



PRÁVNICKÁ
FAKULTA
Univerzita Karlova

Univerzita Karlova, Právnická fakulta

nám. Curieových 901/7, 116 40 Praha I

Univerzita třetího věku

Katastr nemovitostí a právní vztahy s tím související



PRÁVNICKÁ
FAKULTA
Univerzita Karlova

JUDr. Dominika Erbrt

Právní prameny

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
- Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).
- Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.
- Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.
- Sdělení ČÚZK č. 384/2015 Sb.
- Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.



Základní pojmy I.

- Nemovitost (nemovitá věc dle OZ x předmět zápisu do KN dle KZ).
- Pozemek = každá individualizovaná část zemského povrchu oddělená od sousedních částí určitou hranicí.
- Stavba = výsledek stavební činnosti, jímž vznikne věc.
- Budova = nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.
- Zásada *superficies solo cedit* (§ 506 a násl. OZ) = 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. Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.



Základní pojmy II.

- Katastr nemovitostí = veřejný seznam, zdroj informací o zapsaných nemovitých věcech.
- Katastrální území = technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí.
- Parcela = pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.
- Geometrické určení nemovitosti = určení tvaru a rozměru nemovitosti, vymezených jejími hranicemi v zobrazovací rovině.
- Polohové určení nemovitosti = určení polohy nemovitosti ve vztahu k ostatním nemovitostem.
- Výměra parcely = vyjádření plošného obsahu průměru pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách.



Předmět evidence v KN

- Všechny pozemky v podobě parcel (+ zjednodušená evidence zemědělských a lesních pozemků).
- Budovy, pokud jsou samostatnými nemovitostmi.
- Budovy, které jsou hlavní stavbou na pozemku.
- Jednotky dle OZ.
- Jednotky dle zákona o vlastnictví bytů (bytový zákon).
- Právo stavby.
- Nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis – př. vodní díla.
- Zjednodušená evidence = zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků.



Katastrální operát

- Soubor geodetických informací (typy katastrálních map, měřítko).
- Soubor popisných informací (např. list vlastnictví).
- Sbírka listin, dokumentace výsledků šetření a měření, protokoly.
- Závaznost údajů katastru nemovitostí.
- Geometrický plán.
- Protokoly o vkladech, záznamech, poznámkách, opravách chyb, námitkách apod.



Obsah KN

- Geometrické a polohové určení nemovitostí a katastrálních území.
 - Druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách.
 - Cenové údaje, údaje pro daňové účely a údaje pro účelové propojení s jinými systémy.
 - Údaj o dočasnosti staveb.
 - Údaje o právech včetně údajů o vlastnících a údaje o oprávněných z jiného práva.
 - Upozornění týkající se nemovitosti.
 - Prohlášení vlastníka domu.
 - Dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti.
 - Údaje o bodech podrobných polohových bodových polí.
 - Místní a pomístní názvosloví → podrobnější vymezení v katastrální vyhlášce.
-



List vlastnictví

- A – údaje o vlastníkovi.
- B – údaje o nemovitosti, resp. o předmětu evidence (p. č., výměra, typ budovy (popisné nebo evidenční), druh pozemku, způsob využití, popř. ochrany, geometrické určení pozemku, název a geometrické určení katastrálního území).
- B1 – práva založená služebností, jiná práva založená ve prospěch nemovitostí uvedených v části B.
- C – omezení vlastnického práva (věcná práva k věci cizí).
- D – omezení převodu nemovitostí, poznámky, plomby a upozornění.
- E – údaje o listinách (nabývací listina aj. podklady k zápisům do LV).
- F – údaje pro daňové účely, k oceňování nemovitostí.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2022 00:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537004 Nymburk

Kat.území: 708232 Nymburk

List vlastnictví: 0000

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Staněk Milan a Staněková Olga, Na Strouze 2174, 28802 Nymburk	000001/1000 000004/1000	

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
2174/20	byt		byt.z.	2/3000
Vymezeno v:				
Budova	Nymburk, k.p. 2174, 2176, byt. dom. LF 1000 na parcele		St. 4190, LF 1000 St. 4190, LF 1000 St. 4190, LF 1000 St. 4190, LF 1000	
Parcela	01, 4190 01, 4190	zastavěná plocha a nádvoří zastavěná plocha a nádvoří		2/3000 2/3000

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.), o zániku zástavního práva ze dne 25.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2022 12:45:45. Zápis proveden dne 27.02.2022.

