

opakování + něco navíc

KATASTR NEMOVITOSTÍ

ING. DANA TOLLINGEROVÁ PH.D.



KATASTR

- Katastr = latinské capitastrum

- Caput = hlava
- Tastrum = listin



listina uspořádaná podle hlav

SHRNUTÍ HISTORIE

(do konce 18. století)

- Katastr rustikální (1650)
- Katastr dominikální (1748)
- Katastr tereziánský (1756)
- Josefský katastr (1785)
- Katastr tereziánsko - josefský (1792)

- 20.4.1785 – patent císaře Josefa II. zavádí katastr josefský (1.11.1789 – platnost). Katastr založený na **výsledcích skutečného měření**. Základní jednotkou je **pozemek**, jehož výměra je v terénu zaměřena, pozemky jsou označeny topografickým číslem a zobrazeny v náčrtu daného honu (část obce)

(za Rakouska-Uherska do roku 1918)

- Stabilní katastr (1817 - 1869)
- Právní účinnost od roku 1851 (Morava a Slezsko) a od roku 1860 (Čechy).
- Reambulace stabilního katastru (1869)
- Evidence reambulovaného katastru (1883)

23.12.1817 – císařský patent Františka I.

katastr tvoří stálý a dokonalý seznam všech pozemků podrobených dani, s udáním jejich velikosti, polohy a výnosu

Dělení pozemků – podrobené dani X osvobozené od daně

Podrobené dani – plodná půda – zahrady, vinice, role, louky, pastviny, lesy

Osvobozené od daně – neplodná půda, koryta řek, potoků, náměstí, návsi, veřejné cesty, dráhy, kostely, hřbitovy...

Instrukce – mapy 1:2880, kontrolní postupy

STABILNÍ KATASTR – POZEMKOVÉ KNIHY

- 5.12.1874 – zákon č. 92/1874 z.z.č. o založení pozemkových knih pro království České
- Do **pozemkových knih** se zanášejí veškeré **nemovitosti i práva a povinnosti** s nimi spojené. Vyjmuty jsou pouze veřejné nemovitosti.
- Pozemkové knihy jsou **veřejné**.
- Právo se nabývá vkladem – **intabulací**.
- Formální pravidla pro zápis zajišťují soulad mezi skutečností a evidovaným stavem.
- Vznikla síť pevných trvale stabilizovaných **trigonometrických bodů**.

POZEMKOVÝ KATASTR => EVIDENCE NEMOVITOSTÍ

(v Československu a v Česku)

- Pozemkový katastr (1927 - 1964)
- Poválečný katastr (po roce 1945)
- Jednotná evidence půdy (1954 - 1964)
- Evidence nemovitostí (1964 - 1992)

Katastr nemovitostí (1992 - dosud)

1927 katastrální zákon – katastr daně pozemkové > pozemkový katastr
daňové poslání > právní účel

pozemkový katastr je veřejný přesný a spolehlivý

1.1.1951 – 141/1950 Sb. Občanský zákoník – **stavby nejsou součástí pozemku**
- **vlastnictví se nabývá smlouvou**

1964 – účinnost Občanský zákoník (40/1964 Sb.), zákon o evidenci půdy (22/1964 Sb.), notářský řád (95/1963 Sb.)

Intabulační princip nebyl zaveden. Převod vlastnictví – registrace státním notářstvím.

stavby, které jsou součástí pozemku,
stavby, které jsou součástí práva stavby,
stavby, které jsou samostatné nemovité věci
po 1.1.2014

Katastr nemovitostí

- Katastr nemovitostí navázal na **evidenci nemovitostí** vedenou od roku 1964 středisky geodézie a předcházející **pozemkové knihy**.
- Právní úpravy znamenaly návrat k principům, z nichž vycházely pozemkové knihy.
- Znovuzavedení tří druhů zápisů: vklad, záznam a poznámka.
- Znovuzavedení povinnosti vlastníků a jiných oprávněných ohlašování změn, s možností sankcí za jejich nesplnění.
- Obnovení konstitutivního účinku zápisu vkladem => intabulace.
- Obnovení superficiální zásady => superficies solo cedit (povrch ustupuje půdě).

Katastr nemovitostí (katastr) je **veřejný seznam** – soubor údajů o nemovitých věcech (nemovitost) – soupis, popis, geometrické a polohové určení a práva



VEŘEJNOST – každý má právo – nahlížet, pořizovat opisy, výpisy, náčrty, získávat údaje ze sbírky listin



MATERIÁLNÍ PUBLICITA – je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem (§980 NOZ)



DOBŘÁ VÍRA – není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu (§984 NOZ).

