



Nejdůležitější změny, které přináší nový zákon o katastru nemovitostí pro obce včetně změn vyplývajících z nového občanského zákoníku

IX. SETKÁNÍ STAROSTŮ A MÍSTOSTAROSTŮ JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

CHVALOVICE - HATĚ, 19.6.2014



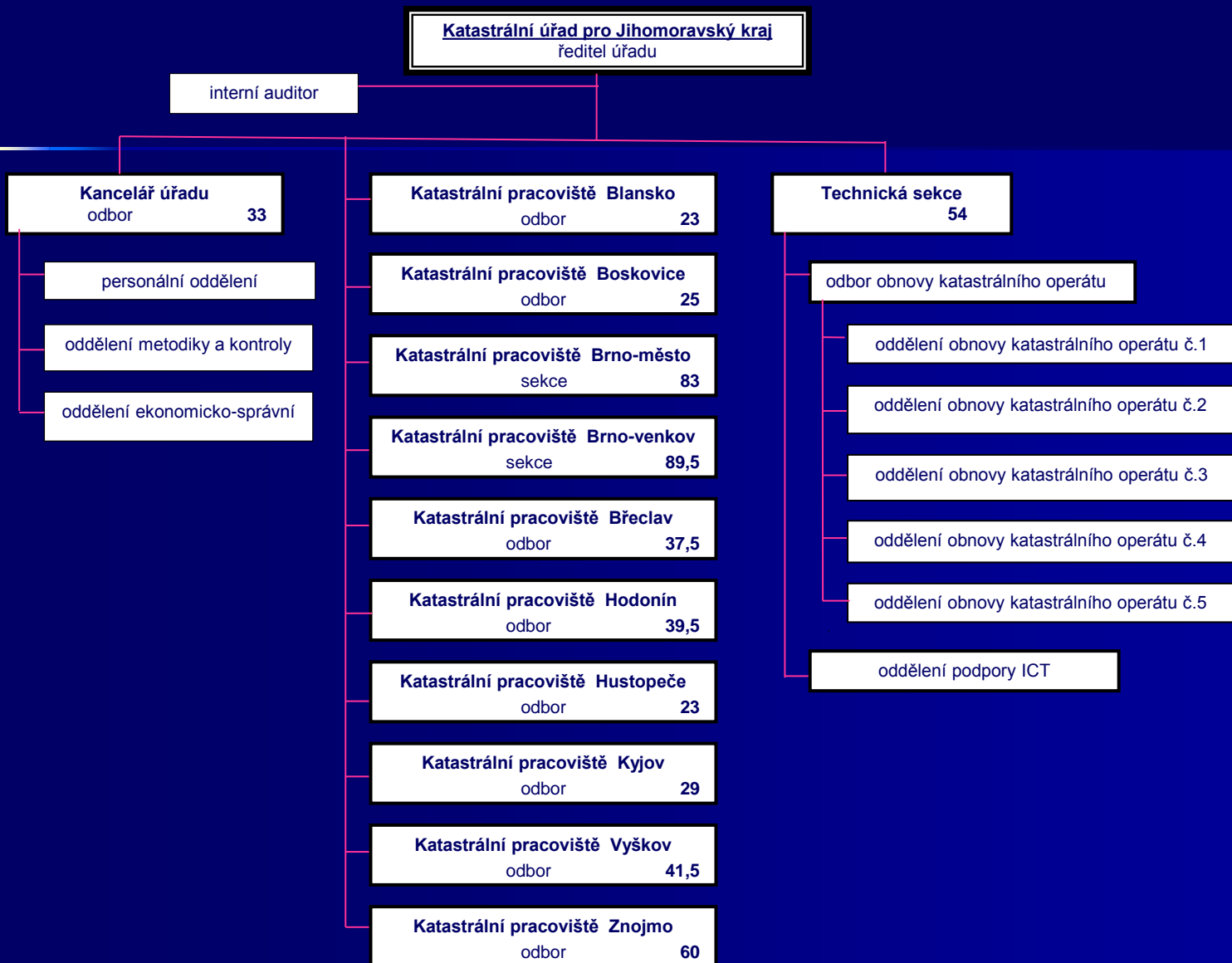
Struktura resortu





Organizační struktura KÚ

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj





Katastr nemovitostí

- Katastr nemovitostí je ucelený, průběžně aktualizovaný, počítačově vedený informační systém o pozemcích, vybraných stavbách (budovách) a vybraných bytech a nebytových prostorech, který tvoří jeden ze základních informačních systémů veřejné správy v ČR.
- Katastr nemovitostí představuje soupis, popis a geometrické a polohové určení vybraných nemovitostí na území státu, jehož součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.



