

# Nejdůležitější změny, které přináší nový zákon o katastru nemovitostí

# Právní předpisy

zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

zák. č. 256/2013, o katastru nemovitostí (Katastrální zákon)

ruší a nahrazuje zák. č. 344/1992 Sb. a 256/1992 Sb.

Prováděcí předpisy

vyhl. ČUZK č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí

vyhl. ČUZK č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí

vyhl. ČUZK č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu

# Nejdůležitější změny

- vyšší míra uplatnění principu materiální publicity
- poznámka spornosti jako obrana práva
- návrat k principu „Superficies solo cedit“
- nové pojetí typů zápisů práv do KN a jejich průběh (zásada intabulace)
- nová práva zapisovaná do KN
- služba sledování změn (tzv. hlídací pes)
- opuštění nemovité věci
- nové úprava jednotek (byty)

# Obsah katastru (§ 4 NKatZ)

- geometrické a polohové určení nemovitosti
- druh pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách
- **cenové údaje**
- u budov údaj o tom, že se jedná o dočasnou stavbu
- údaje o právech včetně údajů o vlastnících či oprávněných
- upozornění týkající se nemovitosti
- **úplné znění prohlášení vlastníka budovy (u jednotek)**
- **dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti**
- místní a pomístní názvosloví

# Princip materiální publicity

*„Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem“*

- Dle staré úpravy:
  - Přednost skutečného stavu nad stavem zápisu v KN
  - Nižší ochrana osoby jednající s důvěrou v KN
- Nově
  - Upraveno v § 984 NOZ
  - Ochrana osoby jednající s důvěrou v zápis v KN
  - Obsažena i ochrana vlastníka (poznámka spornosti)
  - Výrazné posílení právní jistoty

# Zápis práv do KN – poznámka spornosti

## § 985

- Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu působí vůči každému, jehož právo bylo
- zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala.

## § 986

- (1) Kdo tvrdí, že je v svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno. Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámku spornosti zápisu, nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu.

- (2) Požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu; po uplynutí této lhůty však jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře.

- (3) Nebyl-li žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, prodlužuje se lhůta podle odstavce 2 na tři roky; lhůta počne běžet ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2014 12:47:34

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 535222 Tišice

Kat.území: 767344 Chrást u Tišic

List vlastnictví: 1189

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

| A Vlastník, jiný oprávněný                           | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                     |               |       |
| Havelka Michal Mgr., Čtvercová 885, 27711 Neratovice | 810417/0899   |       |

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m<sup>2</sup>] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 154 133 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Chrást, č.p. 164, bydlení  
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 154

St. 594 44 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž  
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 594

St. 595 26 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.  
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 595

443/21 1943 zahrada zemědělský půdní  
fond

443/25 383 zahrada zemědělský půdní  
fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

# Zápisy do KN

## Druhy zápisu:

Vklad                  Záznam                  Poznámka                  Zápis jiných údajů

## Obecné náležitosti:

- zápisy se provádějí na základě písemností v listinné nebo elektronické podobě (časové razítko nutné !!)
- pokud se týká zapisované právo části nemovitosti, je nutné aby součástí listiny byl geometrický plán
- označení nemovitostí v listinách dáno § 8 NKatZ
- právní účinky zápisu nastávají okamžikem, kdy byl návrh na zápis doručen



# Zápis do KN - vklad

Vkladem se zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence či neexistence těchto práv:

- *právo stavby, budoucí zástavní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správa svěřeneckého fondu, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě či prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem, pacht, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku*

# Zápis do KN - vklad

Dva způsoby zahájení vkladového řízení:

- na návrh – nutný předepsaný formulář
- bez návrhu, pouze zasláním rozhodnutí soudu či soudního exekutora

Příloha návrhu na vklad:

- Listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru
- Plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele
- Další listiny (např. souhlas s dělením parcel apod.)
- Výpis z OR není nutný, lze získat elektronicky

# Návrh na vklad - formulář

## Návrh na vklad do katastru nemovitosti 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, příj. 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)   |          |                                |            |          |
| PSC obec městský obvod v Praze stát (vyplňte pouze v případě cizho 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)   |          |                                |            |          |
| PSC obec městský obvod v Praze  |          |                                |            |          |
| příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen  |          | podpis navrhovatele(zástupce*) |            |          |

|   |          |                                |            |          |
|---|----------|--------------------------------|------------|----------|
| pořadové číslo  | příjmení | jméno, příj. 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)   |          |                                |            |          |
| PSC obec městský obvod v Praze stát (vyplňte pouze v případě cizho 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)   |          |                                |            |          |
| PSC obec městský obvod v Praze  |          |                                |            |          |
| příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen  |          | podpis navrhovatele(zástupce*) |            |          |

\*) Nehodící se škrtněte.

