý má právo do KN nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak.
- Nahlížení do KN: <http://cuzk.cz>



# Zásada materiální publicity

- Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje (§ 980 OZ)
- Vyvratitelné domněnky:

Je-li právo k věci zapsáno do VS, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným stavem; Bylo-li právo z VS vymazáno, má se za to, že neexistuje (§ 980 OZ).



# Co se v KN eviduje (§ 3)

- *Pozemky* v podobě parcel (parcela=pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parc. č.)
- *Budovy*, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby
- *Budovy* bez č. popisného/evidenčního, nejsou-li součástí pozemku ani práva stavby, jsou-li hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby



## V KN se dále evidují (§ 3)

- *Právo stavby*
- *Jednotky vymezené dle OZ a dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů*
- *Nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis (vodní díla)*



# Členění pozemků podle druhu

- 
- Orná půda
  - Chmelnice
  - Vinice
  - Zahrady
  - Ovocné sady
  - Trvalé travní porosty
  - Lesní pozemky
  - Vodní plochy
  - Zastavěné plochy a nádvoří
  - Ostatní plochy





# Katastrální operát

➤ Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle kat. území, jde o:

Soubor geodetických info (=katastrální mapa a její číselné vyjádření)vč. výsledků potřebných šetření a měření, soubor popisných info, sbírka listin, protokoly o vkladech, záznamech, poznámkách (...)



# Typy zápisů do KN

- Vklad: zapisují se jím věcná práva, nájem a pacht, a to na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu ve lhůtě bez zbytečného odkladu
- Záznam: slouží k zápisu práv odvozených od vlastnického práva ve lhůtě do 30 dnů od doručení rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo jiné listiny potvrzující nebo osvědčující práva
- Poznámka: významné info o nemovitostech či vlastnících aj. oprávněných, též ve lhůtě do 30 dnů



# Vklad



- Věcná práva: vlastnické p. (§1011 OZ), p. stavby (§1240 OZ), věcné břemeno (§1257 OZ), zástavní p. (§1309 OZ) (...)
- Závazková práva ujednaná jako věcná práva: předkupní právo, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, zákaz zcizení nebo zatížení, ujednání o koupi na zkoušku (...)
- Nájem, pacht: požádá-li o to vlastník nebo nájemce (pachtýř) se souhlasem vlastníka



# Záznam

► Formou záznamu se do KN zapisuje:

Příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, právo hospodařit s majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví státu, majetek hl. m. Prahy svěřený městským částem (obdobně u statutárních měst), majetek ú. s. c. ve správě předaný organizační složce/příspěvkové organizaci k hospodaření.



# Poznámka

= zápis, se kterým není spojen vznik, zánik nebo změna práva, a to na podkladě rozhodnutí orgánu veřejné moci, oznámení soudu, správce daně, exekutora apod.


Z veřejnosti katastru vyplývá, že není možné, aby někdo namítal, že o uvedené skutečnosti nemohl vědět, když je zapsána poznámkou!

- Druhy: poznámka k nemovitosti (exekuční příkaz, dražba..); pozn. k osobě (nařízení exekuce či zahájení insolvenčního řízení), pozn. spornosti



# Výmaz práva z KN

- Návrhem na vklad je možné některá práva, která jsou vedena v KN, vymazat:
- zástavní právo (např. když se pojí k původnímu vlastníkov...
- věcná břemena (zemře-li např. prarodič, je třeba žádat o výmaz věcného břemene na KN)



# Vkladová listina, návrh na vklad

- Vkladová listina = právní jednání týkající se věcného práva k nemovitosti (např. kupní smlouva, podpisy na vkladové listině musí být úředně ověřeny)
- Návrh na vklad se podává na formuláři s uvedením kontaktních údajů (telefon, e-mail k urychlení komunikace)
- Návrh na vklad lze podat elektronicky, prostřednictvím provozovatele poštovních služeb i osobně na místně příslušném katastrálním úřadě



# Náležitosti vkladových listin

- Nemovitost musí být jednoznačně označena!
- Pozemek: parcelním číslem, názvem k. ú. a zde je stavební parcelou
- Budova, která není součástí pozemku ani práva stavby: označením pozemku, na němž stojí a číslem popisným/evidenčním, popř. i příslušností budovy k části obce
- Jednotka: označením budovy, v níž je vymezena či označením pozemku/práva stavby, jehož součástí je budova, číslem jednotky a jejím pojmenováním
- **POZOR:** nemovitosti musejí být označeny zákonným způsobem, jinak katastrální úřad návrhu nevyhoví; za návrh se platí 2000 Kč, důležitá je při označení nemovitostí i interpunkce.





# Na co při vkladu práva dát pozor

- Návrh na vklad je zpoplatněn 2000 Kč, v případě jeho zamítnutí je třeba nový návrh hradit znovu.
- Chybuje se např. ve vymezení nemovitosti (výměry nebo čísla popisného), ve vymezení nabývaných podílů, ve vymezení účastníků; vkladová listina a návrh na vklad musí být v souladu
- Podstatné je zkontrolovat, zda prodávající může s nemovitostí vůbec nakládat (zda není v exekuci)



# Co vše lze z KN vyčíst?

- Prostřednictvím dálkového přístupu do KN lze získat tyto informace:
  - Výpisy z KN – výpisy listu vlastnictví
  - Minulé nabývací tituly
  - Informace o event. běžícím řízení
- 