



# **Nejdůležitější změny, které přináší „nový“ zákon o katastru nemovitostí**

## **IX. setkání starostů a místostarostů Olomouckého kraje**

Olomouc, 11. prosince 2014

# 1. Přehled nejdůležitějších obecně závazných předpisů

Zákonné předpisy účinné od 1. ledna 2014:

- **„Nový“ Občanský zákoník** (dále jen NOZ)  
zákon č. 89/2012 Sb.
- **„Nový“ Katastrální zákon** (dále jen NKZ)  
zákon č. 256/2013 Sb.

Prováděcí předpisy účinné od 1. ledna 2014:

- **Katastrální vyhláška**  
vyhláška č. 357/2013 Sb.
- **O poskytování údajů z katastru nemovitostí**  
vyhláška č. 358/2013 Sb.
- **O stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu vklad**  
vyhláška č. 359/2013 Sb.

## Zrušené zákonné předpisy :

- **„Starý“ Katastrální zákon** – zákon č. 344/1992 Sb.
- **O zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem** - zákon č. 265/1992 Sb.
- ***všechny prováděcí předpisy k těmto zákonům.***





Obecná poznámka:

NOZ neobsahuje termín katastr nemovitostí, ale jen obecný termín veřejný seznam.

Účelem každého veřejného seznamu je centrální evidence zapisovaných údajů se současným upevněním právní jistoty ohledně všech v něm zapsaných údajů.

## 2. Předmět evidence katastru nemovitostí

### *V KN se evidují:*

- ✓ pozemky v podobě parcel,
- ✓ budovy, kterým se přidělují čísla popisná nebo evidenční nebo se nepřidělují, ale jsou hlavní stavbou na pozemku s výjimkou budov, které jsou součástí pozemku nebo práva stavby a současně nejde o drobné stavby,
- ✓ bytové jednotky vymezené podle NOZ nebo již neplatného zákona o vlastnictví bytů,
- ✓ právo stavby,
- ✓ nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

## ***Věci, které se v KN neevidují:***

- ✓ podzemní stavby se samostatným účelovým určením (vinný sklep, podzemní garáž, metro apod.),
- ✓ inženýrské sítě,
- ✓ nepřenositelné stavby dočasné anebo spojené se zemí pevným základem, které nejsou budovou (altány, vodojemy, rozhledny apod.)
- ✓ dálnice, silnice, komunikace.



## ***Další důležité změny:***

- ✓ nově se v KN vedou i cenové údaje a údaje pro daňové účely,
- ✓ do sbírky listin KN se ukládají úplná znění prohlášení o rozdělení domu na jednotky a dohody spoluvlastníků o správě nemovité věci,
- ✓ byla zřízena Služba sledování změn v KN zajišťující informování vlastníků a jiných oprávněných o postupu zápisů elektronickými prostředky.

# 3. Druhy zápisů v katastru nemovitostí

Záписы týkající se práv se do KN provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou

- ✓ **Vklad** je zápisem do KN, kterým se zapisují věčná práva nebo práva ujednaná jako věčná práva, nájem a pacht.
- ✓ **Záznam** je zápisem do KN, kterým se zapisují práva nevěčná, odvozená od vlastnického práva, u nichž je vlastníkem stát nebo územní samosprávný celek.
- ✓ **Poznámka** je zápisem do KN, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v KN zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.



## ***Zápis záznamem do KN řeší:***

- ✓ příslušnost OSS hospodařit s majetkem státu,
- ✓ právo hospodařit s majetkem státu,
- ✓ majetek hlavního města Prahy svěřený jeho městským částem,
- ✓ majetek statutárních měst svěřený jeho městským obvodům nebo městským částem,
- ✓ majetek územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.

## ***Okruh poznámek zapisovaných do KN:***

- ✓ započítí výkonu zástavního práva,
- ✓ ujednání pořadí zástavních práv,
- ✓ uvolnění zástavního práva,
- ✓ dovolání se neúčinnosti právního jednání,
- ✓ výhrada přednostního pořadí pro jiné právo,
- ✓ výhrada souhlasu se zatížením práva stavby  
a řada dalších.

(okruh poznámek k nemovitosti je značně rozšířen).

# 4. Vklad práva do katastru nemovitostí

## *Do KN se vkladem zapisuje:*

- ✓ vlastnické právo,
- ✓ právo stavby,
- ✓ věcné břemeno (služebnost a reálné břemeno),
- ✓ zástavní a podzástavní právo, budoucí zástavní právo,
- ✓ předkupní 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.



