

Katastr nemovitostí

Daniela Šustrová

© 2024



Právnická
fakulta

předmět Katastr nemovitostí

- Výuka je zakončena zkouškou
 - ✓ Účast na seminářích 17. února a 16. března 2024
 - ✓ Písemná práce v rozsahu min 3-5 stran na téma vztahující se ke katastru

Návrh (téma, název nebo obsah) zaslat e-mailem na daniela.sustrova@vsci.cz, poté, co návrh potvrdím, lze práci vypracovat.

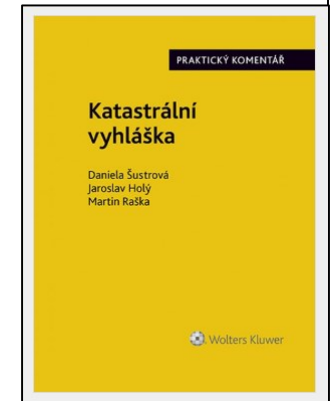
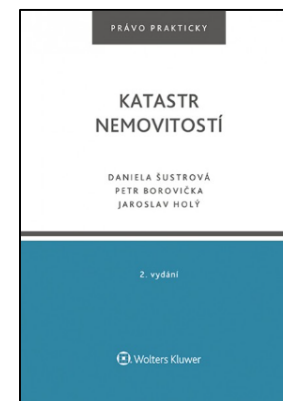
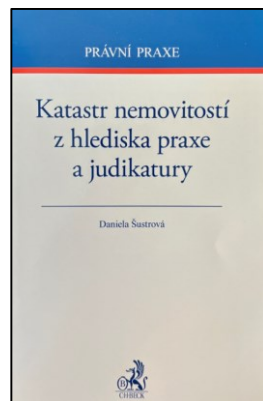
Ve studijním systému budou vypsány termíny zkoušek, na některý z termínů se přihlásit a před termínem odevzdat práci e-mailem (zkouška neprobíhá ústně)

O čem bude na semináři řeč

- Historie pozemkových evidencí
- Katastr jako veřejný seznam
- Právní rámec včetně novelizací
- Předmět evidence katastru
- Druhy zápisů do katastru
- Průběh vkladového řízení
- Přezkumná činnost katastrálního úřadu a poznatky z rozhodovací činnosti (odstranitelné a neodstranitelné závady)

www.wolterskluwer.cz

www.beck.cz



Katastr

Původ slova

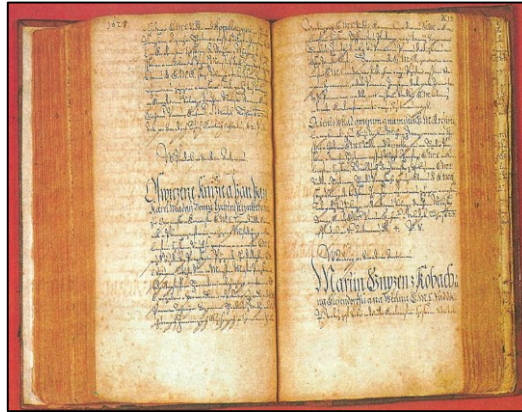
- Spojení řeckých slov *kata* a *sticho*.
Katastichon - řádek po řádce, seznam.
Přes italské *catasto* a německé *Kataster*
- Z latinského *capitastrum*. *Caput* – hlava, *capitastrum* – soupis podle hlav

Důvod existence

- Podklad pro daňový systém
- Evidence práv k nemovitostem

Počátky českých katastrů

- r. 1034 – Daň z lánu
- r. 1278 – 1. zápis majetku u soudu v Praze
- r. 1541 – požár Pražského hradu



Tereziánský katastr

- 1748 – třetí berní rula

Tzv. první tereziánský katastr rustikální

- 1757 – čtvrtá berní rula

Tereziánský katastr rustikální a dominikální – úplný a velký katastr všech pozemků a statků

A historical tax register (catastr) document, likely from the 18th century. The document is a large table with multiple columns and rows. The columns are labeled with various categories of land and taxes, including 'Wirtschafts District', 'Gemeinde', 'Municipal', and 'District'. The rows contain handwritten entries, including names of landowners and numerical values representing land area and tax amounts. The document is written in a cursive script and is somewhat aged and stained.

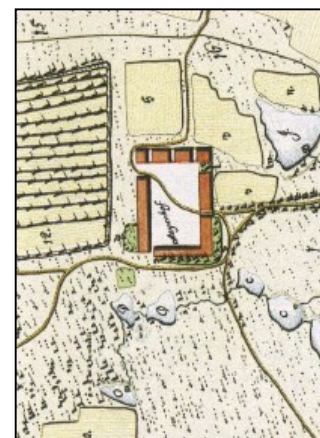
Josefský katastr

- Nejvyšší patent císaře Josefa II. ze dne 20. dubna 1785 o reformě pozemkové daně a vyměření půdy
 - ✓ Rovnost v právním postavení půdy
 - ✓ Veřejnost operátu
 - ✓ Katastrální obec (k.ú.) jako technicky definovaná plocha