\*\* EČI doklad = elektronický čitelný identifikační doklad

### II.A Označení práv, která mají být zapsána ke stavbám, pozemkům a právu stavby

| Navrhuje se   |   |
|---|---|
| vklad   | výmaz vkladem   |
| <input type="checkbox"/> vlastnického práva   | <input type="checkbox"/> práva stavby                   |
| <input type="checkbox"/> práva stavby   | <input type="checkbox"/> věcného břemene                |
| <input type="checkbox"/> věcného břemene  | <input type="checkbox"/> zástavního práva               |
| <input type="checkbox"/> zástavního práva   | <input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva     |
| <input type="checkbox"/> budoucího zástavního práva                                       | <input type="checkbox"/> podzástavního práva            |
| <input type="checkbox"/> podzástavního práva  | <input type="checkbox"/> předkupního práva              |
| <input type="checkbox"/> předkupního práva, bylo-li zřízeno jako právo věcné              | <input type="checkbox"/> budoucího výměnku              |
| <input type="checkbox"/> budoucího výměnku  | <input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví    |
| <input type="checkbox"/> přídatného spoluvlastnictví                                      | <input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu       |
| <input type="checkbox"/> správy svěřenského fondu   | <input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva     |
| <input type="checkbox"/> výhrady vlastnického práva, byla-li zřízena jako právo věcné     | <input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupe     |
| <input type="checkbox"/> výhrady práva zpětné koupe                                       | <input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje |
| <input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné | <input type="checkbox"/> zákazu zoenení nebo zatížení   |
| <input type="checkbox"/> zákazu zoenení nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné     | <input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího koupe    |
| <input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího koupe                                      | <input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zlo        |
| <input type="checkbox"/> ujednání o koupi na zlo  | <input type="checkbox"/> nájmu (s výhradou práva nájmu) |
| <input type="checkbox"/> nájmu (s výhradou práva nájmu)                                   | <input type="checkbox"/> pachtu                         |
| <input type="checkbox"/> pachtu   | <input type="checkbox"/> vzájemné na nájem              |
| <input type="checkbox"/> vzájemné na nájem  |   |

**v pořadí**  
Uveďte pouze v případě, že pro nově vznikající právo bylo v minulosti vyhrazeno přednostní pořadí nebo se jedná o zástavní právo, které má být zapsáno namísto uvolněného zástavního práva nebo zaměněno za jiné zástavní právo

podle poznámky o výhradě přednostního pořadí  
 uvolněného zástavního práva  
 zástavního práva, za které má být po jeho zániku zaměněno

**Číslo řízení, pod kterým byla zapsána poznámka nebo zástavní právo určující pořadí**

6.87.2-2013

# Řízení o povolení vkladu

- Rozdílný přezkum soukromé a veřejné listiny
- Taxativně vymezené podmínky, které jsou předmětem přezkumu (§ 17 NKatZ)
- Přezkum k okamžiku podání návrhu na vklad

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník

Mladoboleslavská 3671, 27601 Mělník

tel.: 315636311, fax: 315636301, e-mail: kp.melnik@czsk.cz, ID dat. schránky: zp7iepe

#### Vyrozumění

o provedeném vkladu do katastru nemovitostí  
ve věci sp. zn. V-746/2014-206

Na základě rozhodnutí o povolení vkladu, které vydal Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, byl v řízení vedeném pod sp. zn. V-746/2014-206 proveden vklad do katastru nemovitostí.

Vklad byl proveden dne 28.02.2014, a to s právními účinky k 07.02.2014.

