

Seminář č. 3

Katastr nemovitostí. Zvláštnosti pozemkového vlastnictví státu a územně samosprávných celků.

Pokyny k zadání

- Zpracujte samostatně nebo ve dvojici řešení příkladu č. 1, které pod svým jménem (každý sám za sebe) odevzdejte prostřednictvím odevzdávací seminární skupiny, ve které jste zapsáni, nejpozději dne předcházejícího semináři, kterého se účastníte.
- Svě odpovědi stručně zdůvodněte (nekopírujte pouze příslušná ustanovení právních předpisů).
- Teoretické otázky slouží k lepší orientaci v daném tématu. Jejich zpracování není povinné. Schopnost odpovídajícím způsobem reagovat na tyto otázky je předpokladem pro řešení příkladů a aktivní účast na semináři.

Teoretické otázky

- Zabývejte se funkcemi a obsahem katastru nemovitostí.
- Zabývejte se základními zásadami vedení katastru nemovitostí.
- Zabývejte se jednotlivými druhy zápisů do katastru nemovitostí a jejich právními důsledky pro právní vztahy k pozemkům.
- Zabývejte se řízením o návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
- Zabývejte se postavením vlastníků, příp. dalších oprávněných osob ve vztahu ke katastru nemovitostí.
- Zabývejte se specifiky vlastnického práva územně samosprávných celků k pozemkům.
- Zabývejte se specifiky vlastnického práva státu k pozemkům.
- Zabývejte se podmínkami vzniku nových pozemků dělením.
- Zabývejte se vztahem pozemku a stavby.

Příklad č. 1

Obec Tvarožná je v katastrálním území Tvarožná vlastníkem mj. těchto pozemků p. č. 1084/5 a 797/107.

Uvedené pozemky získala obec do svého vlastnictví na základě § 2 zákona č. 172/1991 Sb.

1. *Co by bylo v kontextu dnešní právní úpravy vkladovou listinou pro zápis vlastnického práva obce k předmětným pozemkům?*

Ohledně pozemku p. č. 1084/5 se na obec obrátila paní Jasná s návrhem na jeho koupi s tím, že pozemek navazuje na její pozemek s rodinným domem. Zastupitelstvo obce schválilo záměr prodeje uvedeného pozemku na svém zasedání dne 15. 3. 2020. Záměr prodeje byl den poté zveřejněn na úřední desce obecního úřadu. Proti prodeji pozemku nebyly vzneseny žádné námitky ani protinávry. Starosta obce proto dne 20. 4. 2020 uzavřel kupní smlouvu s paní Jasnou, o čemž na dalším zasedání zastupitelstva dne 23. 4. 2020 přítomné informoval a následně podal jménem obce návrh na vklad změny vlastnického práva na příslušný katastrální úřad.

2. *Specifikujte náležitosti, které měl mít návrh na vklad?*
3. *Prostudujte si část katastrálního zákona věnovanou vkladu do katastru nemovitostí. Formulujte stručně rozhodnutí katastrálního úřadu ve věci podaného návrhu včetně jeho odůvodnění.*

Co se týče pozemku p. č. 797/107, je záměrem obce pozemek rozdělit v souladu s územním plánem a zatížit jeho zastavitelnou část právem stavby ve prospěch Stavebního družstva CIT.

4. *Bodově popište kroky, které by měla obec učinit z pohledu platné právní úpravy, aby dosáhla svého záměru, přičemž se zaměřte na:*
 - a. *Podmínky rozdělení pozemku z pohledu stavebního zákona.*

- b. Podmínky zřízení práva stavby z pohledu občanského zákoníku, zákona o obcích a katastrálního zákona.
5. Jak by se změnilly podmínky zřízení práva stavby, pokud by vlastníkem dotčeného pozemku byla Česká republika (s příslušností hospodaření Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových)?
6. K jakému dni se stane Stavební družstvo CIT stavebníkem (oprávněným z práva stavby) a jak o tom bude „informováno“?

Stavební družstvo CIT chce na pozemku realizovat projekt startovacího bydlení v rodinných domech.

7. Jaké správní akty bude stavební družstvo k realizaci svého záměru potřebovat z pohledu stavebního zákona a zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Vyberte z následujících možností a svůj výběr zdůvodněte.
 - a. Územní rozhodnutí o umístění stavby (§ 79 StZ) + stavební povolení (§ 108 StZ)
 - b. Společné povolení (§ 94j StZ)
 - c. Územní souhlas (§ 92 StZ) + souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (§ 106 StZ)
 - d. Územní rozhodnutí o umístění stavby (§ 79 StZ) + souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (§ 106 StZ)
 - e. Společný souhlas (§ 96a StZ)
 - f. Kolaudační souhlas/rozhodnutí (§ 119 StZ)
 - g. BEZ kolaudačního souhlasu/rozhodnutí
 - h. Souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu ve formě závazného stanovisko (§ 21 odst. 3 ZoZPF)
 - i. BEZ souhlasu s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu
 - j. Souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu ve formě správního rozhodnutí (§ 21 odst. 1 ZoZPF)
 - k. Závazné stanovisko orgánu územního plánování obstarávané stavebním úřadem (§ 96b odst. 2 StZ)
 - l. Závazné stanovisko orgánu územního plánování obstarávané žadatelem (§ 96b StZ)
 - m. BEZ závazného stanoviska orgánu územního plánování (§ 90 odst. 2 StZ)
 - n. Koordinované závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností (§ 4 odst. 7 StZ)
8. Jakým postupem a kdy budou nové stavby a s tím související změny druhu pozemku zapsány do katastru nemovitostí?

Domácí úkol

Zjistěte, kolik stojí vklad do katastru nemovitostí. Zkuste si cvičně vyplnit návrh na vklad do katastru nemovitostí v aplikaci dostupné z <https://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx>, jenom jej prosím NEODESÍLEJTE na katastrální úřad ☺. K čemu by se Vám mohl v souvislosti s katastrem nemovitostí hodit hlídací pes 🐕.?

Právní předpisy

- občanský zákoník
- katastrální zákon
- katastrální vyhláška
- stavební zákon
- zákon o obcích
- správní řád
- zákon o ochraně zemědělského půdního fondu
- zákon o majetku České republiky
- zákon o registru smluv