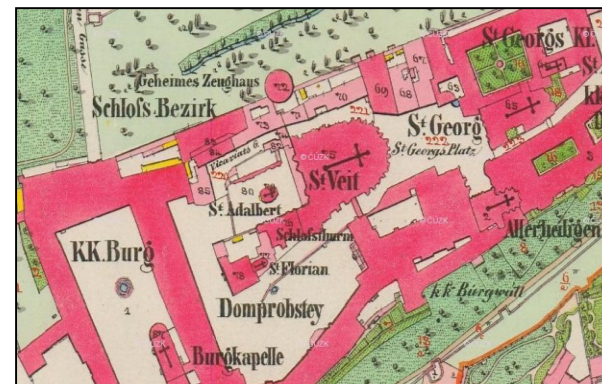
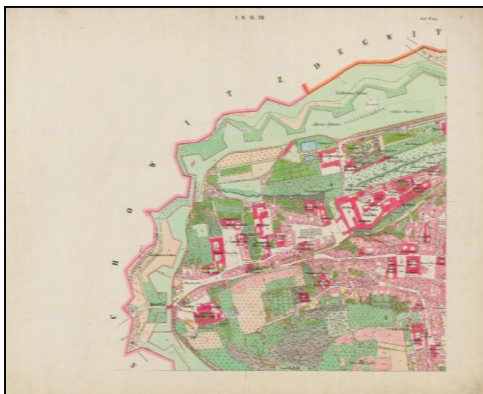
My Josef druhý z Milosti Boží
wyvolený Cysar Římský..... na Prostředky
gšme myšeli, gakožto Otce, a Správce Nám' od Opatnosti Božské
zvěčených Zemý..... E Vgššténj Potřebnostech Státu ... by každá
Kragina, každá Obec, a každý poručný vlastnjho Kruntu Džitel
dle Mjey Kruntu který on vžjwá, s geho
Podjsem sofonale zarowno přispěl,.....⁵

(Patent z 20.IV.1785).



Stabilní katastr

- Nejvyšší patent Františka I. ze dne 23.12.1817 o dani pozemkové a vyměření půdy
 - ✓ Velkoměřítkové mapové dílo
 - ✓ Cassini-Soldnerovo nekonformní transversální válcové zobrazení
 - ✓ Pravoúhlé souřadnice s počátky v trigonometrických bodech Gusterberg (Čechy) a Svätý Štěpán (Morava)
 - ✓ Základní měřítko 1:2880



Pozemkové knihy

- Zákon. č. 95/1871 Ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (obecný knihovní zákon) ze dne 25. července 1871

- ✓ Konstitutivní princip
- ✓ Intabulační princip
- ✓ Formální publicita
- ✓ Materiální publicita



- ✓ Všechny nemovitosti a práva a povinnosti s nimi spojené (vyjma veřejných nemovitostí – silnice, veřejné cesty, náměstí apod. a nemovitostí zanesených v horních a železničních knihách a zemských deskách)

Knihovní vložka

(část knihy hlavní)

- **List A**

✓ nemovitost

- **List B**

✓ vlastník

- **List C**

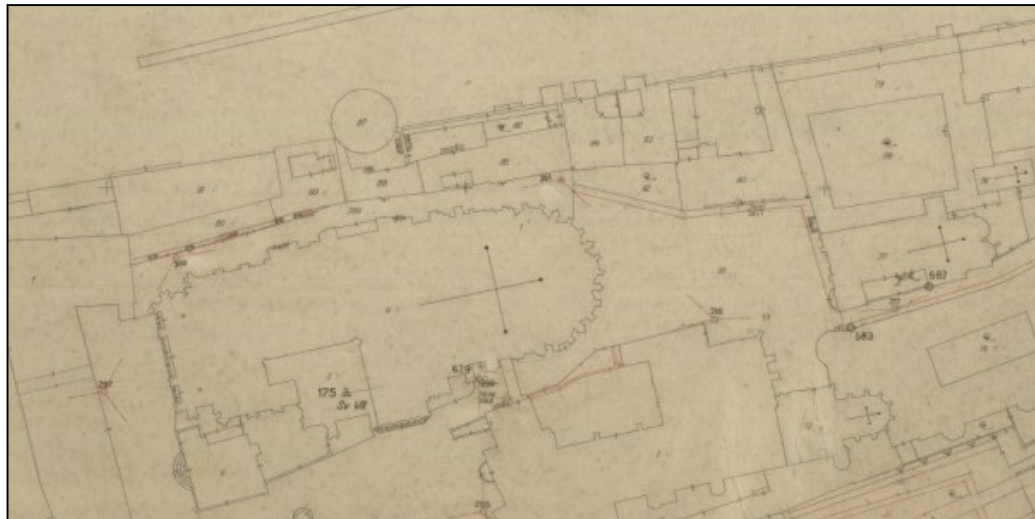
✓ Zápis věcných práv
váznoucích na knihovním
tělese

[Redacted]			[Redacted]		
Běžné číslo	Katastrální číslo	Poznačení paretly (titulo domu, způsob vadařování)	Běžné číslo	Katastrální číslo	Poznačení paretly (titulo domu, způsob vadařování)
		<i>Katastrální obec</i>	37	7574/1	role
		<i>Chotemice</i>	38	7587	louka
		<i>Staréni parcele</i>	39	759	louka
			40	818	rybník
			41	869	rybník
1	1	<i>diim čis. nov. 1</i>	42	870	les
		<i>Teremkové parcele</i>	43	874	louka les
2	25	louka	44	875	les
3	41	louka	45	876	louka les
4	143	role	46	887	rybník
			47	1006	role