Vklad byl proveden podle listiny: **Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby**

#### Výpis provedených změn:

Zrušený stav - rušené údaje

Nový stav - **nově evidované údaje**

Nezměněný stav - evidované nezměněné údaje

Katastrální území: 703567 Neratovice

List vlastnictví: 4301

| A Vlastník, jiný oprávněný  | Identifikátor             | Podíl                     |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Nezměněný stav</b>   |                           |                           |
| Vlastnické právo  |                           |                           |
| ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-<br>Podmokly, 40502 Děčín   |                           |                           |
| 24729035  |                           |                           |
| Zápisy v této části LV beze změn.   |                           |                           |
| <b>B Nemovitosti</b>  |                           |                           |
| Stavby  |                           |                           |
| Typ stavby  |                           |                           |
| Část obce, č. budovy  | Způsob využití Na parcele | Způsob ochrany            |
| <b>Nový stav</b>  |                           |                           |
| <b>bez čp/če</b>  | <b>tech.vyb</b>           | <b>St. 1697, LV 10001</b> |
| Ostatní zápisy v této části LV beze změn.   |                           |                           |
| <b>B1 Jiná práva</b>  |                           |                           |
| <b>C Omezení vlastnického práva</b>   |                           |                           |
| <b>D Jiné zápisy</b>  |                           |                           |
| <b>E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu</b>   |                           |                           |
| Listina   |                           |                           |
| <b>Nový stav</b>  |                           |                           |
| o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 20.06.2013. Právní účinky zápisu ke dni 07.02.2014. Zápis proveden dne 28.02.2014. |                           |                           |
| Pro: ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly,<br>40502 Děčín   |                           |                           |
| V-746/2014-206<br>RČ/IČO: 24729035  |                           |                           |
| Případné další zápisy nebo související zápisy beze změn.  |                           |                           |
| Katastrální mapa  |                           |                           |

Prů

podá

zapl

zapl

sprá

obes

vkla



ení o  
(atZ)

í o:

ní od

ení

# Zápis do KN - záznam

omezení záznamového řízení oproti staré úpravě

Záznamem se zapisuje:

- příslušnost hospodařit s majetkem státu
- právo hospodařit s majetkem státu
- správa nemovitostí ve vlastnictví státu
- majetek hl. m. Prahy a statutárních měst svěřený městským obvodům nebo částem
- majetek ve vlastnictví územně samosprávného celku předaný organizační složce do správy nebo příspěvkové organizaci k hospodaření

# Zápis do KN - záznam

Osoba způsobilá k podání návrhu na záznam:

- Ten kdo má na jeho provedení právní zájem a dále orgán veřejné moci nebo územní samosprávný celek, který o právu rozhodl nebo jej osvědčil

Listina:

- Listina, která dokládá právo, které má být zapsáno

# Zápis do KN - poznámka

- smyslem je informovat o skutečnostech, které nastali mimo KN (ochrana právní jistoty)
- nově se zapisují poznámky vynucené novým Občanským zákoníkem

## Dva typy poznámek:

- zapisované k nemovitosti (např. exekuční příkaz k prodeji nemovitosti)
- zapisované k osobě (např. nařízení exekuce)



# Zápis jiných údajů do katastru

## Změna hranice katastrálního území

- při obnově katastrálního operátu
- při pozemkových úpravách
- se změnou hranice obce

Vždy je požadováno vyjádření dotčené obce, v případě změny související s hranicí obce také dohoda obcí

## Zápis údajů o nové budově

- doklad o způsobu využití (kolaudace apod.) a GP – není nutné předkládat rozhodnutí o přidělení čp. – týká se pouze pokud je budova součástí pozemku

# Služba sledování změn

tzv. „hlídací pes“

- slouží k informování vlastníka či jiného oprávněného, že došlo u sledované nemovitosti ke změně v KN (vyznačení plomby, provedení vkladu, záznamu a poznámky)
- informace jsou zasílány datovou schránkou, emailem či SMS
- lze zřídit pouze k celému vlastnictví v rámci ČR
- cena – do 20 nemovitostí 200 Kč, nad 20 nemovitostí 200 Kč + 20 Kč za každou další nemovitost

# Opuštěná nemovitost

- opuštění nemovité věci – bylo možné i dle staré úpravy, ale fakticky neproveditelné
- lhůta 10 let – začíná běžet od 1. 1. 2014
- vlastnictví případně státu
- za opuštěnou nelze pokládat věc, kde je vlasník zapsán v KN

# Nedostatečně identifikovaní vlastníci nemovitostí

- lhůta 10 let na vyřešení
- ÚZSVM předána data o těchto vlastnících
- ÚZSVM předal obcím k vyvěšení na úřední desky a sám vyvěsil
- ÚZSVM provede pátrání po vlastnících
- vlastník předloží listiny prokazující vlastnictví KÚ nebo se ho bude domáhat v občanskoprávním řízení
- pokud nebude vyřešeno stává se majetkem státu

Děkuji za pozornost

[www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)