

# NOVINKY V KATASTRU NEMOVITOSTÍ – vkladové řízení

---

Plzeň 4.12.2014

JUDr. Pavel Heis

Oddělení metodiky a kontroly  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj

# katastr nemovitostí - právní předpisy účinné od 1.1.2014

- občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (NOZ)
- katastrální zákon č. 256/2013 Sb. (KatZ), který zrušil
  - zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv (ZáPrNe)
  - zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
  - nařízení vlády č. 111/2001 Sb., o porovnávání a přejímání údajů KN ČR a evidence obyvatel
  - vyhlášku č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z KN ČR
  - katastrální vyhlášku č. 26/2007 Sb.
- zákon č. 257/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o katastru nemovitostí

# katastr nemovitostí - právní předpisy účinné od 1.1.2014

- zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů
- zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů
- prováděcí předpisy
  - 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 vzoru formuláře pro podání návrhu na vklad

# stránky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního

- <http://www.cuzk.cz/>



- <http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Resortni-predpisy-a-opatreni.aspx>

- pokyny ČÚZK (č. 1-45)
- např.:
  - Pokyny č. 44 k zápisu vlastnictví jednotek vymezených podle BytZ a k zápisu jednotek vymezených podle NOZ do katastru nemovitostí
  - Pokyny č. 45 pro zápis nové stavby, zápis vlastnického práva k nové stavbě a zápis změny údajů o stavbě do katastru nemovitostí

- <http://www.cuzk.cz/Zivotni-situace/Formulare/Formulare.aspx>

- vzory formulářů – formalizovaná podání pro katastr nemovitostí
  - www aplikace pro vyplňování návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí
  - do 31.12.2014 lze používat formuláře návrhu na vklad podle vyhlášky č. 401/2011 Sb. (§ 2 vyhlášky č. 359/2013 Sb.)

# druhy zápisů do katastru - § 6 KatZ

- **zápisy týkající se práv** se do katastru provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou
- **vklad** je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht
- **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 evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných

# plomba - § 9 KatZ

- dojde-li katastrálnímu úřadu návrh nebo jiná listina pro zápis práv do katastru, vyznačí u dotčených nemovitostí nejpozději následující pracovní den, že **práva jsou dotčena změnou**

# pořadí- § 9 KatZ

- **pořadí zápisů práv** do katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, **okamžikem**, ve kterém byl **návrh** na zápis do katastru **doručen** katastrálnímu úřadu
  - zápisy v lepším pořadí působí proti zápisům provedeným v horším pořadí (nikoliv naopak)

# zápisy do katastru - § 10 KatZ

- právní účinky zápisu nastávají **k okamžiku**, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu
  - podle dosavadního § 2 odst. 3 ZáPrNe právní účinky vkladu vznikaly na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení **ke dni**, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Věcná práva šlo podle § 7 ZáPrNe zapsat i záznamem
  - právní účinky zápisu mají i zápisy, které mají pouze **deklaratorní charakter**



## § 16 odst. 1 – informace o plombě

- 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 zřízenu **službu sledování změn** v katastru, informuje prostřednictvím této služby

# Výkladové problémy

- do znění § 16 ustanovení výrazně zasáhl Senát ČR
- výkladové problémy
  - 1) o jakou změnu právních poměrů se jedná?
  - 2) kdo má být informován?
  - 3) jakým způsobem a kdy vyrozumívat dotčené osoby?
  - 4) jaké úkony lze provádět před uplynutím lhůty 20ti dnů?

# § 16 odst. 1 – informace o plombě

- o tom, že došlo k vyznačení plomby, katastrální úřad **informuje osoby, jejichž práva zapsaná v katastru se mají podle navrhovaného zápisu omezit nebo zaniknout** („zapsané osoby“), a to **bez ohledu na to, zda jsou** ve vkladovém řízení případně **zastoupeny** na základě plné moci
- v případě, kdy **osoba**, jejíž právo zapsané v katastru se má podle navrhovaného zápisu omezit nebo zaniknout, **neexistuje** (jedná se např. o výmaz věcného břemene zaniklého smrtí oprávněného, zápis výsledku dědického řízení bez vypořádání SJM nebo o zápis vlastnického práva, k jehož přechodu došlo v důsledku fúze sloučením či splynutím), katastrální úřad **informaci** o vyznačení plomby **nezasílá** (pozn.: lhůta podle § 18 odst. 1 katastrálního zákona v těchto případech vůbec neběží). Stejně tak katastrální úřad informaci o vyznačení plomby **nezasílá** 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) nebo jde o **zápis nové samostatné budovy**.