## ***Náležitosti podání pro zahájení vkladového řízení:***

- ✓ Návrh na vklad podaný na stanoveném formuláři,
- ✓ Listina na jejímž základě má být zapsáno právo do KN, není-li přiložena k návrhu se nepřihlíží (stačí již jen v jednom vyhotovení),
- ✓ Výpis z obchodního nebo jiného rejstříku, pokud účastníkem vkladového řízení je právnická osoba a není-li možné tento výpis získat bezplatně dálkovým přístupem,
- ✓ Úhrada správního poplatku ve výši 1.000,-Kč.

## ***Změny v průběhu vkladového řízení:***

- ✓ o vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou informuje katastrální úřad vlastníka nemovitostí a jiného oprávněného nejpozději den poté co ke změně došlo, a to informací o provedené plombě (písemně, prostřednictvím datové schránky, požádá-li o to tak i na emailovou adresu nebo sms zprávou, případně prostřednictvím Služby sledování změn, má-li ji zřízenu),
- ✓ o povolení vkladu lze rozhodnout nejdříve po uplynutí 20 dnů ode dne odeslání informace o provedené plombě,

- ✓ po povolení a provedení vkladu zašle katastrální úřad účastníkům vkladového řízení vyrozumění o tom, jaký vklad byl do KN proveden (formou zaslání změnového výpisu z KN),
- ✓ je-li účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem pak je informován nejen zmocněnec, ale i účastník řízení.
- ✓ proti rozhodnutí o povolení vkladu není přípustný žádný opravný prostředek ani žaloba podle občanského soudního řádu, výslovně jsou vyloučeny i prostředky nápravy podle správního řádu (přezkumné řízení či jeho obnova).