KATASTRÁLNÍ ZÁKON 256/2013 SB.

§ 62 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů		
Typ vztahu		
o Věcné břemeno (podle listiny)		
předkupní právo pro Marii Kohoutovou		
Oprávnění pro		
Kohoutová Marie, adresa neznámá		
Povinnost k		
Parcela: 480, Parcela: 481		
Listina Pozemková kniha vložka 1016/.		
		POLVZ:34/1965
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		Z-7600034/1965-504
o Věcné břemeno (podle listiny)		
omezení převodu nemovitosti bez souhlasu Marie Kohoutové pro pohl.ve výši Kčs 10.000,-		
Oprávnění pro		
Kohoutová Marie, adresa neznámá		
Povinnost k		
Parcela: 480, Parcela: 481		
Listina Pozemková kniha vložka 1016/.		
		POLVZ:34/1965
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		Z-7600034/1965-504

- Má se za to, že **zástavní práva**, jejichž zápis byl do katastru převzat z bývalé pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy, **zanikla**. Katastrální úřad tato zástavní práva vymaže z katastru na základě ohlášení vlastníka nemovitosti, k níž je zaniklé zástavní právo zapsáno, sepsaného ve formě notářského zápisu.
- Má se za to, že **věcná břemena**, jejichž zápis byl do katastru převzat z bývalé pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy, která jsou zapsána ve prospěch osoby s údaji neumožňujícími její dostatečnou identifikaci, **se promlčela**. Katastrální úřad tato věcná břemena vymaže z katastru na základě ohlášení vlastníka nemovitosti, k níž je promlčené věcné břemeno zapsáno, o tom, že věcné břemeno není více než 10 let vykonáváno, sepsaného ve formě notářského zápisu.

DEFINICE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- Soubor údajů o nemovitých věcech (nemovitostech) v ČR:
 - Soupis nemovitostí (seznam, rejstřík, DB)
 - Popis nemovitostí (druh pozemku, výměra)
 - Geometrické určení nemovitosti (tvar)
 - Polohové určení nemovitosti (poloha)
 - Evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

NOZ 89/2012 SB. 1.1.2014

- **Nemovité věci** – pozemky, podzemní stavby se samostatným účelovým určením (metro, jinak součástí pozemku), věcná práva a práva prohlášená zákonem (věcné břemeno, zástavní právo, právo stavby)
- **Součást pozemku** – prostor nad i pod povrchem, stavby (RD, kůlna) s výjimkou dočasných (stavební buňka), rostlinstvo
- IS – nejsou součástí pozemku

VĚC



- **Věc** – v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí (§ 489 a další z. 89/2012 Sb.)
- Důvodová zpráva k ust. § 489 uvádí: „Za první, věcí v právním smyslu je to, co je rozdílné od osoby a co slouží potřebě lidí. V tom je vyjádřeno, že věci v právním smyslu jsou objekty pro člověka užitečné... Za druhé, věcí v právním smyslu je to, čeho se mohou týkat subjektivní majetková práva, především právo vlastnické. Obecně je pro věc v právním smyslu typické, že si ji lze přivlastnit... Ne vše, co je pro člověka užitečné (vzduch, déšť, slunce, žhavé zemské jádro) lze spojit s pojmem věci. Věc v právním smyslu profiluje její ovladatelnost... Věcí je vše, co člověk jako bytost nadaná rozumem může podrobit své vůli. Také ovladatelnost je třeba chápat jako kategorii objektivní a obecnou, nikoli tedy ve vztahu ke konkrétnímu jednotlivci nebo ke konkrétní situaci.“

Hmotná věc – je ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu.

Nehmotné věci – jsou práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty

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 zákon, 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.

Movité věci – veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná. Movitá věc, která může být nahrazena jinou věcí téhož druhu, je zastupitelná; ostatní věci jsou nezastupitelné.



<https://www.milujemefotografii.cz/jak-fotit-krajinu-v-ruznych-podminkach-i>



<https://www.marianne.cz/marianne-bydleni/promotion/inspirace/cerstva-davka-inspirace-pro-vasi-koupelnu-snu>

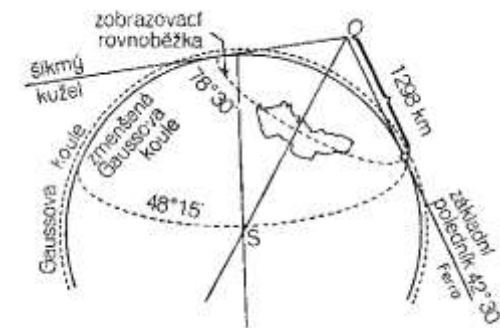
- Součást věci – je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.
 - Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.
 - Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.
 - Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.