Číslo položky	Vklad
1	<i>Sine presentato.</i> Kaufgrund des im Justizministerium 277 lit. E. fol. 17. eingetragenen Verkaufes des mit 77. November 1910 und des Konsenses dem G. Boglaubar 1910 wird die decommunaleigentumschaft <u>angemerkt.</u>
2, 3	<i>Tras. 15. Oktobrar 1861 J. 25562</i> Kaufgrund des im Justizministerium 277 lit. E. k. k. Lau. B. Nr. 198 1861 J. 18641 wird das <u>Miteigentum für Eugen Jmafan Wratistaw</u> <u>einverleibt.</u>
3	<i>D. 27. ledna 1900 čis. d. 924</i> Podle oacovací listiny c. k. zemského soudu o Frate ze dne 8. ledna 1900 č. F. 40/198 vklad se právo společného vlastnictví pro <u>nerleblého</u> <u>Josefa Oswalda hraběte Wratistawa.</u>
4	<i>D. 9. srpna 1907 čis. 7265</i> Podle křištiny listiny domního o Linie 24 srpna 1907 vymazuje se pozemkové nerleblosti Josefa Oswalda hraběte Wratistawa
5	<i>D. 9. srpna 1907 čis. 7265</i> Podle křištiny listiny domního o Linie 24 srpna 1907 vymazuje se pozemkové nerleblosti Josefa Oswalda hraběte Wratistawa
6	<i>D. 9. srpna 1907 čis. 7265</i> Podle křištiny listiny domního o Linie 24 srpna 1907 vymazuje se pozemkové nerleblosti Josefa Oswalda hraběte Wratistawa
7	<i>D. 9. srpna 1907 čis. 7265</i> Podle křištiny listiny domního o Linie 24 srpna 1907 vymazuje se pozemkové nerleblosti Josefa Oswalda hraběte Wratistawa
8	<i>D. 9. srpna 1907 čis. 7265</i> Podle křištiny listiny domního o Linie 24 srpna 1907 vymazuje se pozemkové nerleblosti Josefa Oswalda hraběte Wratistawa

Pozemkový katastr

- Zákon č. 177/1927 ze dne 16.12.1927, o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon)
 - ✓ Katastrální mapy v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK) využívajícím Besselův elipsoid a
 - ✓ Křovákovo konformní kuželové zobrazení v obecné poloze
 - ✓ Pozemkový katastr byl definován jako geometrické zobrazení, soupis a popis veškerých pozemků v Československé republice



Historie

- 1951 – 1964 Střední občanský zákoník
- 1956 – 1964 Jednotná evidence půdy (JEP)
- 1964 – 1992 Evidence nemovitostí

1. 1. 1993 Katastr nemovitostí

- z.č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR
- z.č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

z. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

(katastrální zákon)

Zákon	čeho se týká	účinnost
z.č. 86/2015 Sb., o výkonu zajištění věcí v TŘ	<ul style="list-style-type: none">• § 22 odst. 1 a § 27 KZ	1.6.2015
z.č. 139/2015 Sb., exe řád	<ul style="list-style-type: none">• § 23 odst. 1 písm. a) KZ	1.7.2015
z.č. 318/2015 Sb., o evidenci obyvatel	<ul style="list-style-type: none">• § 2 odst. 4 písm. f) KZ• § 32 odst. 5 písm. i), j), k) KZ	1.1.2016
z.č. 106/2016 Sb., o obcích	<ul style="list-style-type: none">• Změna hranic k.ú., změna hranic obcí	1.7.2016
z.č. 298/2016 Sb., doprovodný k eIDAS	<ul style="list-style-type: none">• § 7 odst. 2 KZ	19.9.2016
z.č. 460/2016 Sb., novela OZ	<ul style="list-style-type: none">• § 23 odst. 1 písm. zb) KZ	1.1.2018
z.č. 183/2017 Sb., přestupky	<ul style="list-style-type: none">• § 57 - § 59 KZ	1.7.2017
z.č. 225/2017 Sb., novela SZ	<ul style="list-style-type: none">• § 2 písm. a) KZ – změna def pozemku	1.1.2018
z.č. 163/2020 Sb., novela OZ	<ul style="list-style-type: none">• § 23 odst. 1 písm. zb) KZ	1.7.2020
z.č. 481/2020 Sb., o pozemkových úpravách	<ul style="list-style-type: none">• § 23 odst. 2 písm. i), j), § 35, § 40, § 62	1.1.2021
z.č. 371/2021 Sb., o veřejném zdrav. poj.	<ul style="list-style-type: none">• § 23 odst. 2 písm. k) KZ	1.1.2022
z.č. 261/2021 Sb., doprovodný k e-postupům OVM	<ul style="list-style-type: none">• § 32 odst. 3 až 8 KZ	1.1.2022
z.č. 240/2022 Sb., novela mezinárodních sankcí	<ul style="list-style-type: none">• § 22 odst. 1 KZ – FAÚ• § 23 odst. 1 KZ – rozhodnutí	1.9.2022
z.č. 251/2023 Sb., doprovodný k zákonu o veřejných dražbách	<ul style="list-style-type: none">• § 23 odst. 1 písm. j) KZ – nucená dražba	1.1.2025

Další předpisy, a to nejen obecně závazné

vyhlášky

- vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška

novela	účinnost
Vyhl. č. 87/2017 Sb.	1. dubna 2017
Vyhl. č. 301/2019 Sb.	1. ledna 2020
Vyhl. č. 346/2022 Sb.	1. ledna 2023

