

# **Připomenutí některých změn v novém katastrálním zákoně**

---

# NOVÝ KATASTRÁLNÍ ZÁKON

- × **Zákon č. 256/2013 Sb.**, o katastru nemovitostí (dále též „*nový katastrální zákon*“ nebo „*NKZ*“) nabyl účinnosti 01.01.2014
  - + nahradil zákon **č. 344/1992 Sb.**, o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů a zákon **č. 265/1992 Sb.**, o zápisech vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů;
  - + reflektuje změny, které s účinností od 01.01.2014 do našeho právního řádu přinesl zákon č. **89/2012 Sb.**, **občanský zákoník** (dále jen *NOZ*).

# PROVÁDĚCÍ PŘEDPISY

---

- × Spolu s novým katastrálním zákonem nabylo účinnosti také několik vyhlášek, které jej provádějí:
  - + 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.

# VKLAD COBY JEDEN ZE ZPŮSOBŮ ZÁPISU DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- × Ustanovení § 6 NKZ uvádí, že zápisy týkající se práv se do katastru provádějí **vkladem**, **záznamem** a **poznámkou**.
  - + tyto pojmy jsou od 01.01.2014 **nově** definovány.
- × **Vklad** je zápis do KN, kterým se zapisují (zápisem je myšlen i výmaz práva) věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht
  - + i ta věcná práva, která se dříve do KN zapisovala záznamem, od 01.01.2014 nově podléhají vkladu,
  - + významně se rozšiřuje okruh práv, jejichž vznik, změna, zánik, promlčení a uznání jejich existence nebo neexistence se zapisuje vkladem – jejich výčet je uveden v § 11 NKZ.

# NÁVRH NA VKLAD

- × Vkladové řízení je ve standardních případech zahájeno okamžikem doručení **návrhu na vklad** doloženého zákonem požadovanými přílohami (zejména vkladovou listinou)
  - + návrh na vklad se podává na stanoveném formuláři – vzor formuláře je stanoven vyhláškou č. 359/2013 Sb.
  - + návrh na vklad lze **vyplnit** (nikoli podat) také za pomoci interaktivní aplikace dostupné na adrese <http://nv.cuzk.cz>
- × Novinkou od 01.01.2014 je, že podle § 14 odst. 2 NKZ je vkladové řízení zahájeno také **tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do KN zapisuje vkladem** (dále též: „*soudní listiny*“)
  - + vkladové řízení je zde zahajováno bez návrhu (z úřední povinnosti). Řízení iniciuje jiná osoba, než účastník řízení.

# PŘÍLOHY NÁVRHU NA VKLAD

- × Přílohy návrhu na vklad detailněji stanoví § 15 odst. 1 NKZ
  - + **vkladová listina** se od 01.01.2014 předkládá již **pouze v jednom vyhotovení** (příčemž není-li k návrhu přiložena vkladová listina, k podanému návrhu se nepřihlíží).
  - + je-li účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem, je třeba jako přílohu návrhu na vklad předložit **plnou moc s úředně ověřeným podpisem** zmocnitele; pokud se provádí vklad na základě veřejné listiny a zmocněncem je osoba, která veřejnou listinu sepsala, podpis zmocnitele nemusí být úředně ověřen
    - × eliminace možnosti podvodů, při nichž by KÚ byla předložena padělaná neověřená plná moc.

# INFORMACE O VYZNAČENÍ PLOMBY

- × Katastrální úřad v souladu s § 9 odst. 1 NKZ vyznačí v katastru nemovitostí tzv. **plombu**, a to následující pracovní den po doručení návrhu na vklad nebo soudní listiny. **Plomba vyjadřuje, že práva zapsaná v katastru jsou dotčena změnou.**
- × Podle §16 NKZ platí, že: *„O vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou, katastrální úřad informuje, nejpozději den poté, co ke změně došlo, vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného zasláním informace na adresu podle § 14 odst. 1 písm. b) nebo prostřednictvím datové schránky; pokud o to požádá, katastrální úřad informuje vlastníka také elektronicky na e-mailovou adresu nebo zprávou na mobilní telefon. Účastníky vkladového řízení, kteří mají zřízenou službu sledování změn v katastru, informuje prostřednictvím této služby“.*
  - + toto ustanovení má zajistit informování vlastníka o zahájeném vkladovém řízení, a to cestou nezávislou na případném zmocněnci. Jde o jedno z opatření, které má zamezit podvodům s nemovitostmi.

# INFORMACE O VYZNAČENÍ PLOMBY

- × O tom, že došlo k vyznačení plomby, katastrální úřad **informuje osoby, jejichž práva zapsaná v katastru se mají podle navrhovaného zápisu omezit nebo zaniknout**, a to bez ohledu na to, zda jsou ve vkladovém řízení případně zastoupeny na základě plné moci. Navrhovaným zápisem se rozumí i zápis, který má být proveden na základě soudní listiny.
  - + v případě, kdy osoba, jejíž právo zapsané v katastru se má podle navrhovaného zápisu omezit nebo zaniknout, **neexistuje** (*typicky např. u výmazu věcného břemene zaniklého smrtí oprávněného*), katastrální úřad informaci o vyznačení plomby nezasílá.
  - + informaci o vyznačení plomby katastrální úřad nezasílá ani v případech, kdy dochází k takové změně práva, kterou nelze považovat za jeho zánik nebo omezení (*např. zápis vlastnického práva k nově vznikajícím jednotkám na základě prohlášení vlastníka*).