<https://www.dumazahrada.cz/clanek/domek-na-naradi-nemusi-byt-nevzhledna-kulna.html>

- Příslušenství věci – je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.
 - Právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají se i jejího příslušenství.
 - Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.

POJMY KATASTRU NEMOVITOSTÍ



<https://gis.zcu.cz/studium/gen1/html/ch02s03.html>

- Nemovitá věc – nemovitost – pozemek (stavba spojená se zemí pevným základem)
- Pozemek – část zemského povrchu oddělená hranicí
- Parcela – pozemek polohově a geometricky určen, zobrazen v KM a označen č.parc. kmenové číslo
poddělení
- Stavební parcela – zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemková parcela – není stavební
- Budova – nadzemní stavba, prostorově soustředěná, převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, spojená se zemí pevným základem
- Drobná stavba – ZP < 16 m², v < 4,5 m – NE garáž, sklad hořlavin, výbušnin
- Druh číslování parcel – dvě/jedna číselná řada (vše číslovány jako pozemkové parcely)
- SJM – společné jmění manželů, MCP – manželé cizího práva (mezinárodní právo nebo smlouva)
- S-JTSK – souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální

•KN - parcela katastru nemovitostí

•ZE - parcela ve zjednodušené evidenci

Parcela ve zjednodušené evidenci může být původem z evidence nemovitostí, pozemkového katastru nebo z grafického přidělu.

- Výměra – číselný údaj udávající plošný obsah průmětu hranic pozemku do zobrazovací roviny (m^2), **NENÍ** závazný, přesnost (závisí na způsobu určení, chyba, nepřesnost)
- SGI – soubor geodetických informací
 - Katastrální mapa (ve formě ve které je pro dané území k dispozici)
 - Geometrické a polohové určení nemovitosti
- SPI – soubor popisných informací (do roku 2001 vedena analogově)
 - Databáze popisných údajů o nemovitostech
 - Parcelní čísla, výměry, listy vlastnictví, údaje o parcela, vlastníkově ..
- LV – list vlastnictví – výstup z KN, soupis nemovitostí jednoho vlastníka nebo spoluvlastníků v rámci jednoho katastrálního území
 - Veřejná listina
 - Každý vlastník má své číslo (LV 10 001 = obec)
- Obnova katastrálního operátu – zkvalitnění mapového díla (nové mapování, přepracováním na DKM, přepracováním na KMD, na podkladě PÚ) => vyhotovení nového souboru geodetických informací a nového souboru popisných informací v elektronické podobě => podat úplné/dílčí daňové přiznání (změna výměry)
- Geometrický plán – technický podklad pro vyhotovování listin, na základě kterých má dojít ke změnám v souboru geodetických a popisných informací (technicko-právní podklad pro změnu v mapě). Geometrický plán musí být ověřen, že svými náležitostmi a přesností odpovídá platným předpisům, a opatřen souhlasem katastrálního úřadu s očíslováním parcel.

GEOMETRICKÝ PLÁN

- Geometrický plán je neoddělitelnou součástí listiny, podle které má být proveden zápis do katastru.
- Je nedílnou součástí smluv darovacích, směnných a kupních.
- Musí být vyhotoven na základě zeměměřických činností.
- Pomocí geometrického plánu (a jeho náležitostí) se doplňuje katastrální mapa.
- Opačným postupem než doplnění katastrálních map je vytyčení hranic pozemků.

Pozor !

- Podle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. § 37 odst. 1 d) má povinnost vlastník nemovitosti a jiní oprávnění ohlásit katastrálnímu úřadu změnu údajů v katastru týkající se jejich nemovitosti, a to do 30 dnů ode dne vzniku.
- Pokud tuto povinnost nesplní lze uložit pokutu až ve výši 50 000 Kč.