- vyhl. č. 358/2013 Sb., vyhláška o poskytování údajů
- vyhl. č. 359/2013 Sb., formulářová vyhláška

doporučuji

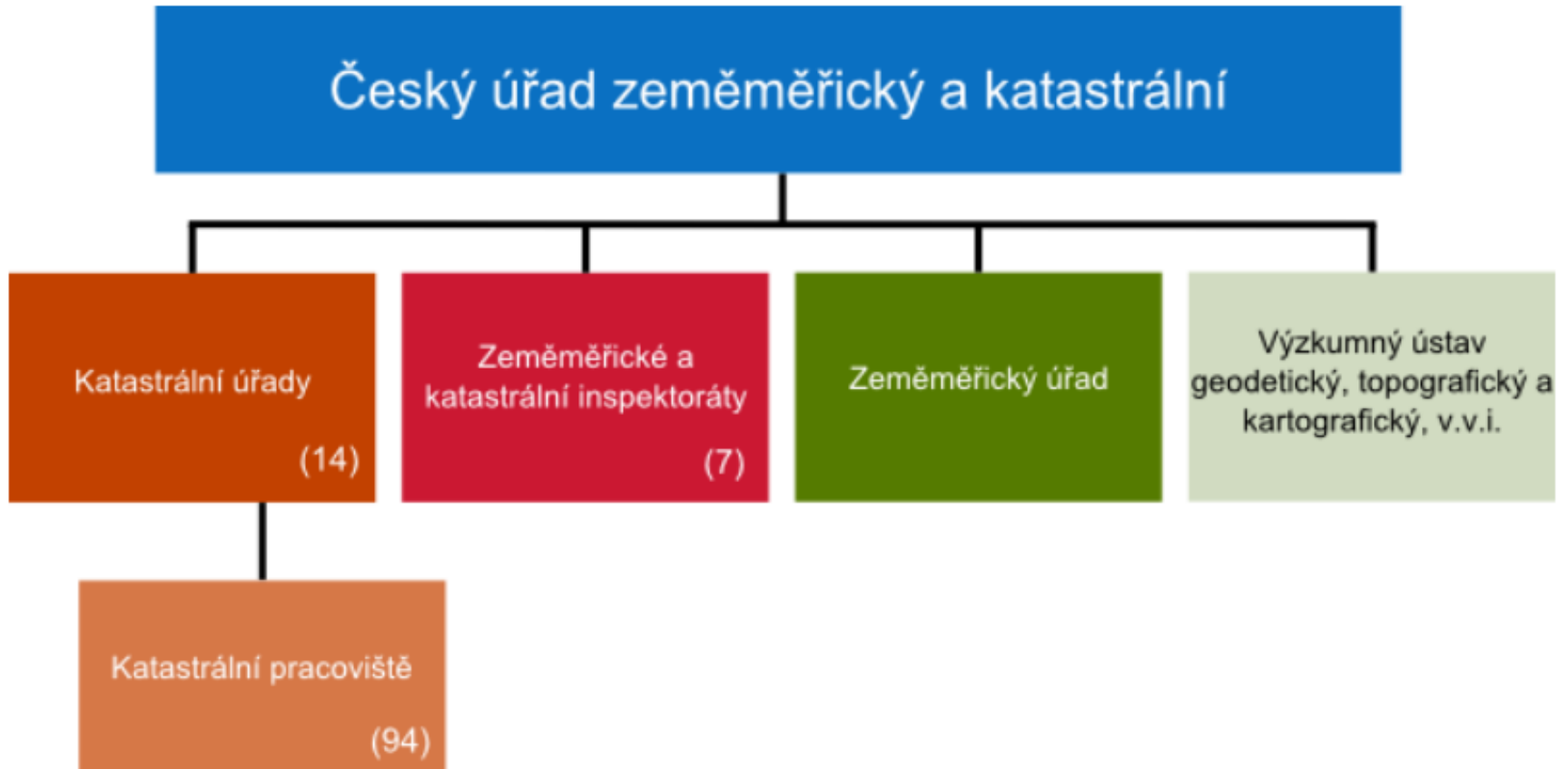


- Návod pro správu katastru nemovitostí
[Microsoft Word - 2400679322_Návod pro správu KN_v3.docx \(cuzk.cz\)](#)



Resort zeměměřictví a katastru

z.č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech



Katastr nemovitostí

jako veřejný seznam

§ 1 odst. 1 KZ

„Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“), je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnujícím jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“

Hlavní zásady



Katastrální operát

- SGI
- SPI
- dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu SGI
- sbírka listin
- protokoly o vkladech, záznamech, poznámkách a dalších zápisech

výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2013 09:26:16

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730475 Kobyliisy

List vlastnictví: 1685

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i> Česká republika	00000001-001	
<i>Příslušnost hospodařit s majetkem státu</i> Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod Sídlíštěm 1800/9, Kobyliisy, 18211 Praha	00025712	