Základní činnosti katastrálních úřadů

- KÚ pro Jihomoravský kraj ve své působnosti eviduje:
 - 2 977 000 pozemků ve formě parcel,
 - 438 000 budov (včetně rozestavěných),
 - 192 000 bytových či nebytových jednotek,
 - 842 000 vlastníků nemovitostí na 758 000 LV.



KN - moderní informační systém

Základní údaje z KN jsou přístupné také prostřednictvím webových aplikací :

- – nahlížení do katastru
- – dálkový přístup
- – vybrané údaje KN jsou poskytovány na pracovištích CZECH POINT – na více než 7 100 obecních a krajských úřadech, vybraných pracovištích České pošty, zastupitelských úřadech, kancelářích Hospodářské komory a také v kancelářích notářů v rámci ČR.

V Jihomoravském kraji je 840 pracovišť CZECH POINT.



Nahlížení do katastru

ÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí

Parcela Stavba Jednotka Právo stavby Řízení Mapa LV Kat. území

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1](#)
Obec: [Brno \[582786\]](#)
Katastrální území: [Město Brno \[610003\]](#)
Číslo LV: [325](#)
Výměra (m²): 5810
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Buova s útlám poplány: [Brno-město \[411580\]](#) č.p. 1; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku: p.č. 1
Stavební objekt: [č.p. 1](#)
Ulice: [Běhounská](#), [Moravské náměstí](#), [Rooseveltova](#)
Adresní místa: [Běhounská 1/26](#), [Moravské náměstí 1/1](#), [Rooseveltova 1/24](#)

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo
Česká republika
Příslušnost hospodařit s majetkem státu
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Moravské náměstí 1/1, Brno-město, 60200 Brno
Právo hospodaření s majetkem státu
MORAIVSKÁ GALERIE v Brně, Husova 535/18, Brno-město, 66226 Brno

Způsob ochrany nemovitosti

Název
menší chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátů

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální pracoviště Brno-město](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21. 05. 2014 06:23:02.

Mapa poz. katastru + ortofoto

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě \(PDF formát\)](#). **Veskeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek netze využívat pro vytýčování hranic pozemků v terénu.**

© 2004 - 2014 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod záštitou 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 9
Účtenková podpora: nahlsen@uzk.cz, tel: +420 254 044 435

Verze aplikace: S03 build 0
Přehledná a přizpůsobivá



Dálkový přístup do KN

NAVIGACE

- [Výpis z katastru nemovitostí](#)
- [Přehled vlastnictví](#)
- [Evidence práv pro osobu](#)
- [Informace o řízení](#)
- Zjednodušený přístup do KN**
 - [podle čísla listu vlastnictví](#)
 - [podle čísla parcely](#)
 - [podle čísla budovy](#)
 - [podle čísla jednotky](#)
- Informace o nemovitostech**
 - [Parcely](#)
 - [Stavby s č.p./č.e.](#)
 - [Stavby bez č.p./č.e.](#)
 - [Právo stavby](#)
 - [Byty a nebytové prostory](#)
- Zobrazení map**
 - [Seznamy nemovitostí >](#)
 - [Podrobná bodová pole >](#)
 - [Územní jednotky >](#)
- Kódování >**
- Podpůrné uživatelské funkce**
 - [Sestavy uživatele](#)
 - [Výpis zákaznického účtu](#)
 - [Změna hesla](#)
 - [Návod na ovládání](#)
- [Odhlášení](#)

Výpis z katastru

Výstupní formát sestavy PDF HTML
Platnost k datu Aktuální

Katastrální území* Bylany,17.616567
Oprávněný subjekt Květenská Ludmila
List vlastnictví 64
Částečný výpis? ano ne

[Seznam parcel](#) [Není zadán](#)
[Seznam staveb](#) [Není zadán](#)
[Seznam jednotek](#) [Není zadán](#)
[Seznam práv stavby](#) [Není zadán](#)
[Seznam OS](#) [Není zadán](#)
[Seznam LV](#) [Není zadán](#)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.08.2008 08:44:46
Okres: Chrudim List vlastnictví: 64
Katastrální území: 616567 Bylany Obec: 571245 Bylany
V kat. území jsou posazky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
Vlastnictví: 345712/795 1/2
ROSAŘCOVÁ BIA, MOST 1/2

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
Město plánu pro r. 20 x 277 m
Město plánu pro r. 20 x 277 m
Stav k 01.08.2008, 08:50:45
Rozměr 01.08.2008 10:05:44

Prohlášení o přístupnosti



Nové zákonné předpisy účinné od 1.1.2014

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 256/2013 Sb.,
o katastru nemovitostí

(nahrazuje zákon č. 344/1992 Sb. a 265/1992 Sb.)



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 stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí



Základní změny:

Stavba je součástí pozemku
(superficies solo cedit - povrch ustupuje půdě)

§ 506 odst. 1 NOZ

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.



