

Katastr nemovitostí

JUDr. Alena Kliková, Ph.D.

Právní předpisy

- Katastrální zákon č. 256/2013 Sb.
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- Pokyny ČÚZK, jednací řád katastrálních úřadů
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech
- Katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.
- Vyhláška o poskytování údajů z katastru nemovitostí č. 358/2013 Sb.
- Vyhláška o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu č. 359/2013 Sb.

Definice katastr nemovitostí

- Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice, zahrnující jejich soupis a popis, jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.
- Katastr je ucelený, průběžně aktualizovaný, počítačově ovládaný informační systém o nemovitostech a tvoří jeden ze základních systémů veřejné správy v České republice.

Katastr je zdrojem informací

- 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,
- pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným výše

Zásada materiální publicity

upravena v § 980 - § 986 NOZ

- má chránit nabyvatele práva k nemovitosti, pokud věcné právo nabyl **za úplatu a v dobré víře** od osoby zapsané v katastru nemovitostí
- dobrá víra – posuzuje se v době, kdy v právním ujednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak v době podání návrhu na zápis

Orgány

- Český úřad zeměměřičský a katastrální
- Zeměměřičský úřad
- Zeměměřičské a katastrální inspektoráty
- Katastrální úřady (katastrální pracoviště)

Předmět evidence

- a) pozemky v podobě parcel
- b) budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby
- c) budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejedná se o drobné stavby
- d) jednotky, vymezené podle občanského zákoníku (89/2012 Sb.)
- e) jednotky, vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
- f) právo stavby
- g) nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis (vodní díla)

Bytové/nebytové jednotky

3 druhy jednotek:

- v budově na cizím pozemku
- v budově s právem stavby
- v budově na vlastním pozemku

Způsob využití jednotky např. byt, ateliér, garáž, dílna, apod.

Právo stavby

- existence práva stavby samostatně jako stavba, která není součástí pozemku – nemovitost
- právo stavby – stavba nestojí (pouze právo postavit budovu)
- právo stavby – stavba stojí nebo bude postavena

Obsah katastru

- Údaje o nemovitostech (např. geometrické a polohové určení, č.p., ev.č., způsob využití, ochrana)
- Údaje o vlastnících (např. jméno, příjmení, rodné číslo, datum narození, adresa místa trvalého pobytu.....)

Upozornění - část D-LV

- probíhající obnovu katastrálního operátu
- probíhající řízení o opravě chyby v katastru nebo řízení o námitce
- podaná žaloba proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad
- sporná hranice mezi pozemky
- podaná žaloba o určení hranice mezi pozemky, apod.

Plomba – není upozorněním

- Plombou se rozumí informace u nemovitosti, že práva k ní jsou dotčena změnou
- informace o plombě bude vyznačena v části D-LV (§ 23 kat. vyhlášky)

Činnost katastru nemovitostí

- 1) Revize katastru
- 2) Oprava chyb v katastrálním operátu
- 3) Poskytování údajů z katastru
- 4) Zabezpečování obnovy katastrálního operátu
- 5) Porovnávání a přejímání údajů z katastru nemovitostí a evidence obyvatel
- 6) Zápisy práv k nemovitostem
- 7) Zápis jiných údajů
- 8) Ověřování opisů nebo kopií listin

1) Revize katastru

- zajištění souladu údajů katastru se skutečným stavem v terénu

2) Oprava chyb v katastrálním operátu

Katastrální úřad opraví na písemnou žádost vlastníka nebo jiného oprávněného, popř. bez žádosti chybné údaje katastru, které vznikly 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.

3) Poskytování údajů z katastru

- ústní informace
- výpisy, opisy nebo kopie ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací a identifikace parcel ve formě veřejných listin
- ověřené opisy nebo kopie listin ze sbírky listin katastru
- dálkový přístup
- bezúplatný dálkový přístup
- na technických nosičích dat
- kopie katastrální mapy
- srovnávací sestavení parcel dřívějších pozemkových evidencí s parcelami katastru

5) Porovnávání a přejímání údajů z katastru nemovitostí a evidence obyvatel

- Prvotní porovnání a přejímání základních identifikačních údajů
- Průběžné porovnávání a přejímání základních identifikačních údajů (při zápisu fyzické osoby do katastru nemovitostí jako vlastníka nebo jiného oprávněného)