Pro: Staněk Milan a Staněková Olga, Na Strouze 2174, 28802 Nymburk

V-077/2022-008
RČ/IČO: 000001/1000
000004/1000

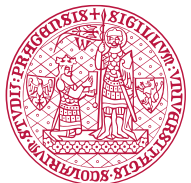
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.



Zápisy práv do KN

- Vklad = zápis, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht.
- Záznam = zápis, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva.
- Poznámka = zápis, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.
- Plomba = vyznačena u poměrů zapsaných v KN, které jsou dotčeny změnou.



Práva zapisovaná do KN vkladem

- § 11 KZ – vkladem se do KN zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:
 - Obligatorní zápis všech věcných práv: vlastnické právo, právo stavby, věcná břemena, zástavní právo...
 - Fakultativní zápis obligačních práv: nájem, pacht.
 - Vkladem se do KN zapisuje rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.



Práva zapisovaná do KN záznamem

- 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 hl. m. Prahy.
- Majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst.
- Majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití.
- Majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.



Poznámka

- Poznámky zapisované k nemovitosti (§ 23 KZ)
 - Nařízení výkonu rozhodnutí / exekuce vztahující se k nemovitosti, žaloby, na základě kterých by mohl být proveden vklad...
- Poznámky zapisované k osobě (§ 25 KZ)
 - Exekuce, úpadek, konkurs, zákaz nakládat s majetkovou podstatou...
- Poznámka spornosti zápisu (§ 24 KZ)
 - Zapsaný stav není v souladu se skutečným stavem a své právo osoba uplatnila u soudu.
 - Zápis v KN ve prospěch jiného byl proveden bez právního důvodu.
 - Žalobce podal žalobu o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené.



Vkladové řízení

- Na návrh na stanoveném formuláři (dispoziční zásada).
- Bez návrhu doručením úředního/soudního rozhodnutím (zásada oficiality).
- Po dojití → vyznačení plomby
- Rozsah přezkumné činnosti KÚ ve vkladovém řízení:
 - Soukromá listina: náležitosti, odůvodnění navrhovaného vkladu, forma, oprávnění účastníka nakládat s nemovitostí, udělení potřebného souhlasu, platnost PJ, návaznost na dosavadní zápisy v KN.
 - Veřejná listina: náležitosti listiny pro zápis do KN, odůvodnění navrhovaného vkladu, návaznost na dosavadní zápisy v KN, oprávnění účastníka nakládat s nemovitostí.
 - Rozhodnutí soudu: návaznost na předchozí zápisy, závaznost i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v KN dosud zapsáno.
- Rozhodnutí o povolení / zamítnutí vkladu na základě přezkumné činnosti.



Jak vyplnit návrh na vklad

- Ručně na papírový formulář.
- V počítači do formuláře staženého z internetu.
- Za pomoci interaktivního formuláře v internetové aplikaci.



Návrh na vklad do katastru nemovitostí podle § 14 zákona č. 256/2013 Sb.