Základní změny:

■ *Zásada intabulační:*

- má-li vzniknout, změnit se či zaniknout věcné právo, právo s povahou věcného práva nebo právo ujednané jako věcné právo k nemovitosti, je nutný jeho vklad do katastru (zápis práva lze provést jedině vkladem)

■ *Zásada priority (§ 982 NOZ); /§ 9 odst.2 NKatZ/:*

- právní účinky vkladu nastávají již k okamžiku, kdy byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu. Okamžikem lze rozumět zcela určitý časový okamžik.



Formální publicita § 980 odst. 1 a 2 NOZ

Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.

**Formální publicita je předpokladem
publicity materiální**



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“



Materiální publicita

§ 984 odst. 1 NOZ

- ▣ *(1) Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo*
 - *za úplatu*
 - *v dobré víře*
 - *od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.*



Poznámka spornosti

§ 986 NOZ

- ▣ *(1) Kdo tvrdí, že je ve 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.



Poznámka spornosti

Skutečný
vlastník

Zápis bez
právního
důvodu

Dobrověrný
nabyvatel

?

2 měsíce

Žádost o
zápis
poznámky
spornosti

Doložení
žalobního
návrhu



Poznámka spornosti

§ 986 NOZ

- ▣ *(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.*



Poznámka spornosti

§ 24 KatZ

- ☐ Pokud je řízení, o kterém se zapisuje poznámka spornosti zápisu, řízením o předběžné otázce ve vkladovém řízení, **vkladové řízení se nepřerušuje.**
- ☐ Vyhoví-li soud žalobě, o které je zapsána poznámka spornosti zápisu, **vymaže katastrální úřad všechny zápisy, vůči nimž poznámka spornosti zápisu působí.** Po výmazu všech zápisů oznámí katastrální úřad provedenou změnu dotčeným osobám.



Poznámka spornosti





Zápis práv do KN:

§ 6 (druhy zápisů)

- Zápisy týkající se práv se do KN provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou.
- Vklad je zápis do KN, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht.
- Záznam je zápis do KN, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva.
- Poznámka je zápis do KN, kterým se zapisují významné informace týkají se evidovaných nemovitostí nebo v KN zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.



Zápis do KN - vklad

Příloha návrhu na vklad:

- Listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru - **pouze jedno vyhotovení vkladové listiny**
- Plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele
- Další listiny (např. souhlas s dělením parcel apod.)

- Výpis z OR není nutný, lze získat elektronicky



§ 14 (návrh na zahájení vklad.řízení)

- Na stanoveném formuláři
- Návrh na vklad musí obsahovat
 - označení KÚ, kterému je návrh určen,
 - označení účastníků vkladového řízení
 - označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do KN nebo z něj vymazána,
 - podpis navrhovatele



Návrh na vklad - formulář

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj

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 navrhovatele (byl-li vydán) typ ECI** 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 ECI** dokladu navrhovatele (byl-li vydán) typ ECI** 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.

** ECI 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, byla-li zřízena jako právo věcné
<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, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje
<input type="checkbox"/> výhrady práva zpětného prodeje, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> zákazu zoeni nebo zatížení
<input type="checkbox"/> zákazu zoeni nebo zatížení, byl-li zřízen jako právo věcné	<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce
<input type="checkbox"/> výhrady práva lepšího kupce, byla-li zřízena jako právo věcné	<input type="checkbox"/> ujednání
<input type="checkbox"/> ujednání	<input type="checkbox"/> nájem
<input type="checkbox"/> nájem	<input type="checkbox"/> pacht
<input type="checkbox"/> pacht	<input type="checkbox"/> právo nájmu na pozemku
<input type="checkbox"/> právo nájmu na pozemku	<input type="checkbox"/> právo nájmu na nemovitosti
<input type="checkbox"/> právo nájmu na nemovitosti	<input type="checkbox"/> právo nájmu na věci

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

http://nv.cuzk.cz



§ 11 (vklad)

Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:

- a) vlastnické právo,
- b) právo stavby,
- c) věcné břemeno,
- d) zástavní právo,
- e) budoucí zástavní právo,
- f) podzástavní právo,
- g) předkupní právo,
- h) budoucí výměnek,
- i) přídatné spoluvlastnictví,
- j) správa svěřenského fondu,
- k) výhrada vlastnického práva,
- l) výhrada práva zpětné koupě,
- m) výhrada práva zpětného prodeje,
- n) zákaz zcizení nebo zatížení,
- o) výhrada práva lepšího kupce,
- p) ujednání o koupi na zkoušku,
- q) nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,
- r) pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,
- s) vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.