# 5. Nové zásady vedení katastru nemovitostí

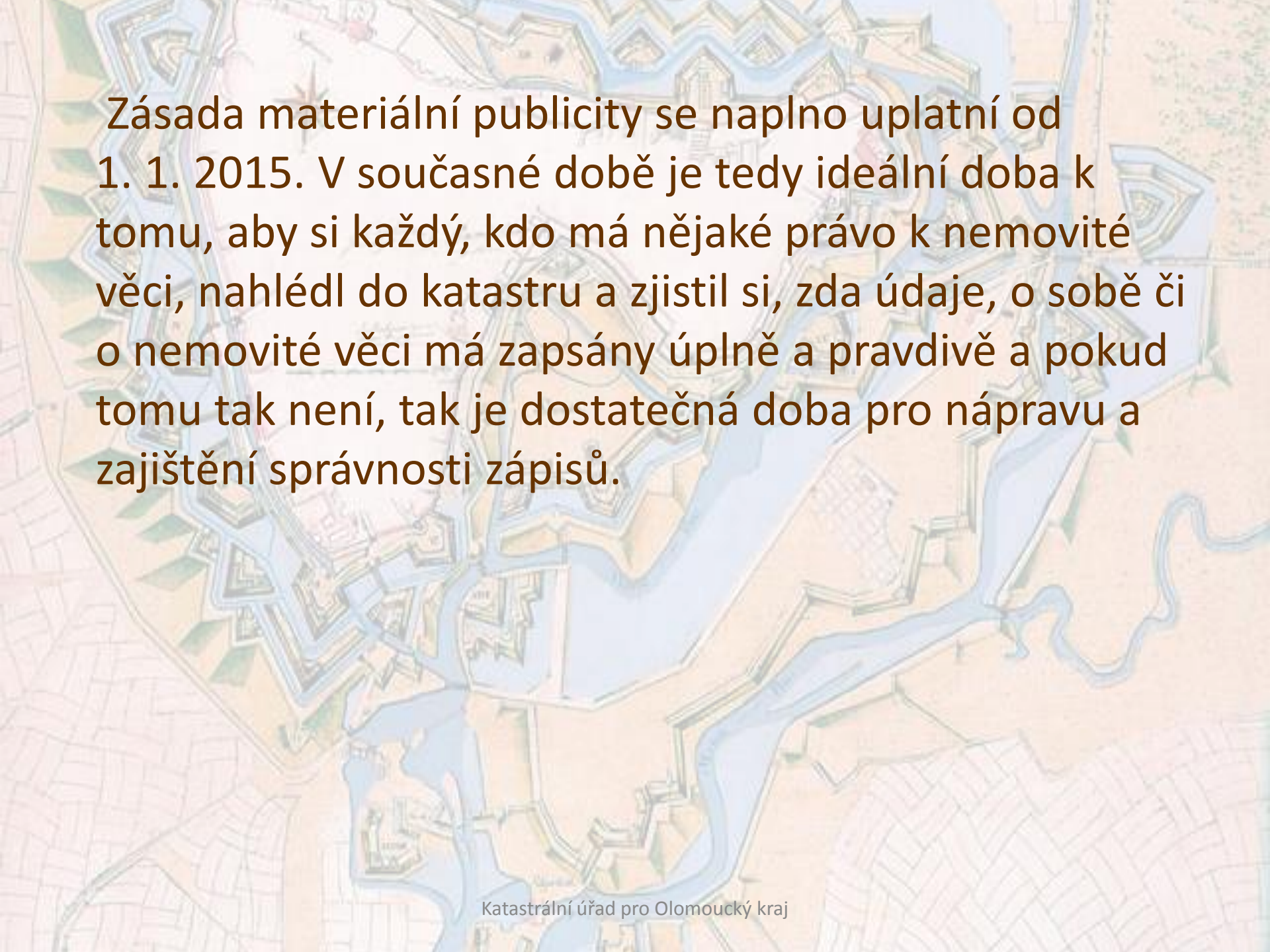
***Co je psáno to je dáno.***

**(zásada materiální publicity - § 984 NOZ)**

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

Ochrana osoby jednající s důvěrou = **výrazné posílení právní jistoty!** Podle staré úpravy měl přednost skutečný stav věcí před stavem zápisů v KN.





Zásada materiální publicity se naplno uplatní od 1. 1. 2015. V současné době je tedy ideální doba k tomu, aby si každý, kdo má nějaké právo k nemovité věci, nahlédl do katastru a zjistil si, zda údaje, o sobě či o nemovité věci má zapsány úplně a pravdivě a pokud tomu tak není, tak je dostatečná doba pro nápravu a zajištění správnosti zápisů.