Spisová značka _____
vyplní katastrální úřad

Určeno:

Katastrálnímu úřadu pro _____
 Katastrálnímu pracovišti _____

I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména	titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI** dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI** dokladu	
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ		obec	městský obvod v Praze	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu				
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ		obec	městský obvod v Praze	
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*	

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména	titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI** dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI** dokladu	
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ		obec	městský obvod v Praze	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu				
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ		obec	městský obvod v Praze	
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*	



*) Nehodící se škrtněte.
6.87.1-2013

**) EČI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad

Obsah formuláře

- Označení příslušného katastrálního úřadu, kterému je návrh určen.
- Označení účastníků.
- Konkrétní právo, jenž má být do katastru nemovitostí zapsáno nebo z katastru nemovitostí vymazáno (např. vlastnické, zástavní, předkupní).
- Veškeré nemovitosti, ke kterým mají být práva zapsána nebo vymazána.
- Označení vkladové listiny (tj. listiny, na jejímž základě má být konkrétní právo do katastru nemovitostí zapsáno nebo vymazáno).
- Kdo návrh činí.
- Podpis osoby, která návrh činí.



Podání vyplněného formuláře

- Podává se příslušnému katastrálnímu pracovišti (úřadu).
 - Osobně na KÚ.
 - Zaslání návrhu na vklad spolu s přílohami prostřednictvím pošty (kolková známka v hodnotě 2.000,- Kč).
 - Dnem doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu dojde k zahájení vkladového řízení.
 - Datovou schránkou.



Ve webové aplikaci je nutné:

- Vyplnit účastníky řízení, případně jejich zástupce.
- Určit kdo je navrhovatelem a proč je návrh činěn.
- Specifikovat konkrétní nemovitosti, kterých se zápis týká.
- Určit, pro koho se vklad práva navrhuje.
- Označit přílohy návrhu na vklad a příslušný katastrální úřad.
- Podpis navrhovatele, který nemusí být úředně ověřen.



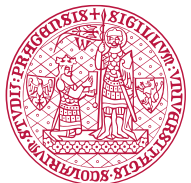
Zásady vedení právních vztahů v KN

- Zásada intabulační = konstitutivní účinek některých zápisů do KN vkladem.
- Zásada dispoziční = možnost účastníků disponovat řízením a předmětem.
- Zásada legality = zápisy musí být v souladu s platnými právními předpisy.
- Zásada priority = pořadí zápisů práv do KN se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do KN doručen KU, k naplnění zásady slouží tzv. plomba.
- Zásada materiální publicity = je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem.
- Zásada formální publicity = každý má právo do KN nahlížet, pořizovat opisy, výpisy, náčrty, získávat údaje ze sbírky listin.



Obrana proti zásadě materiální publicity

- § 985 OZ – zápis v seznamu byl původně v souladu se skutečným právním stavem, ale posléze se dostal do rozporu v důsledku mimoknihovních skutečností → poznámka rozepře.
 - Určovací žaloba, časově neomezené.
- § 986 OZ – zápis ve prospěch jiného byl proveden bez právního důvodu (zápis v seznamu je od počátku neplatný) → poznámka spornosti.
 - Žádost do 1 měsíce od vyrozumění, do 3 let, pokud nebyl vyrozuměn. Následně žaloba do 2 měsíců od zápisu poznámky.



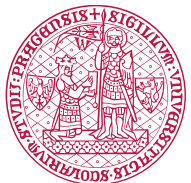
Oprava chyb v katastrálním operátu

- Chybné údaje vzniklé omylem při vedení, obnovně nebo měření → KÚ odstraní na žádost vlastníka x bez návrhu.
- Chybné údaje v listinách → oprava v KN až po opravě v listině osobou, která ji vyhotovila.
- Chybné geometrické a polohové určení hranice pozemku.
 - Lze opravit pouze: 1. není-li zpochybňován současný průběh hranice vlastníky; 2. nebyl-li jimi měněn.
- Vyrozumění o opravě KÚ → 30 dnů na projevení nesouhlasu → rozhodnutí KÚ o opravě → možnost odvolání se.



Jak hledat v katastru nemovitostí

- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>



Děkuji za pozornost 😊

JUDr. Dominika Erbrt

erbrt@prf.cuni.cz



PRÁVNICKÁ
FAKULTA
Univerzita Karlova