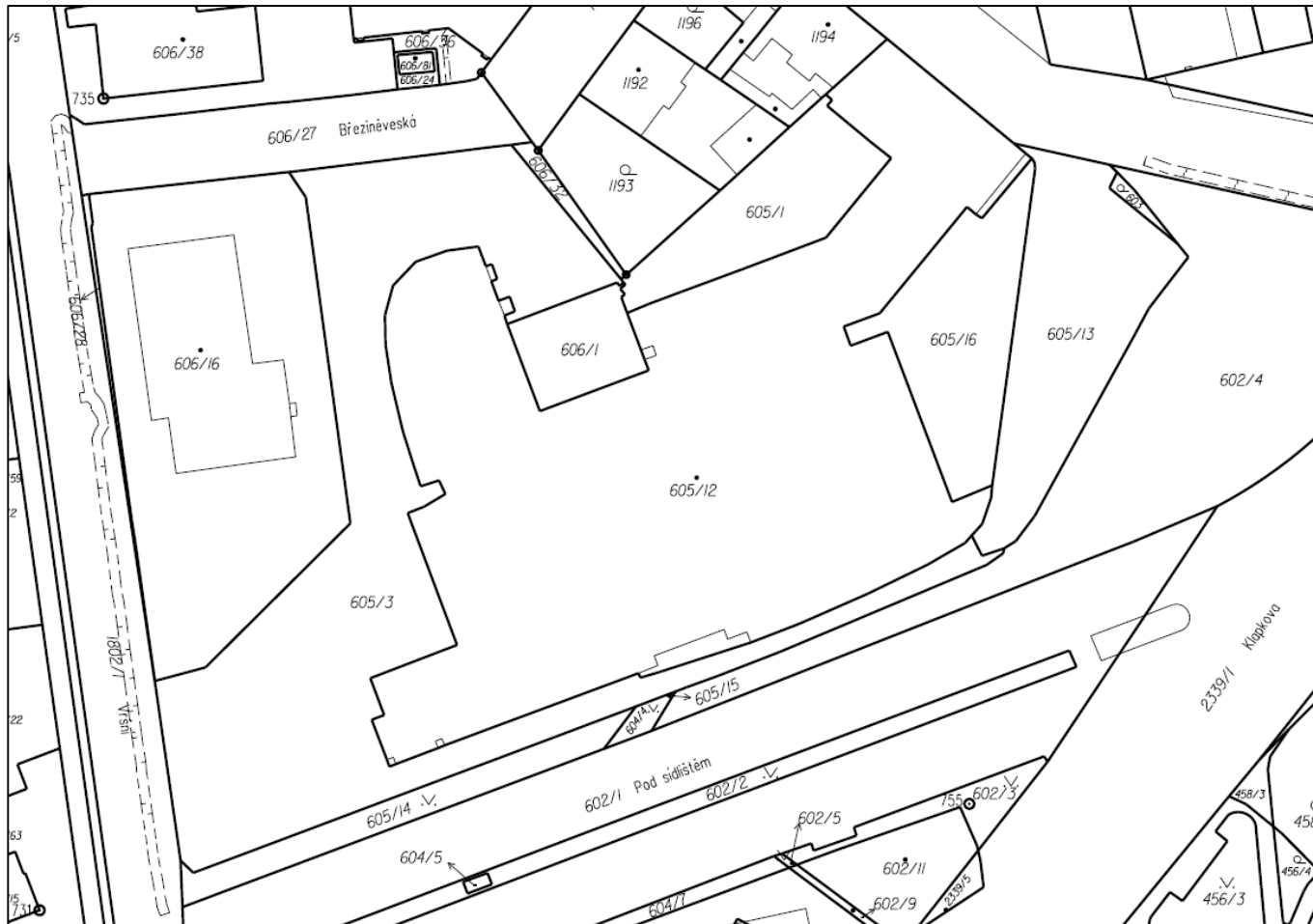
ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
605/12	5071	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Stavby</i>				
<i>Typ stavby</i>				
<i>Část obce, č. budovy</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>	<i>Na parcele</i>	
Kobyliisy, č.p. 1800	adminis.		605/12	

katastrální mapa



Předmět evidence

- pozemky
- budovy, pokud nejsou součástí pozemku
- jednotky podle OZ a podle ZVB
- právo stavby
- nemovitosti, o kterých to stanoví zvláštní právní předpis

Nemovitá věc

definice

§ 498 odst. 1, § 1159 a § 3055 OZ

- **pozemky**
- **věcná práva** k nemovitostem
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením
- **věc**, o které *zákon* stanoví, že není součástí pozemku
- **jednotka**
- **stavba** na cizím pozemku

superficies solo cedit

povrch ustupuje půdě

"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."





GP- popisové pole

ověření AZI

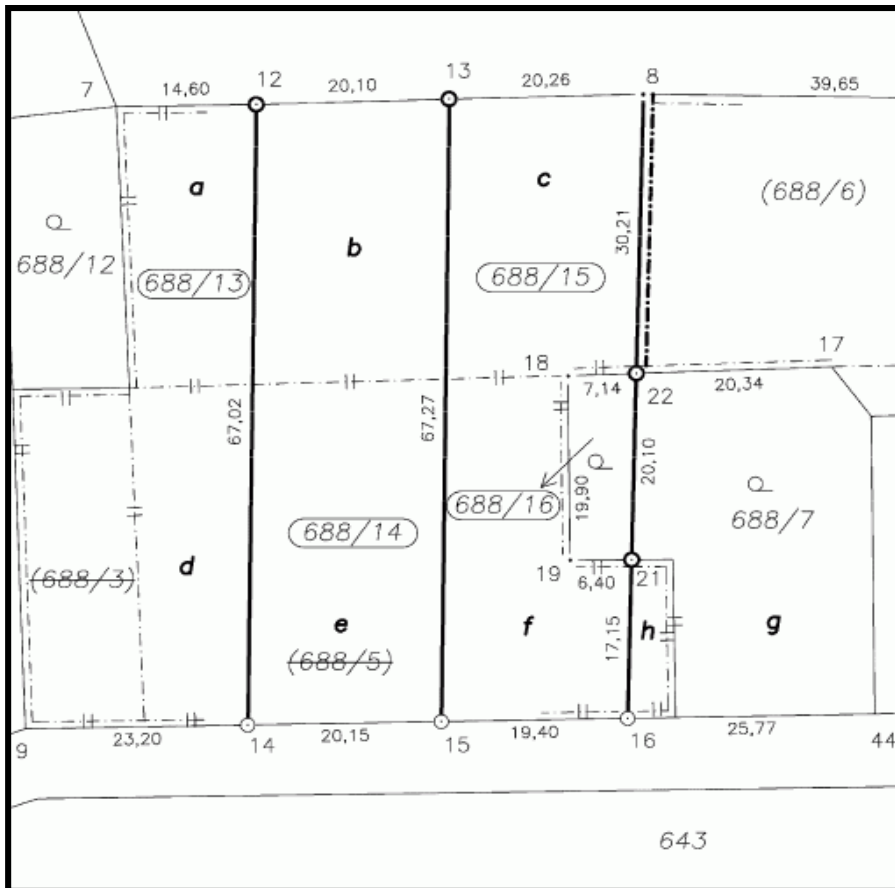
ověření stejnopisu v listinné podobě

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků pro výstavbu		
Vyhotovitel: Gekar, a. s. Dlouhá 48/1 747 70 Opava		
Číslo plánu: 172-265/2014		
Okres: Opava		
Obec: Opava		
Kat. území: Komárov u Opavy		
Mapový list: VS-XI-9-16		
<small>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:</small>		