# jakým způsobem vyrozumívát dotčené osoby ?

- osobám, které mají zřízenu **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, zašle katastrální úřad informaci **doporučeným dopisem** s dispozicí odesílatele „nevracet, vložit do schránky“ na adresu
  - a) místa trvalého pobytu u fyzických osob s trvalým pobytem v ČR,
  - b) bydliště v cizině u fyzických osob, které nemají trvalý pobyt v ČR,
  - c) sídla u právnických osob.
- informaci o vyznačení plomby **nelze předat osobně ani zaslat na doručovací adresu**
- osobám, které nemají zřízenu 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**

# § 18 odst. 1 – předpoklad rozhodnutí

- 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
  - informaci o vyznačení plomby katastrální úřad odešle (předá k poštovní přepravě) nejpozději následující pracovní den po vyznačení plomby

# Lze činit úkony ve 20ti denní lhůtě?

- před uplynutím dvacetidenní lhůty ode dne obeslání informace může (musí) katastrální úřad činit **všechny činnosti, kromě povolení vkladu**
  - nelze odkládat jakoukoliv činnost v řízení
  - lze tedy návrh na vklad zamítnout, vyzvat k doplnění, přerušit apod.
  - vklad nelze povolit ani na výslovnou žádost účastníků

## § 13 – účastníci vkladového řízení

- účastníkem řízení o povolení vkladu (dále jen „vkladové řízení“) je ten, **jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje**, a ten, jehož právo **zaniká, mění se nebo se omezuje**
  - soud či exekutor může být účastníkem vkladového řízení, pouze pokud naplňuje definici účastníka podle § 13
  - vyhotovitel listiny nemusí být účastníkem

## § 14 – vkladové řízení na návrh

- není-li osoba účastníkem řízení, není oprávněna podat návrh na vklad
  - § 45 SprŘ – žádost nesmí být zjevně právně nepřípustná. Řízení bude zastaveno (§ 66)



## § 14 odst. 2 – vkladové řízení bez návrhu

- **vkladové řízení je zahájeno** také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu **došlo od soudu** nebo soudního exekutora jeho **rozhodnutí** nebo **potvrzení** o právu, které se do katastru zapisuje vkladem
  - soud
    - tj. i notář jako soudní komisař
  - soudní exekutor
- **dosavadní záznamové listiny jsou nově vyřizovány v režimu vkladu**
  - vkladové řízení s návrhem na vklad
  - vkladové řízení bez návrhu na vklad

## § 14 odst. 2 – vkladové řízení bez návrhu

- byla-li doručena „vkladová“ listina **bez návrhu jinou osobou** než soudem nebo soudním exekutorem, nelze vklad práva povolit
  - orgánem, který ji před 1.1.2014 katastrálnímu úřadu běžně zasílal (i dnes má povinnost stanovenou v právním předpisu)
  - účastník řízení předloží např. rozhodnutí soudu o vlastnickém právu

## § 18 odst. 3

- v případě, že byl vklad povolen a proveden, zašle katastrální úřad všem účastníkům vkladového řízení **vyrozumění** o tom, **jaký vklad** byl do katastru proveden
  - nejpozději do 5 pracovních dnů od jeho provedení
  - také zmocněnci účastníka řízení, jehož práva k nemovitosti podle provedeného zápisu zanikají nebo se omezují
  - od tohoto vyrozumění běží významné lhůty při realizaci zásady materiální publicity (§ 986 NOZ)

# předmět evidence - stavby

- stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se **součástí pozemku**, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba - § 3054 NOZ
- **zatěžuje-li věcné právo** stavbu nebo pozemek, **nestane se stavba součástí** pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje - § 3060
  - sloučení vylučuje zástavní právo, věcné předkupní právo
  - sloučení nevylučuje např. věcné břemeno

# předmět evidence - stavby

<i>Nemovitosti</i>				
<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Zp</i>
2	857	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
3	373	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Třemošná, č.p. 750, obč.vyb.</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 3</i>				
142/31	157	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 2372</i>				