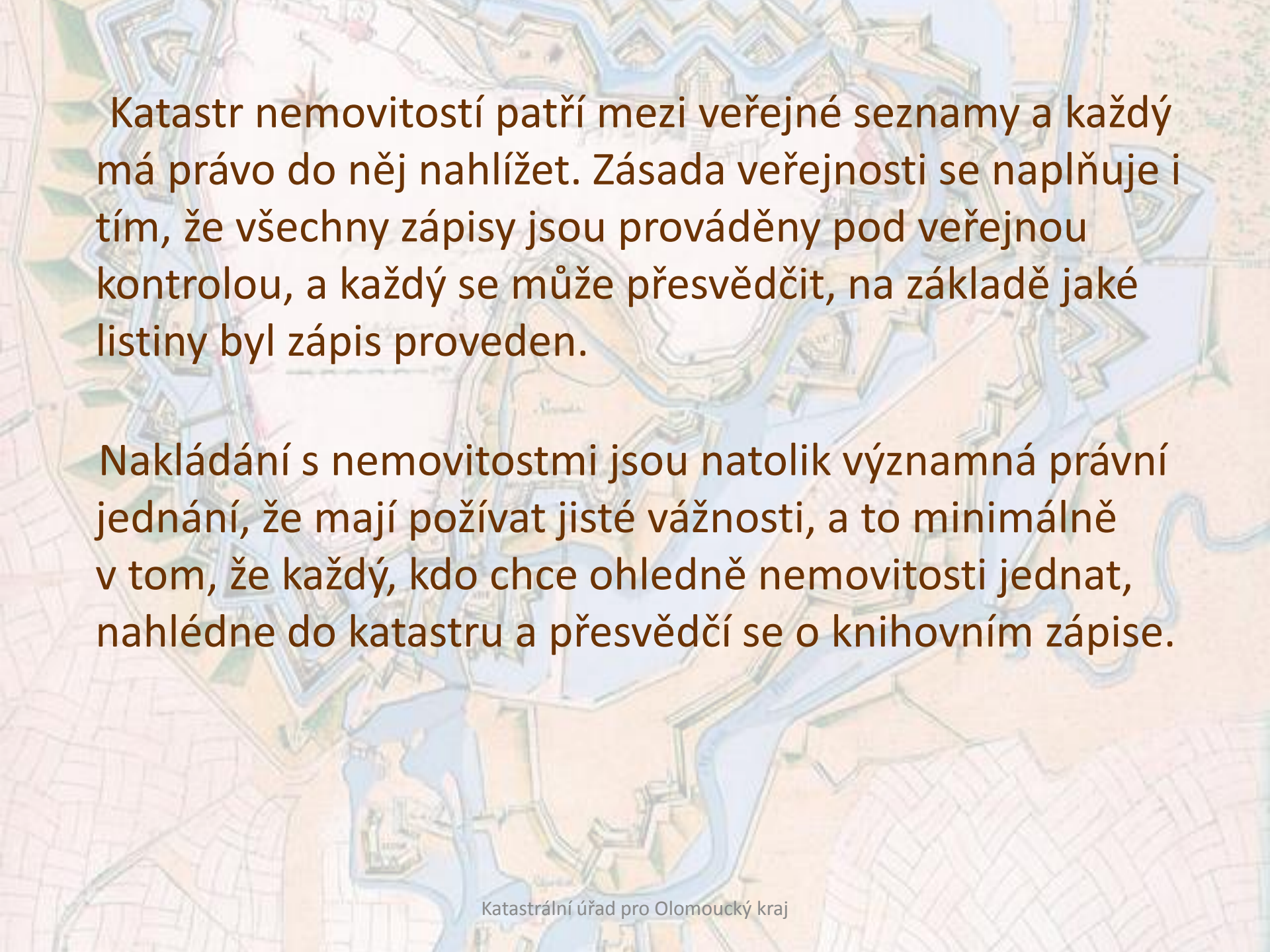
# **Neznalost zápisů neomlouvá.**

**(zásada formální publicity - § 980 NOZ)**

***„ Od okamžiku, kdy je v katastru zapsáno právo k evidované nemovitosti, nikoho neomlouvá neznalost takového zápisu a má se za to, že všichni vědí, jaký je stav ohledně nemovitosti.“***

*Veřejnost katastru stanoví § 52 odst. 1 NKZ „ Každý má právo do katastru nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak.“*





Katastr nemovitostí patří mezi veřejné seznamy a každý má právo do něj nahlížet. Zásada veřejnosti se naplňuje i tím, že všechny zápisy jsou prováděny pod veřejnou kontrolou, a každý se může přesvědčit, na základě jaké listiny byl zápis proveden.

Nakládání s nemovitostmi jsou natolik významná právní jednání, že mají požívat jisté vážnosti, a to minimálně v tom, že každý, kdo chce ohledně nemovitosti jednat, nahlédne do katastru a přesvědčí se o knihovním zápise.

# Vkladová povinnost.

(zásada intabulační)

***„Má-li vzniknout, změnit se či zaniknout věcné právo k nemovitosti, je nutný jeho vklad do katastru.“***

Vkladem se také zapisují práva, která podle předchozí právní úpravy vznikala ze zákona, na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo příklepem licitátora na veřejné dražbě.