§ 9 (plomba a pořadí)

- Dojde-li katastrálnímu úřadu návrh nebo jiná listina pro zápis práv do KN, vyznačí u dotčených nemovitostí nejpozději následující pracovní den, že práva jsou dotčena změnou, tzv. plomba



§ 16 odst. 1 (informování 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 trvalého pobytu 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.



§ 18 (ukončení vkladového řízení)

- 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.



§ 18 (ukončení vkladového řízení)

odst. 3 - V případě, že byl vklad povolen a proveden, zašle katastrální úřad účastníkům vkladového řízení vyrozumění (tzv. změnový výpis z KN) o tom, jaký vklad byl do katastru proveden.

Nově se nezasílají listiny s doložkami o provedení vkladu.



**§ 37 - Povinnosti vlastníků
a jiných oprávněných**

§ 38 - Povinnosti obcí

**§ 39 - Povinnosti orgánů
veřejné moci**



§ 38 (povinnosti obcí)

Obce

- a) vyhlašují ve svém územním obvodu způsobem v místě obvyklým na základě oznámení katastrálního úřadu zahájení revize katastru a obnovy katastrálního operátu, vysílají na ně své zástupce, spolupracují při zajišťování účasti vlastníků a jiných oprávněných a podávají o nich dostupné informace nezbytné pro provedení revize katastru a obnovy katastrálního operátu,
- b) pečují o trvalé označení územních hranic obcí a na vyzvání katastrálního úřadu je označí ve stanovené lhůtě určeným způsobem,
- c) spolupracují s katastrálním úřadem při provádění revize katastru a při obnově katastrálního operátu na území obce,
- d) vyjadřují se ke změnám v pomístním názvosloví.



§ 64 KatZ

- Pokud zápis o osobě zapsané v katastru neumožňuje její dostatečnou identifikaci, Český úřad zeměměřický a katastrální předá údaje o této nemovitosti a o jejím vlastníkovi známé ze zápisů v katastru Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.



§ 65 KatZ

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových převezme tyto údaje o nemovitostech uvedených a známé údaje o jejím vlastníkovi a vede jejich evidenci. Tuto evidenci včetně známých údajů o zapsaném vlastníkovi zveřejní na svých internetových stránkách způsobem umožňujícím dálkový přístup. Zároveň tyto údaje předá obecnímu úřadu obce, na jejímž území se nemovitost nachází.

Obecní úřad zveřejní převzaté údaje na úřední desce.

Součástí zveřejnění je i **výzva**, aby se vlastník přihlásil ke svému vlastnictví uvedené nemovitosti u Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Ve výzvě se uvede poučení o důsledcích, které nastanou, pokud se vlastník nepřihlásí ve lhůtě stanovené jiným právním předpisem (10 let od 1.1.2014) pro to, aby nemovitost byla považována **za opuštěnou**.



Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových v součinnosti s obecním úřadem provede zároveň šetření k dohledání vlastníka v dostupných evidencích, zejména v matrice a v základních registrech, v agendovém informačním systému evidence obyvatel a v agendovém informačním systému cizinců. *Obecní úřad* přitom jedná v přenesené působnosti.

- Zjistí-li Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových osobu vlastníka nemovitosti, písemně vyzve tuto osobu, aby předložila listiny dokládající její vlastnictví příslušnému katastrálnímu úřadu nebo uplatnila svá vlastnická práva v občanskoprávním řízení.
- Přihlásí-li se Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových osoba, která tvrdí, že je vlastníkem takové nemovitosti, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových ji písemně vyzve, aby listiny dokládající její vlastnictví předložila katastrálnímu úřadu nebo uplatnila svá vlastnická práva v občanskoprávním řízení.



Zjistí-li Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, že zapsaný vlastník nežije, podá podnět k zahájení řízení o pozůstalosti soudu....

Nepodaří-li se vlastníka zjistit a uplyne-li marně lhůta, po jejímž uplynutí se podle jiného právního předpisu má za to, že nemovitost je opuštěná,



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, SMS nebo webovou službou
- lze zřídit pouze k celému vlastnictví v rámci ČR
(vhodné právě pro osoby, které mají zapsáno věcné právo k velkému počtu nemovitostí - např. banky, (obce).



Úplata

- 1) **do 20 nemovitostí**, ke kterým má uživatel služby věcné právo, **úplata 200,- Kč**, která se platí pouze při zřízení služby,
- 2) **od 21 nemovitostí** včetně je to pak **10,- Kč za každou nemovitost za rok**,
- 3) je stanoveno **zastropení celkové úplaty** – úplata může dosahovat **nejvýše 500 000,- Kč**, bez ohledu na počet nemovitostí.



Děkuji za pozornost

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj

*Ing. Josef Kamera
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj
Moravské náměstí 1
601 51 Brno*

*Tel.: 542 521 100
josef.kamera@cuzk.cz*