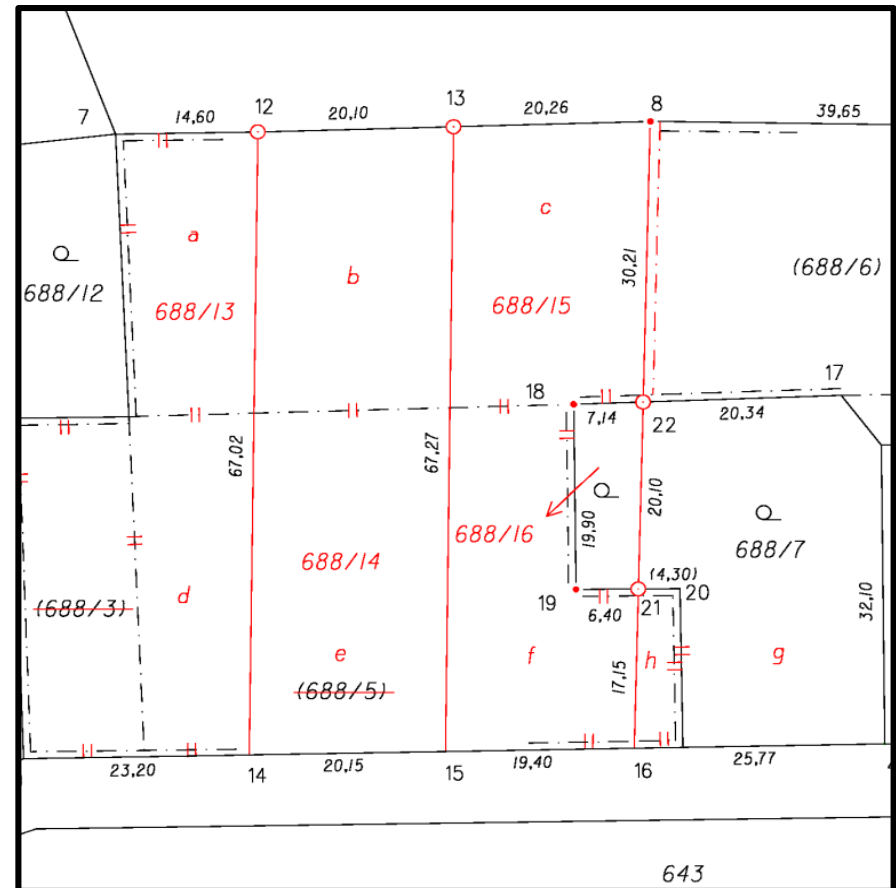
potvrzení katastrálním úřadem

GP – grafické znázornění

před 1.1.2014



po 1.1.2014



Budova

- **Zápis**

- na cizím pozemku
- na vlastním pozemku

- Výmaz
- Přístavba
- Rozestavěná na dokončenou



- nadzemní
- pevně spojená se zemí
- obvodové zdi
- střešní konstrukce



Právo stavby

§ 1240 – 1256 OZ

- právní výraz ekonomického vlastnictví k povrchu pozemku
- věcné právo k věci cizí
- nemovitá věc - § 1242 OZ

náležitosti smlouvy

- vymezení zatěžovaného pozemku
- charakterizování stavby alespoň obecným způsobem (co do účelu, velikosti, stavebnětechnického provedení apod.)
- doba dočasnosti
- další skutečnosti jsou nechány na vůli stran
např. úplata (jednorázově nebo stavební plat – reálné břemeno)
- **GP?**

ELIÁŠ, K. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*, 2012, č. 10, s. 273

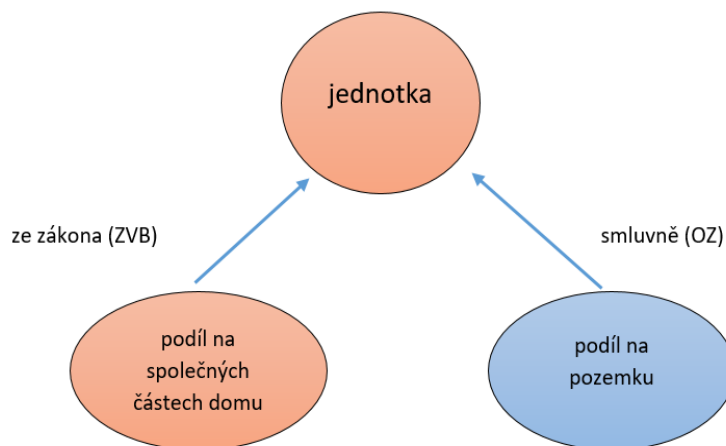
Ukázky práva stavby



Přeměna nemovitosti na jednotky a aplikace právních předpisů

do 31.12.2013

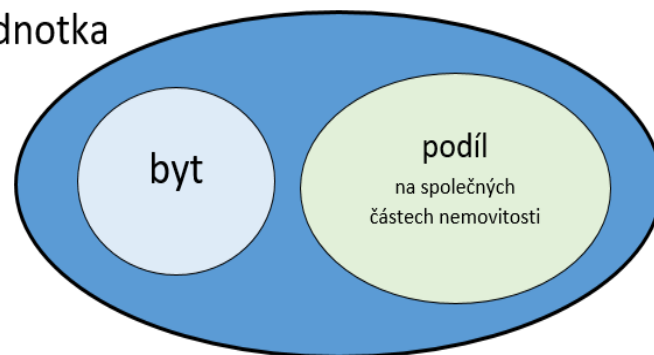
- Zákon o vlastnictví bytů
- Občanský zákoník



po 1.1.2014

- Občanský zákoník

jednotka



Zápisy do katastru

Druhy zápisů

- vklad
- záznam
- poznámka (k osobě a k nemovitosti)