# ***Kdo dřív přijde, ten dřív mele.***

***(zásada priority)***

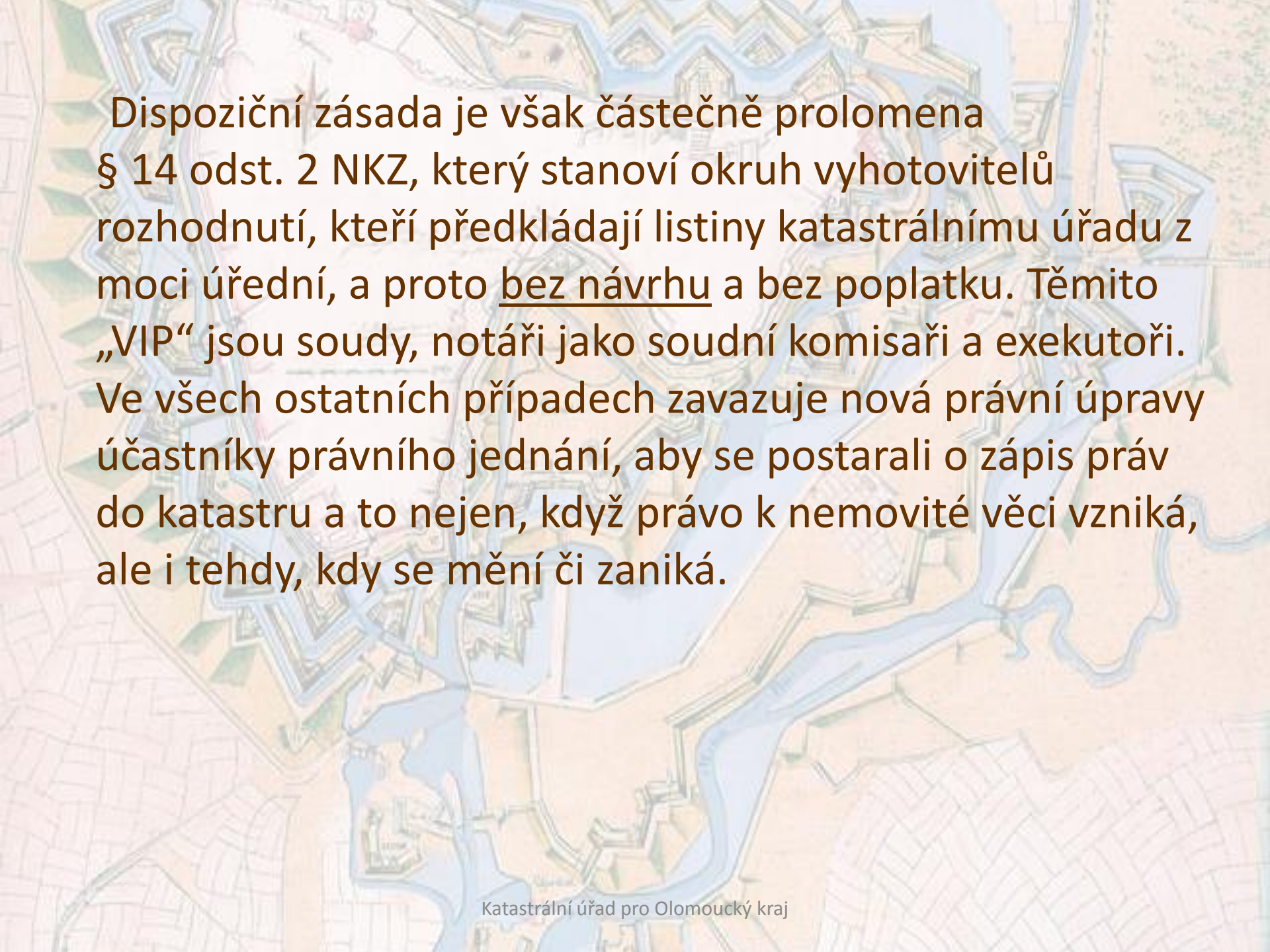
***„Zásada priority vede každého k tomu, aby se o zápis postaral co nejdříve.“***

NOZ stanoví, že pro pořadí práv k nemovitostem, rozhoduje doba podání návrhu na jeho zápis. NKZ jako zvláštní předpis veřejného práva přiznává právní účinky k okamžiku, kdy byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu (nejenom vkladu, ale i záznamu či poznámky).

# **Návrhová volnost.**

**(dispoziční zásada)**

***„Věcná práva se do katastru zapisují výhradně na návrh, který je povinně předkládán na stanoveném formuláři (Vyhláška č. 359/2013 Sb.). Je však v plné dispozici účastníků vkladového řízení, kdy a zda vůbec vyvolají vkladové řízení, které se týká zápisu práva do katastru. Nikdo nemůže být nucen k podání návrhu a ani katastrální úřad nemůže řízení zahájit sám, bez vůle účastníků.“***

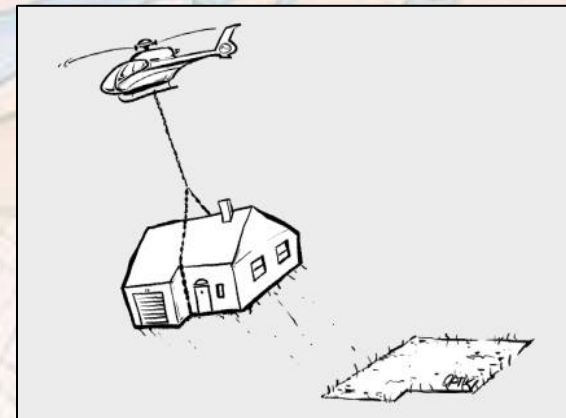


Dispoziční zásada je však částečně prolomena § 14 odst. 2 NKZ, který stanoví okruh vyhotovitelů rozhodnutí, kteří předkládají listiny katastrálnímu úřadu z moci úřední, a proto bez návrhu a bez poplatku. Těmito „VIP“ jsou soudy, notáři jako soudní komisaři a exekutoři. Ve všech ostatních případech zavazuje nová právní úprava účastníky právního jednání, aby se postarali o zápis práv do katastru a to nejen, když právo k nemovité věci vzniká, ale i tehdy, kdy se mění či zaniká.