<i>Stavby</i>				
<i>Typ stavby</i>				
<i>Část obce, č. budovy</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Na parcele</i>	<i>Zp</i>	<i>Zp</i>
bez čp/če	jiná st.	142/4, LV 3202		
		142/30		
		142/31, LV 10001		
		142/32, LV 1046		
		142/33, LV 1046		
		142/34		
		142/36		

# předmět evidence - právo stavby

- pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou - § 1240 a násl. NOZ
- právo stavby je do katastru zapisováno vkladem - § 11 odst. 1 písm. b) KatZ
  - je považováno za nemovitost a je předmětem vlastnictví
  - stavba je součástí práva stavby, za celou dobu trvání práva stavby však k postavení stavby nemusí dojít
  - může se vztahovat i dalším pozemkům, než na kterém je/bude stavba, pokud to slouží k lepšímu užívání této stavby
  - právo stavby může být zatíženo (stavba ne!)

# předmět evidence - právo stavby

- list vlastnictví práva stavby

B *Nemovitosti*

*Práva stavby*

*Účel*

*Způsob ochrany*

*Platnost do*

**Právo stavby** **rodinný dům**

**04.03.2024**

*k pozemku p.č.: 1457/42, LV 1237*

- list vlastnictví zatíženého pozemku

C *Omezení vlastnického práva*

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

*Povinnost k*

- **Právo stavby podle zák. č. 89/2012 Sb.**

**IKO stavby s.r.o., Koterovská  
574/177, Koterov, 32600 Plzeň,  
RČ/IČO: 29120543**

**Parcela: 1457/42**

**V-2002/2014-405**

*Listina Smlouva o zřízení práva stavby ze dne 26.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni  
04.03.2014. Zápis proveden dne 04.04.2014.*

**V-2002/2014-405**

*Pořadí k 04.03.2014 12:35*

# předmět evidence - právo stavby

- předmětem práva stavby může být pouze stavba, která již v současné době není právně samostatná (tzn. tvoří součást pozemku) nebo která by se dnes nestala právně samostatnou stavbou, ale zároveň se jedná o takovou věc, která i před 1.1.2014 mohla být předmětem právních vztahů
  - právo stavby nelze zřídit např. pro
    - golfové hřiště
    - parkovou úpravu
    - komunikaci
    - část věci, např. přístavbu domu
    - podpěrnou zeď pozemku
    - inženýrské sítě



# předmět evidence - jednotky

- z LV je zřejmé, zda se jedná o jednotku podle NOZ nebo BytZ
- **pokud nabytí** nabyvatel vlastnické právo **alespoň k jedné jednotce** v domě před nabytím účinnosti NOZ **podle zákona o vlastnictví bytů**, vznikne **i po dni nabytí účinnosti NOZ** vlastnické právo **k dalším jednotkám v takovém domě podle BytZ - § 3063 NOZ**
  - od účinnosti NOZ se práva vlastníka jednotky (podle NOZ i BytZ) budou řídit § 1175 a násl.
- **je vyloučeno slučovat právní režim založený BytZ a NOZ**
- není-li **prokázán vznik společenství vlastníků**, katastrální úřad v určitých případech nezapíše vlastnické právo k jednotce
- změna prohlášení musí být v úplném znění založena do sbírky listin - § 1220 NOZ

# předmět evidence - jednotky

- podle BytZ

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1582/7	byt		byt.z.	62/2912
<b>Vymezeno v:</b>				
Budova	Bolevec, č.p. 1582, 1583, byt.dům, LV 2489 na parcele 3698, LV 2489 3699, LV 2489			
Parcela	3698	zastavěná plocha a nádvoří		243m2
	3699	zastavěná plocha a nádvoří		247m2

- podle NOZ (budova je součástí pozemku)

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
392/1	byt		obč.z.	504/6282
<b>Vymezeno v:</b>				
Parcela	St. 1328	zastavěná plocha a nádvoří		1558m2
	Součástí je stavba: Bezděkovské Předměstí, č.p. 392, byt.dům, LV 7910			
	3495/13	zahradá		1009m2

# práva zapisovaná vkladem

- 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, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka
- pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka
- vzdání se práva na náhradu škody na pozemku
- rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám

děkuji za pozornost