§ 6 KZ

Vkladem se zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence věcných práv, práv ujednaných jako věcná a nájem a pacht

§ 10 KZ

Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel úřadu

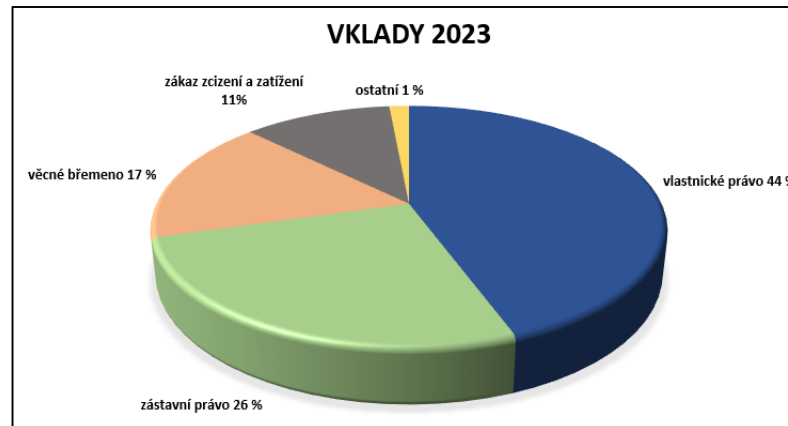
§ 12 KZ

Vklad lze provést na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení

Vkladem se zapisuje

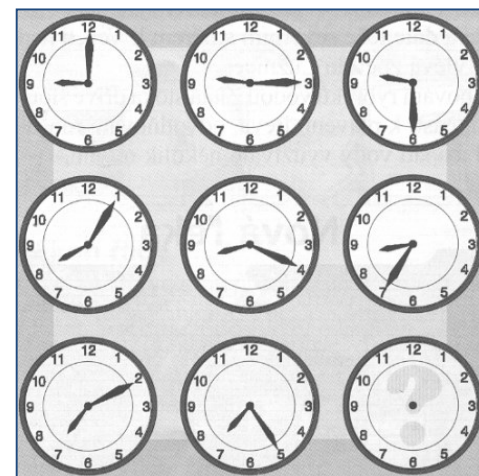
§ 11 KZ

- **vlastnické právo**
- právo stavby
- **věcné břemeno**
- **zástavní právo**
- budoucí zástavní právo
- **podzástavní právo**
- **předkupní právo**
- budoucí výměnek
- přídatné spoluvlastnictví
- správa svěřenského fondu
- výhrada vlastnického práva
- výhrada práva zpětné koupě
- výhrada práva zpětného prodeje
- zákaz zcizení nebo zatížení
- výhrada práva lepšího kupce
- ujednání o koupi na zkoušku
- nájem
- pacht
- vzdání se práva na náhradu škody na pozemku
- **rozdělení domu na jednotky**



Průběh vkladového řízení

- Podání návrhu - § 9 odst. 2 KZ
- Plomba - § 9 odst. 1 KZ .
- Informace o podání - § 16 odst. 1 KZ
- Povolení vkladu - § 18 odst. 1 KZ
- Provedení vkladu - § 33 písm. a) KZ
- Vyrozumění účastníků - § 18 odst. 3 KZ



Návrh na formuláři

- Vyhl. č. 359/2013 Sb.
 - <http://nv.cuzk.cz>
 - soubor .zfo
 - vytištěný návrh

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

Spisová značka _____
vyplnit katastrální úřad

Určeno:
Katastrálnímu úřadu pro _____
Katastrálnímu pracovišti _____

I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách

prohlašovač	číslo	příjmení	jméno, příj. jméno	titul před	titul za
rodné číslo (probyř-b příložená, datum narození)	číslo ECI**	obdobu narození (byl-4 vyřadit)	typ ECI**		
Adresa místa trvalého pobytu (ner-4 povolen, adresa bydliště)					
ulice	č.p.,č.m.v.*	číslo	část obce (v Praze název katastrálního území)		
PSČ	obec	městský obvod v Praze	ostat (vyplňte pouze v případě dalšího sídla)		
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu					
ulice	č.p.,č.m.v.*	číslo	část obce (v Praze název katastrálního území)		
PSČ	obec	městský obvod v Praze			
příjmení a jméno zápisce, pokud je účastník zápisu	podpis naruhovatele/zápisce*				

prohlašovač	číslo	příjmení	jméno, příj. jméno	titul před	titul za
rodné číslo (probyř-b příložená, datum narození)	číslo ECI**	obdobu narození (byl-4 vyřadit)	typ ECI**		
Adresa místa trvalého pobytu (ner-4 povolen, adresa bydliště)					
ulice	č.p.,č.m.v.*	číslo	část obce (v Praze název katastrálního území)		
PSČ	obec	městský obvod v Praze	ostat (vyplňte pouze v případě dalšího sídla)		
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu					
ulice	č.p.,č.m.v.*	číslo	část obce (v Praze název katastrálního území)		
PSČ	obec	městský obvod v Praze			
příjmení a jméno zápisce, pokud je účastník zápisu	podpis naruhovatele/zápisce*				