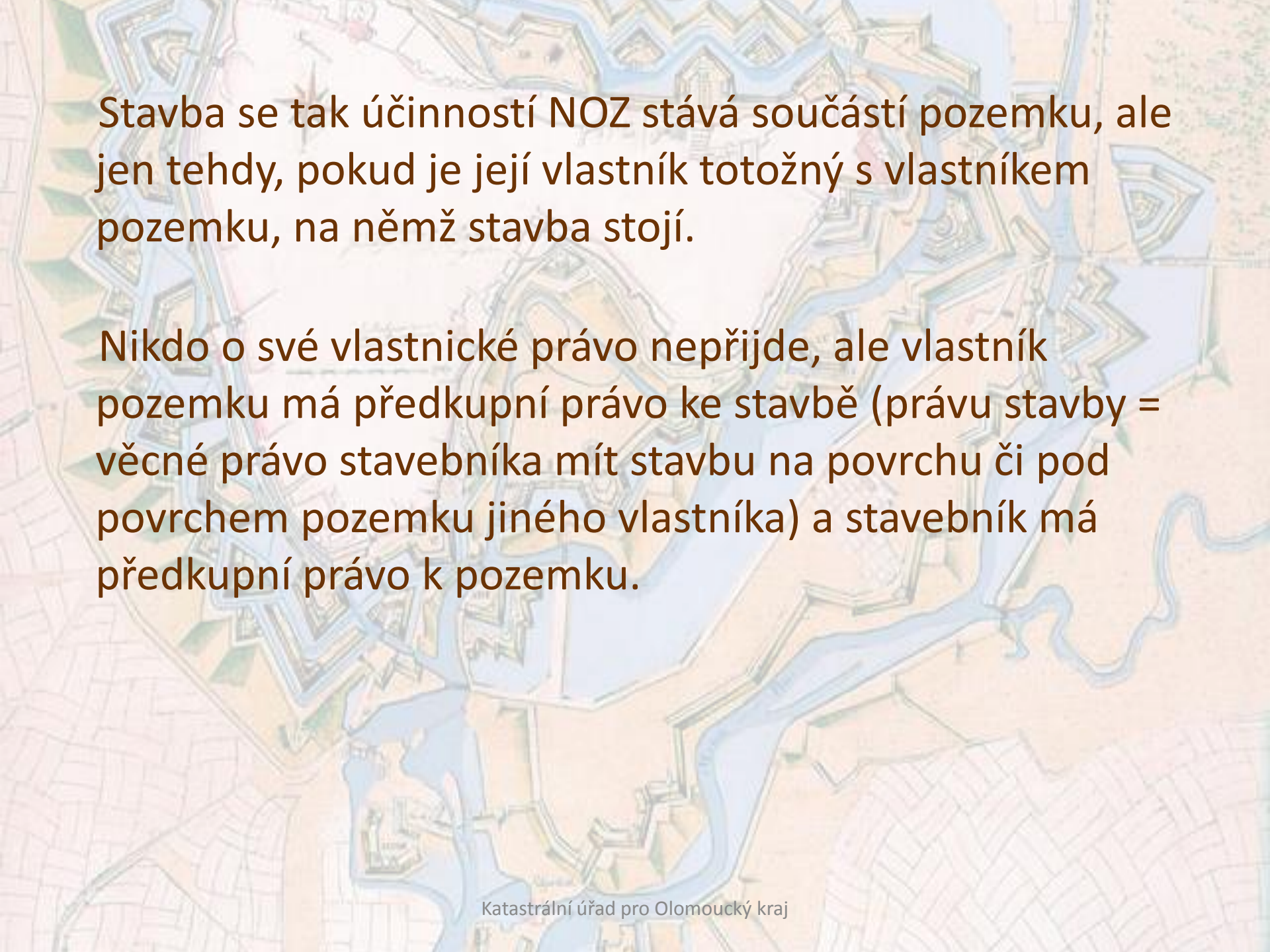
# **Povrch ustupuje půdě.**

**(stavba je součástí pozemku - § 506 NOZ)**

**„Součástí pozemku je prostor nad i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech (výjimkou jsou pouze dočasné stavby).“**







Stavba se tak účinností NOZ stává součástí pozemku, ale jen tehdy, pokud je její vlastník totožný s vlastníkem pozemku, na němž stavba stojí.