6) Zápisy práv k nemovitostem - druhy zápisů

- **vkład** je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva s povahou věcných práv a práva ujednaná jako věcná práva
- **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 nemovitostí, vlastníků a jiných oprávněných

Písemnosti, GP

- Zápisy práv se do katastru provádějí na základě písemnosti v listinné podobě nebo v elektronické podobě. Pokud je listina vyhotovena v el. podobě, musí být též opatřena kvalifikovaným časovým razítkem.
- Geometrický plán se považuje za součást listiny (spojení s listinou)

Označování nemovitostí v listinách

- pozemek katastru
- pozemek ZE
- budova, která není součástí pozemku ani práva stavby – označením pozemku, na němž je postavena, č.p. nebo ev.č., příslušnost budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu k.ú., v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena
- budova, která není součástí pozemku ani práva stavby a č.p. ani ev.č. se jí nepřiděluje, je hlavní stavbou na pozemku a nejedná se o drobnou stavbu, označením pozemku, na němž je postavena, a způsobem užití

Označování nemovitostí

- 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 /popis jednotky vymezené dle byt.zákona jako dosud/
- 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
- právo stavby označením pozemku, ke kterému je zřízeno
- nemovitost evidována v katastru podle jiného zákona označením pozemku, na kterém je postavena, a způsobem využití

Pořadí zápisů

- po podání návrhu na **V, Z** nebo jiné listiny bude nejpozději následující pracovní den vyznačeno v katastru, že práva jsou dotčena změnou
- pořadí zápisů práv do katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, **okamžikem**, ve kterém byl návrh na zápis doručen
- každého vkladu, záznamu i poznámky by měl být uveden okamžik podání, a to s přesností na minuty – v údajích o listině

Právní účinky zápisu

- právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému úřadu
- u veřejné listiny se uvádí datum právní moci
- údaje jsou uvedeny ve vyrozumění o provedeném zápisu

Vklad

Pozn.: vkladem jsou zapisována věcná práva, práva s povahou věcných práv a práva ujednána jako věcná práva.

Vklad

- s účinky konstitutivními
- s účinky deklaratorními
- dle listin soukromých i veřejných (NOZ - § 565 - § 569)

Vklad jako nezbytný předpoklad pro ochranu vyplývající ze zásady materiální publicity („účinky vůči třetím osobám“).

Vkladem bude prováděn zápis vzniku, změny i zániku práva např.

- dle usnesení o dědictví
- dle rozhodnutí soudu
- dle rozhodnutí finančního úřadu
- exekutorské zástavní právo, soudcovské zástavní právo
- předkupní právo dle § 101 stavebního zákona = návrh podá osoba oprávněná z předkupního práva
- zánik společného jmění manželů (SJ) po uplynutí 3 let od zániku manželství
- výmaz VB doživotního užívání
- výmaz zástavního práva
- zápis budovy dočasné, na cizím pozemku

Účastník řízení

- účastníkem vkladového řízení je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje

Pozn.: účastníkem řízení v případě rozhodnutí soudu není soud, u dědictví není notář, u exekutorského zástavního práva není exekutor, dražebník.....

Náležitosti návrhu na vklad

- stanovený formulář
- elektronicky čitelný identifikační doklad (sdělí navrhovatel, pokud má přiděleno)
- vkladové řízení je zahájeno také tehdy, pokud katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se zapisuje vkladem – zahájení řízení z moci úřední bez návrhu
- doručování návrhů na vklad katastrálnímu úřadu
 - podatelna
 - poštovní přeprava
 - elektronicky do DS

Záznam

- příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
- právo hospodařit s majetkem státu,
- správa nemovitostí ve vlastnictví státu,
- majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města 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 spornosti

- 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. Obdobně se zapíše do katastru poznámka spornosti zápisu i v případě, že někdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do katastru bez právního důvodu ve prospěch jiného a žádá, aby to bylo v katastru poznamenáno.

7) Zápis jiných údajů

- Např. zápis údajů o nové budově, změna adresy, jména a příjmení, apod.

8) Ověřování opisů nebo kopií listin

- Ze spisu
- Ze sbírky listin

Děkuji za pozornost