*) Identifikace se šifrováním. **) ECI číslo = elektronický číselný identifikační kód



Pomocné řízení: ZPV-270141/2017-20
17.4.2017 10:33:04

vkladový přezkum

§ 17 KZ

soukromá listina

- zda splňuje náležitosti pro zápis
- zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad
- zda je právní jednání učiněno v předepsané formě
- zda účastník řízení není omezen v nakládání
- zda byl k právnímu jednání byl udělen souhlas podle zvláštního právního předpisu
- zda není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné
- zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy

veřejná listina

- zda splňuje náležitosti pro zápis
- zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad
- návaznost na dosavadní zápisy
- zda v době podání návrhu nebyl v KN zapsán zápis o omezení v nakládání

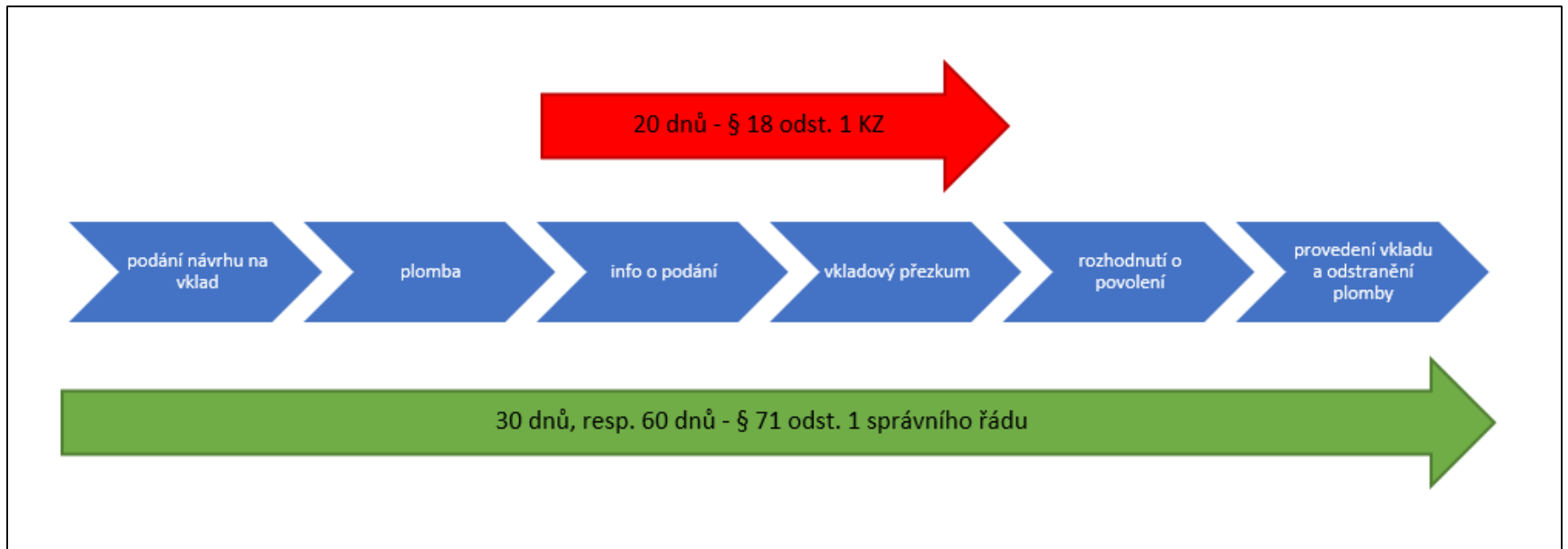
Povolení vkladu

- § 18 odst. 1

Jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, **nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů** ode dne odeslání informace podle § 16 odst. 1.

! Běží 20denní lhůta, během které nesmí katastrální úřad povolit vklad (§ 18 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb.). Tato lhůta skončí 06.03.2024.

Průběh vkladového řízení

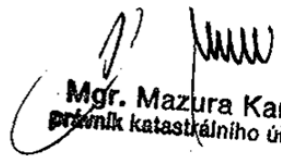


doložka x vyrozumění

do 31.12.2013

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu
Katastrální pracoviště Praha
Vklad práva povolen rozhodnutím
sp.zn. **V-1/2013-101**
Vklad práva zapsán v katastru
nemovitostí dne **02.02.2013**
Právní účinky vkladu vznikly ke dni **02.01.2013**




Mgr. Mazura Karel
právník katastrálního úřadu

od 1.1.2014

vyrozumění

- označení úřadu
- spisová značka, datum
- právní účinky
- označení listiny
- výpis provedených změn

Výpis provedených změn

Původní stav - rušené údaje

Nový stav - **nově evidované údaje**

Katastrální území: 659879 Žežice

List vlastnictví: 14

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
Původní stav		
Vlastnické právo		
<u>Bicek Vladislav, Adamovská 2, Adamov, 373 71 Rudolfov</u>	<u>480603/0281</u>	
Nový stav		
Vlastnické právo		
Draco Lionel, Adamovská 33, 601 00 Brno	061116/0071	

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Původní stav

Listina: Darovací smlouva ze dne 02.05.2011. Právní účinky zápisu ke dni 08.06.2012. Zápis proveden dne 10.06.2012.

V-822/2012-705

Pro: Bicek Vladislav, Adamovská 2, Adamov, 373 71 Rudolfov

RČ/IČO: 480603/0281

Nový stav

Listina: Darovací smlouva ze dne 21.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.03.2014. Zápis proveden dne 10.04.2014.

V-5875/2014-705

Pro: **Draco Lionel, Adamovská 33, 601 00 Brno**

RČ/IČO: **061116/0071**

odkazy

www.cuzk.cz

<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



Právnická
fakulta