# INFORMACE O VYZNAČENÍ PLOMBY

- × Informaci o vyznačení plomby katastrální úřad odešle (předá k poštovní přepravě) **nejpozději následující pracovní den po vyznačení plomby.**
- × Osobám, které mají zřízenou službu sledování změn v katastru, katastrální úřad informaci o vyznačení plomby zasílá **pouze prostřednictvím této služby.** V ostatních případech zašle katastrální úřad informaci do datové schránky. Nemá-li obesílaná osoba aktivní datovou schránku, zasílá se tato informace doporučeným dopisem s dispozicí odesílatele „*nevracet, vložit do schránky*“ na adresu
  - + místa trvalého pobytu u fyzických osob s trvalým pobytem v ČR,
  - + bydliště v cizině u fyzických osob, které nemají trvalý pobyt v ČR,
  - + sídla u právnických osob.
- × Informaci o vyznačení plomby **nelze předat osobně ani zaslat na doručovací adresu.**

# INFORMACE O VYZNAČENÍ PLOMBY

- × Osobám, které nemají zřízenou službu sledování změn v katastru, katastrální úřad na jejich **výslovnou žádost** zašle informaci o vyznačení plomby také elektronicky na e-mailovou adresu nebo zprávou na mobilní telefon.

# LHŮTA STANOVENÁ § 18 Odst. 1 NKZ

- × Podle §18 odst. 1 NKZ platí, že : *„Jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, KÚ vklad povolí, **nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace podle § 16 odst. 1.** V opačném případě, nebo i tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, návrh zamítne“.*
- + pokud došlo k odeslání informace o vyznačení plomby, není možné ve vkladovém řízení rozhodnout o povolení vkladu dříve, než uběhne výše uvedená lhůta!

# VYROZUMĚNÍ O PROVEDENÉM VKLADU

- × Podle § 18 odst. 2 NKZ platí, že: *„V případě, že byl vklad povolen a proveden, zašle katastrální úřad účastníkům vkladového řízení vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden, a vkladovou listinu vyjme ze spisu a založí ji do sbírky listin. Je-li účastník, jehož práva k nemovitosti podle zápisu zanikají nebo se omezují, ve vkladovém řízení zastoupen zmocněncem, vyrozumí ho o provedeném vkladu katastrální úřad nejen prostřednictvím zmocněnce, ale i přímo.*
  - + účastníkům řízení se již nezasílá stejnopis smlouvy s doložkou, ale výstup ve kterém je vyjádřeno, jaký konkrétním zápis byl do katastru nemovitostí v daném případě proveden.
- × **Vyrozumění o provedeném vkladu má zásadní význam pro uplatňování zásady materiální publicity!**

# VYROZUMĚNÍ O PROVEDENÉM VKLADU

- × Katastrální úřad odešle vyrozumění o provedeném vkladu **nejpozději do 5 pracovních dnů od jeho provedení.**
- × Je-li vyrozumění o provedeném vkladu odesíláno v listinné podobě, zvolí katastrální úřad takovou poštovní službu, která zajišťuje **dodání zásilky do vlastních rukou adresáta**, jeho zmocněnce, zákonného zástupce, zmocněnce zákonného zástupce nebo oprávněné osoby, a to spolu s doplňkovou službou dodejka a dispozicí odesílatele „nevracet, vložit do schránky“.
- × Je-li účastník řízení, jehož práva k nemovitosti podle provedeného zápisu **zanikají nebo se omezují**, ve vkladovém řízení zastoupen na základě plné moci, **doručí katastrální úřad vyrozumění o provedeném vkladu jak zmocněnci, tak zastoupenému účastníku řízení.**

# VYROZUMĚNÍ O PROVEDENÉM VKLADU

- × Účastníku řízení, jehož práva k nemovitosti podle provedeného zápisu **zanikají nebo se omezují**, zašle katastrální úřad vyrozumění o provedeném vkladu **do datové schránky**, nemá-li aktivní datovou schránku, zašle mu katastrální úřad informaci na **doručovací adresu evidovanou v evidenci obyvatel**, v ostatních případech na adresu:
  - + místa trvalého pobytu u fyzických osob s trvalým pobytem v ČR,
  - + bydliště v cizině u fyzických osob, které nemají trvalý pobyt v ČR,
  - + sídla u právnických osob.
- × Vyrozumění o provedeném vkladu **lze předat osobně**. Účastníkovi řízení, jehož práva k nemovitosti podle provedeného zápisu **zanikají nebo se omezují**, je však nelze zaslat na doručovací adresu podle § 19 odst. 3 správního řádu.

---

Děkuji za pozornost