Nikdo o své vlastnické právo nepřijde, ale vlastník pozemku má předkupní právo ke stavbě (právu stavby = věčné právo stavebníka mít stavbu na povrchu či pod povrchem pozemku jiného vlastníka) a stavebník má předkupní právo k pozemku.

# 6. Povinnosti obce

## **NKZ (§ 38):**

- ✓ vyhlašují ve svém územním obvodu na základě oznámení katastrálního úřadu zahájení revize katastru a obnovy katastrálního operátu,
- ✓ pečují o trvalé označení územních hranic obce, případně je na vyzvání katastrálního úřadu označí určeným způsobem,
- ✓ vyjadřují se ke změnám pomístního názvosloví.

***Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN):***  
**(§§ 42 až 44 zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech)**

zapisuje obec údaje o:

- ✓ ulici nebo jiném veřejném prostranství,
- ✓ stavebním objektu, který nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu,
- ✓ adresním místě, jestliže nevzniká spolu se stavebním objektem vyžadujícím stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu.



Obec má povinnost sdělit správci registru (ČÚZK) údaje o:

- ✓ definiční čáre ulice (osa komunikace vyjádřená úsečkou nebo lomenou čarou,
- ✓ části obce,
- ✓ městském obvodu nebo městské části.

Tyto údaje zasílá obec ve formě sdělení v elektronické podobě na ČÚZK prostřednictvím datové schránky, a to bezodkladně po vzniku, změně či zániku daného údaje.

# 7. Užitečné odkazy, bezplatné či úplatné informace poskytované resortem

**Internetové stránky ČÚZK:**

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

**ČÚZK** |  Státní správa zeměměřictví a katastru

[Český úřad zeměměřický a katastrální](#) | [Katastrální úřady](#) | [Zeměměřické a katastrální inspektoráty](#) | [Zeměměřický úřad](#)

 [Nahlížení do katastru nemovitostí](#) |  [Dálkový přístup do katastru nemovitostí](#) |  [Geoportál](#)

[Úvod](#) | [O resortu](#) | [Katastr nemovitostí](#) | [Zeměměřictví](#) | [RÚIAN](#) | [Předpisy](#) | [Periodika](#) | [Nabídky a zakázky](#) | [Je dobré vědět](#) | [Kontakty](#) | [Volná místa](#)

# Formulář pro podání

## Návrhu na vklad:

<http://nv.cuzk.cz>

### Návrh na vklad do katastru nemovitostí 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 ECI** dokladu navhovatele (byl-li vydán)	typ ECI** dokladu	
_____		_____	_____	
<b>Adresa místa trvalého pobytu</b> (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 (vypíšte pouze v případě cizího státu)
_____	_____	_____		_____
<b>Adresa pro doručování</b> , 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 navhovatele/zástupce*	
_____			_____	

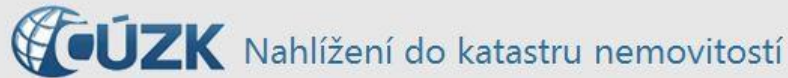
pořadové číslo	příjmení	jméno, příj. jména	titul před	titul za
_____	_____	_____	_____	_____
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo ECI** dokladu navhovatele (byl-li vydán)	typ ECI** dokladu	
_____		_____	_____	
<b>Adresa místa trvalého pobytu</b> (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
_____	_____	_____	_____	_____
PSC	obec	městský obvod v Praze		stát (vypíšte pouze v případě cizího státu)
_____	_____	_____		_____
<b>Adresa pro doručování</b> , 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 navhovatele/zástupce*	
_____			_____	

\* ) Nehodící se škrtněte.

\*\* ) ECI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad

# Nahlížení do katastru nemovitostí:

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



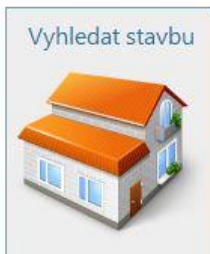
Parcela Stavba Jednotka Právo stavby Řízení Mapa LV Kat. území

## Nahlížení do katastru nemovitostí

Aplikace umožňuje získávat některé vybrané údaje týkající se vlastnictví parcel, staveb, jednotek (bytů nebo nebytových prostorů) a práv stavby, evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení založených na katastrálním pracovišti pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů.