ÚŘEDNĚ OPRÁVNĚNÝ ZEMĚMĚŘICKÝ INŽENÝR

- Rozdělení pozemku – nutný souhlas stavebního úřadu s dělením pozemku
- Vyznačení budovy – kolaudační souhlas, přidělení čísla popisného
- Vyznačení věcného břemene – dotčena jen část pozemku

Rozdělení pozemku



Vyznačení budovy



Vyznačení věcného břemene

ZPMZ – záznam podrobného měření změn – geodetická dokumentace
předávaná na katastrální úřad

PŘEDMĚTEM EVIDENCE JSOU

OZ - taxativní výčet

- **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

PŘEDMĚTEM EVIDENCE NEJSOU

- **drobné stavby** => stavba, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, s jedním nadzemním podlažím se zastavěnou plochou do 16 m² a výškou do 4,5 m, => stavby do 30 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky na pozemcích určených k plnění funkce lesa, sloužících k zajišťování lesních školek nebo k provozování myslivosti
- **s výjimkou** stavby garáže, skladu hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní obranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderného zařízení, skladu a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodního díla, které se dle ust. § 2 písm. b) KatZ nepovažují pro účely katastrálního zákona za drobnou stavbu a jsou proto předmětem evidence v katastru

Pozemek: reálná trojrozměrnou část (výseč) zemského povrchu

Stavby, které jsou předmětem zápisu do KN, musí být věci nemovité, hmotné.

POZEMKY

zemědělské pozemky: orná půda, chmelnice, vinice, zahrady,
ovocné sady a trvalé travní porosty => mají uveden BPEJ

členění podle druhů: orná půda,
chmelnice,
vinice,
zahrady,
ovocné sady,
trvalé travní porosty,
lesní pozemky,
vodní plochy,
zastavěné plochy a nádvoří,
ostatní plochy.

BUDOVY

Budova může být evidována pouze na parcele

- s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří, bez vyznačení způsobu využití,
- s druhem pozemku lesní pozemek se způsobem využití skleník, pařeniště nebo lesní pozemek, na kterém je budova,
- s druhem pozemku vodní plocha se způsobem využití vodní plocha, na kterém je budova,
- zemědělského pozemku se způsobem využití skleník, pařeniště.

Způsob využití	Typ stavebního objektu		
	č.p.	č.ev.	bez č.p./č.ev.
Zemědělská usedlost	✓	✗	✗
Bytový dům	✓	✗	✗
Rodinný dům	✓	✗	✗
Stavba pro rodinnou rekreaci	✗	✓	✗
Všechny ostatní způsoby využití	✓	✓	✓

STAVBA < = > BUDOVA

Budova je stavba, ale stavba nemusí být budova ve smyslu KatZ.

- Pojem „stavby“ musíme chápat v širším pojetí a pojem „budova“ v užším pojetí.
- Ne všechny stavby naplňují definici budovy, která je předmětem zápisu do katastru.
- Nejvyšší soud rozsudek Cdo 2140/2013 „v problematických případech je vždy třeba zvažovat, zda stavba může být samostatným předmětem práv a povinností, a to s přihlédnutím ke všem okolnostem věci, zejména k tomu, zda podle zvyklostí v právním styku je účelné, aby stavba jako samostatná věc byla předmětem právních vztahů, a také k jejímu stavebnímu provedení. Zejména tam, kde je výsledkem stavební činnosti zpracování povrchu pozemku či vršení kompaktního stavebního materiálu může být významným hlediskem, zda lze vymezit, kde končí pozemek a kde začíná stavba; pokud takové vymezení možné není, půjde zpravidla o součást pozemku“
- budova je (§ 2 písm. l) KatZ) nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

BPEJ

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
114/8	23101	4309

2.31.01

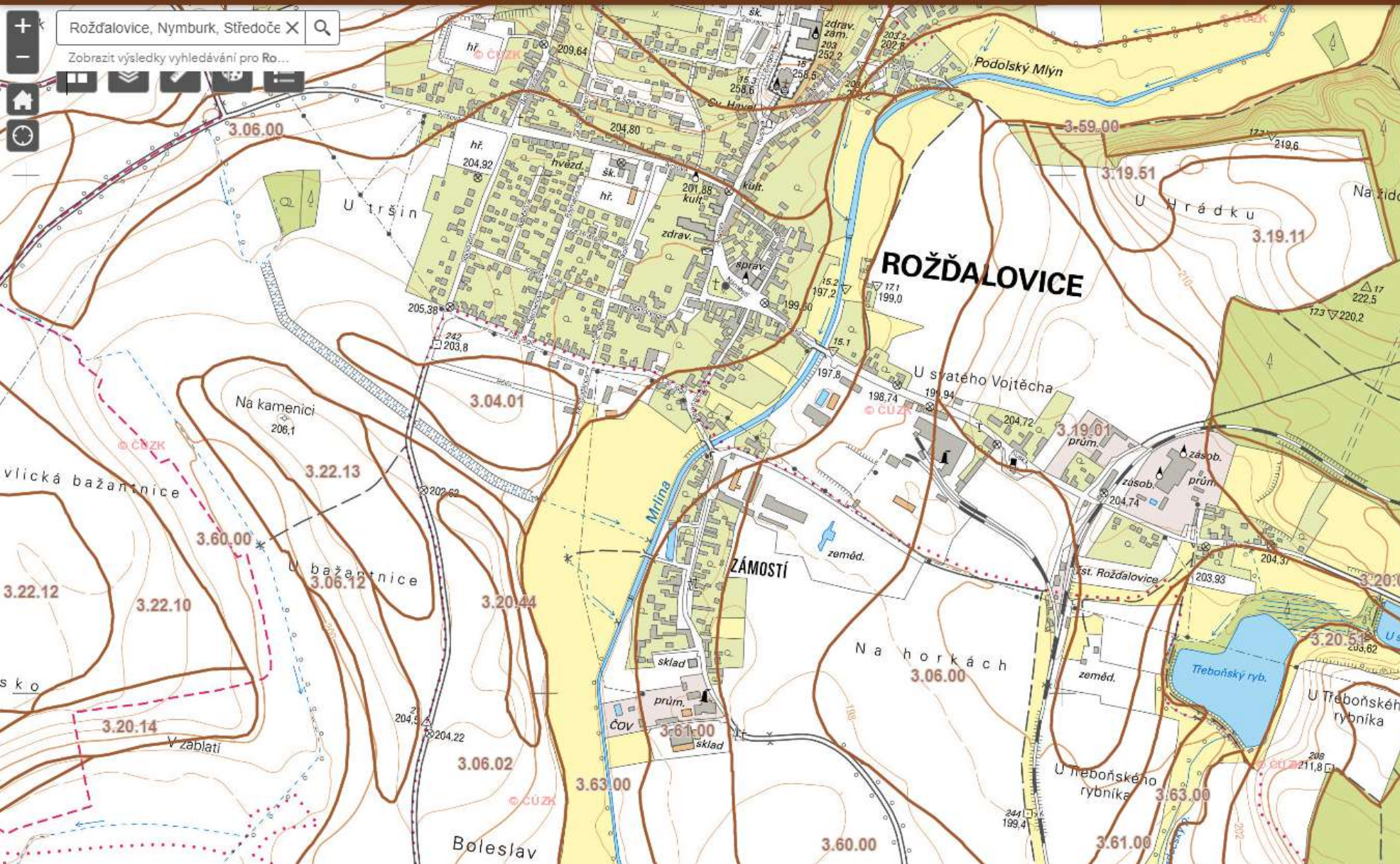
Málo produkční půdy s 4. třídou ochrany a základní cenou 6.78 Kč

1998 – do katastru je doplněn kód **BPEJ**

Bonitovaná půdně ekologická jednotka – slouží k hodnocení absolutní i relativní produkční schopnosti zemědělských půd, pětimístný číselný kód

Izolinie **BPEJ** a jejich kódy jsou zakresleny v mapách **SMO-5**

Označení kódu BPEJ	Pořadí číslice v kódu BPEJ		Rozsah hodnot
X .xx.xx	1.	kód klimatického regionu	0-9
x. XX .xx	2. a 3.	kód hlavní půdní jednotky	01-78
x.xx. XX	4.	sdužený kód sklonitosti a expozice	0-9
x.xx.x X	5.	sdužený kód skeletovitosti a hloubky půdy	0-9



SMO 5

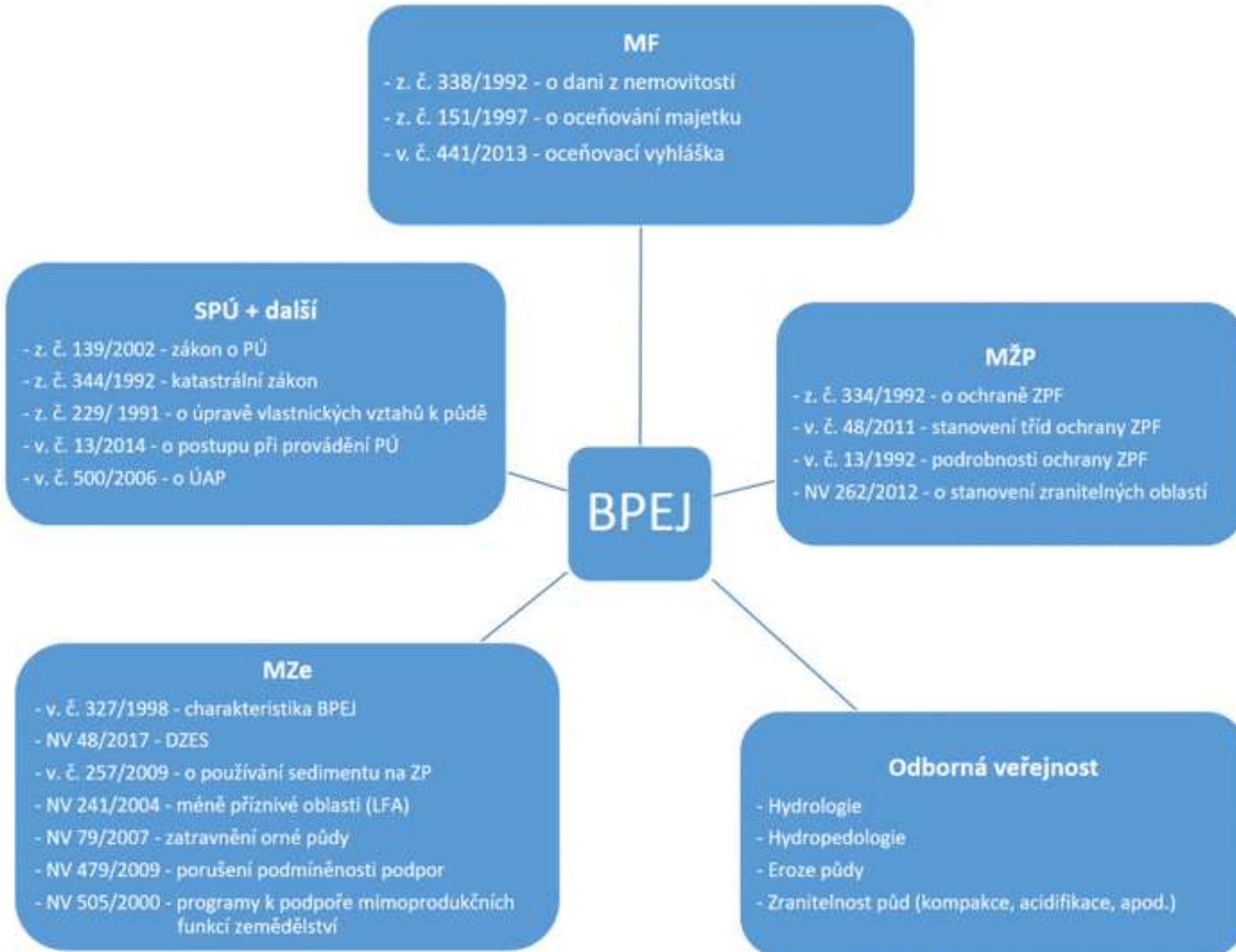
1 : 5000

Polohopis z kat. mapy

Výškopis z 1 : 10 000

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

- Odbor půdní služby Státního pozemkového úřadu (SPÚ)
- **Aktualizace BPEJ**
 - Oceňování zemědělského majetku v pozemkových úpravách
 - Požadavek vlastníka půdy o revizi kódu BPEJ



ZÁVAZNOST ÚDAJŮ KATASTRU PRO PRÁVNÍ ÚKONY

- parcelní číslo,
 - geometrické určení nemovitosti,
 - název a geometrické určení katastrálního území
- ➡ • Výměra je nezávaznou informací => katastrální úřad může změnit na základě nového měření
- Výměra - číselný údaj udávající plošný obsah průmětu hranic pozemku do zobrazovací roviny (m²), přesnost závisí na způsobu určení

souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální – závazný pro účely katastru

PROVÁDĚNÍ ZÁPISŮ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- **Zápis práv** (zákonná zkratka pro všechny zápisy)
 - **Vklad** – zápis věcných práv, práv ujednaných jako věcná, nájmu a pachtu
 - **Záznam** – zápis odvozených práv (právo hospodařit)
 - **Poznámka** – významné informace o evidovaných nemovitostech, jejich vlastnících a jiných oprávněných => většinou se jedná o omezení nakládání s nemovitostí či pro osobu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 1068/1993 Obvodní soud pro Prahu 9 ze dne 20.2.1995, právní moc dne 24.3.1995.

POLVZ:23/1995

Z-6200023/1995-206

Pro: Habětínová Ivana, V Novém Hloubětíně 1111/20, Hloubětín, 19800 RČ/IČO: [REDACTED]
Praha 9
Novák Josef JUDr., Ringhofferova 480, Olešovice, 25168 430301/131
Kamenice

o Kupní smlouva V11 1982/1996 ze dne 24.6.1996, právní účinky vkladu ke dni 18.7.1996.

POLVZ:38/1996

Z-6200038/1996-206

Pro: Habětín Jiří a Habětínová Ivana, V Novém Hloubětíně 1111/20, RČ/IČO: [REDACTED]
Hloubětín, 19800 Praha 9

o Darovací smlouva V12 2932/1996 ze dne 30.10.1996, právní účinky vkladu dne 6.11.1996.

POLVZ:51/1996

Z-6200051/1996-206

Pro: Knotek Martin, č.p. 280, 25168 Kostelec u Křižků RČ/IČO: [REDACTED]

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 13.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2013.

V-13461/2013-209

RČ/IČO: [REDACTED]

Pro: Hykel Lukáš a Hykel Karin, Generála Sedláčka 1631, Stará Boleslav, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

LHŮTY PRO ZÁPIS DO KATASTRU

- a) **vkład** na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu bez zbytečného odkladu od povolení vkladu,
- b) **záznam** do 30 dnů od doručení rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo jiné listiny potvrzující nebo osvědčující práva,
- c) **poznámku** do 30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení poznámky v katastru; poznámku katastrální úřad vymaže do 30 dnů od doručení listiny, na základě které důvody pro její vyznačení pominuly,
- d) **zápis** jiného údaje do 30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení zápisu v katastru

LISTINA

- Zápisy práv do KN se provádějí na základě písemností v listinné či elektronické podobě.
- **Veřejná listina** – listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci, nebo listina, kterou za veřejnou prohlásí zákon.
- **Soukromá listina** – nutno dovodit (OZ definici neobsahuje), taková listina, která není veřejnou listinou.
- Soukromá listina musí mít **úředně ověřené podpisy** (pokud nemá, musí být do 30 dnů prokázána pravost podpisů, při neprokázání se vkladové řízení se zastaví a listina se vrátí). => notář (i starý podpis)
- Pokud se zapisované právo týká jen části pozemku evidovaného v KN, musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje (nebo ve smlouvě GP přesně vyspecifikovat a pak doložit). **Geometrický plán se považuje za součást listiny.** => GP bez listiny nelze do KN zapsat

NEMOVITOSTI MUSÍ BÝT V LISTINĚ OZNAČENY ÚDAJI KATASTRU

Označení je závazné a musí být uplatněno ve všech právních listinách předkládaných k zápisu -> §8 Kat.Z.

- a) **pozemek** parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti, jinak se má za to, že jde o pozemkovou parcelu,
- b) pozemek, který je evidován zjednodušeným způsobem, parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu, scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí, s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a s uvedením názvu původního katastrálního území, pokud byl pozemek dotčen změnou hranice katastrálního území,
- c) **budova**, která **není součástí** pozemku ani práva stavby, označením pozemku, na němž je postavena, číslem popisným nebo evidenčním a 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,
- d) budova, která není součástí pozemku ani práva stavby a číslo popisné ani evidenční se jí nepřiděluje, je hlavní stavbou na pozemku a nejedná se o drobnou stavbu, označením pozemku, na němž je postavena, a způsobem využití,
- e) **jednotka** označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a jejím pojmenováním,
- f) rozestavěná jednotka označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a označením, že se jedná o rozestavěnou jednotku,
- g) **právo stavby** označením pozemku, ke kterému je zřízeno,
- h) nemovitost evidovaná v katastru podle jiného zákona označením pozemku, na kterém je postavena, a způsobem využití.

ZÁPIS

- 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 => PLOMBA
- Pořadí zápisů práv do katastru se řídí 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.

Vkladová listina – datum narození
Návrh na vklad – rodné číslo

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

VKLAD

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 lepšího kupce,
- p) ujednání o koupi na zkoušku,
- 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 škody na pozemku.

VKLADOVÉ ŘÍZENÍ

katastrální úřad vklad povolí, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů

- Účastníkem řízení o povolení vkladu je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje.
- Návrh na zahájení vkladového řízení lze podat pouze na formuláři stanoveném vyhláškou č. 359/2013 Sb. => aplikace <https://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx> používá veřejné údaje (provede 6 typů základních vkladů)
- Vezme-li navrhovatel návrh na vklad zpět, vkladové řízení se zastaví pouze v případě, že s tím souhlasí všichni účastníci vkladového řízení.
- Zúží-li navrhovatel návrh na vklad, rozhodne se o zúženém návrhu pouze v případě, že s tím souhlasí všichni účastníci vkladového řízení. Jinak se rozhodne o původním návrhu.
- 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 zřízenou službu sledování změn v katastru, informuje prostřednictvím této služby.

ZÁZNAM

Záznamem se do katastru zapisuje

- a) příslušnost 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.

POZNÁMKA

- Poznámku zapíše katastrální úřad na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, státního zástupce, policejního orgánu, 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.
- Pokud se poznámka zapisuje na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, nemusí být toto rozhodnutí opatřeno doložkou právní moci ani doložkou vykonatelnosti.

POZNÁMKOU SE ZAPISUJE

- s) výhradě přednostního pořadí pro jiné právo,
- t) přednostním právem ke zřízení věcného práva pro jinou osobu,
- x) zákazu zřídit zástavní právo k nemovitosti,
- y) závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh,
- z) závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého,

-
- a) podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti, zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti a podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva,
 - b) exekučním příkazu ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti,
 - g) usnesení o dražební vyhlášce 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 příslušného vyvlastňovacího úřadu,
 - l) zahájení pozemkových úprav,
 - m) rozhodnutí o schválení pozemkových úprav,

- a) započetí výkonu zástavního práva,
- b) ujednání pořadí zástavních práv,
- c) uvolnění zástavního práva,
- d) svěřenském nástupnictví,
- e) zákazu nakládat s nemovitostí,

POZNÁMKA SPORNOSTI ZÁPISU

- 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.
- Vyhoví-li soud žalobě, o které je zapsána poznámka spornosti zápisu, vymaže katastrální úřad všechny zápisy, vůči nimž poznámka spornosti zápisu působí.

Zápis poznámky k osobě a její výmaz bezodkladně zajistí kterýkoli katastrální úřad, jemuž je doručena listina pro zápis poznámky nebo její výmaz.

POZNÁMKA K OSOBĚ

- a) vyrozumění o nařízení exekuce, pokud povinným není stát nebo územní samosprávný celek,
- b) usnesení o předběžném opatření, podle kterého nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou nebo může dlužník nakládat s majetkovou podstatou pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce,
- c) vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku,
- d) rozhodnutí o prohlášení konkursu,
- e) jiném rozhodnutí než podle písmene d), podle kterého osoba nesmí nakládat se svou majetkovou podstatou nebo její přesně nevymezenou částí.

písm. c) a d) lze zapsat rovněž na základě údajů převzatých z informačního systému insolvenčního rejstříku

NÁVRH NA VKLAD DO KN

- Náležitosti **návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí** obsahuje zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Návrh na vklad do katastru nemovitostí je úkon, kterým provedete změnu na listu vlastnictví např. převod, koupě, prodej nebo darování nemovitosti.
- **Návrh na zahájení řízení musí obsahovat:** (pouze na stanoveném formuláři)
 - označení katastrálního úřadu, kterému je návrh na vklad určen,
 - označení účastníků řízení,
 - označení nemovitostí a práv, která mají být zapsána/vymazána do katastru
- **Součástí návrhu na vklad do katastru jsou přílohy:**
 - listina (kupní smlouva, kolaudační rozhodnutí...)
 - plná moc, pokud je jedna ze stran zastupována (ověřený podpis)
 - geometrický plán v případě, že dochází převodem k dělení pozemků, a to v počtu stejném jako je počet smluv
 - další přílohy ve specifických případech

MOHLO BY SE HODIT

- Nahlížení do KN - <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí - <https://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx>
- Dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí - <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>
- Veřejný dálkový přístup – Stavební objekt - <https://vdp.cuzk.cz/vdp/ruian/stavebniobjekty>
- eKatalog BPEJ - <https://bpej.vumop.cz/>
- Hlídací pes - <https://www.cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememerictvi-a-KN/Poskytovani-udaju/Sluzba-sledovani-zmen.aspx>



POUŽITÉ ZDROJE:

- Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, v platném znění.
- Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění změn provedených zákony č. 86/2015 Sb., č. 139/2015 Sb., č. 318/2015 Sb., č. 106/2016 Sb., č. 298/2016 Sb., č. 183/2017 a č. 225/2017 Sb.
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- POZEMKOVÉ ÚPRAVY “krok za krokem” online http://eagri.cz/public/web/file/425362/Pozemkove_upravys_krok_za_krokem_brozura.pdf
- Portál územního plánování, Oficiální portál Ústavu územního rozvoje z oblasti územního plánování, online <http://portal.uur.cz>
- Státní správa zeměměřictví a katastru, online <https://www.cuzk.cz/>
- Brožura Ministerstva spravedlnosti, online 2021. <obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/MS_brozura_vecna_prava.pdf věcná práva v katastru nemovitostí>
- Návod na správu katastru nemovitostí, online 2021. Interní předpis. <<https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK.aspx>>
- Zákony a vyhlášky ČR
- A další