Na rozdíl od [Dálkového přístupu do KN](#) je Nahlížení do KN volně přístupné všem uživatelům internetu, nevyžaduje žádnou registraci a je bezplatné. Možnosti výstupů jsou však proti [Dálkovému přístupu do KN](#) omezené. Výpis z katastru nemovitostí a některé další výstupy aplikace Nahlížení do KN neumožňuje.

Aplikace je určena výhradně pro interaktivní práci uživatelů, jakékoli získávání nebo vytěžování dat automatizovanými prostředky není dovoleno.



# ***Dálkový přístup do katastru nemovitostí:***

<https://katastr.cuzk.cz/uvod/>



## INFORMAČNÍ SYSTÉM KATASTRU NEMOVITOSTÍ ČESKÉ REPUBLIKY



Novinky

Provozní informace a odstávky

**Dálkový přístup do katastru**

Základní informace

**Přístup pro registrované uživatele**

**Správa uživatelů účtu**

Technické předpoklady

Aktuálnost poskytovaných dat

Stránky ČÚZK

Uživatelská podpora



## ***Služba sledování změn (hlídací pes):***

- ✓ slouží k informování vlastníka či jiného oprávněného, že došlo u sledované nemovitosti ke změně právních vztahů,
- ✓ informace jsou zasílány datovou schránkou, emailem, SMS nebo webovou službou,
- ✓ úplata je ve výši 200,-Kč do 20 sledovaných nemovitostí, platí se pouze při zřízení služby (od 21 nemovitostí pak 10,-Kč za každou za rok, max. 500.000,-Kč bez omezení počtem nemovitostí).



# 8. Seznam použitých zkratek

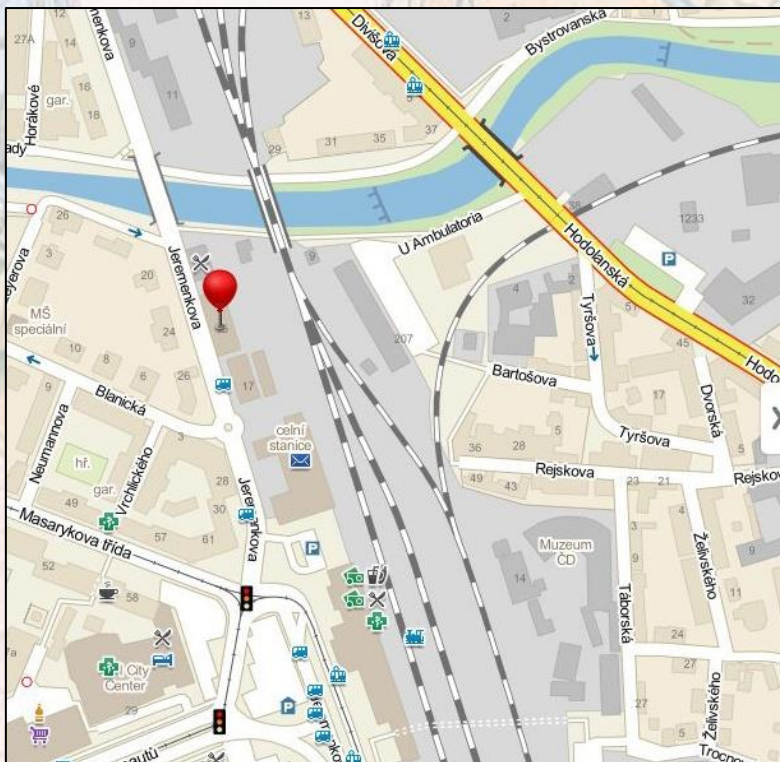
- NKZ = nový katastrální zákon
- NOZ = nový občanský zákoník
- an = a následující
- KN = katastr nemovitostí
- OSS = organizační složka státu
- RÚIAN = Registr územní identifikace, adres a nemovitostí
- ČÚZK = Český úřad zeměměřický a katastrální

# Děkuji za pozornost.

Ing. Daniel Janošík

Tel.: 775 771 208

E-mail : [daniel.janosik@cuzk.cz](mailto:daniel.janosik@cuzk.cz)



✖ Ptačí pohled

## Katastrální úřad pro Olomoucký kraj

Jeremenkova 110/15  
779 00 Olomouc, Hodolany

E-mail: [ku.proolomokraj@cuzk.cz](mailto:ku.proolomokraj@cuzk.cz)

Telefon: 420 585 552 444

Fax: 420 585 552 401

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj