

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Správní řízení v činnosti katastru nemovitostí
Bc. Lucie Landsmanová

Diplomová práce
2011

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Bc. Lucie LANDSMANOVÁ
Osobní číslo: E09724
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: Ekonomika veřejného sektoru
Název tématu: Správní řízení v činnosti Katastru nemovitostí
Zadávací katedra: Ústav veřejné správy a práva

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem mé diplomové práce je analýza činnosti Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj. Má práce je zaměřena na správní řízení konané v Katastru nemovitostí. Týká se zejména vkladů, oprav chyb, námitek k obnovenému katastrálnímu aparátu a také přestupkového řízení v porušení pořádku na úseku Katastru nemovitostí.


- Historie evidování nemovitostí
- Právní úprava Katastru nemovitostí
- Správní řízení konané Katastrálním úřadem
- Přestupky na úseku Katastru nemovitostí
- Analýza činnosti Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj

Rozsah grafických prací: —
Rozsah pracovní zprávy: cca 50 stran
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická


Seznam odborné literatury:

- BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.; Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck. 2002. ISBN 80-7179-625-5
BAUDYŠ, P.; Katastr nemovitostí. 2. vydání. Praha: C.H.Beck. 2010. ISBN 978-80-7400-304-2
BUMBA, J.; České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada. 2007. ISBN 978-80-247-2318-1
HENDRYCH, D. a kol.; Správní právo. 6. aktualizované vydání. Praha: C.H.Beck. 2006. ISBN 978-80-7400-049-2
HORZINKOVÁ, E.; Správní právo: zvláštní část. Plzeň. Vydavatelství Aleš Čeněk. 2009. ISBN 978-80-7380-105-2
KRAMMER, M., BRAUWEILER, J., HELLING, K. Internationales Umweltmanagement, Umweltmanagementinstrumente und -systeme. 1 vyd. Wiesbaden, Gabler 2003. 467 s. ISBN 3-409-12318-0
KUBA, B., OLIVOVÁ, K.; Katastr nemovitostí České republiky. 6. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha a.s. 2004. ISBN 80-7201-468-4
Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška)
Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Vedoucí diplomové práce: Ing. Robert Baťa, Ph.D.
Ústav veřejné správy a práva
Datum zadání diplomové práce: 30. června 2010
Termín odevzdání diplomové práce: 6. května 2011


doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.
děkanka

L.S.


doc. Ing. Jolana Volejníková, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 18. srpna 2010

Prohlášení autora

Prohlašuji:

Tuto práci jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně.

V Pardubicích dne 6. 5. 2011

Poděkování

Touto cestou bych ráda poděkovala Ing. Robertovi Baťovi, Ph.D. za vedení mé diplomové práce a JUDr. Martinovi Šmídovi za poskytnuté odborné konzultace a podnětné připomínky ke zpracování.

Dále bych chtěla poděkovat Ing. Lucii Čejkové z katastrálního pracoviště Nymburk za její veškeré odborné vedení, pomoc, cenné připomínky a poskytnuté materiály.

Velký dík patří i celé mé rodině za jejich podporu během celého mého studia.

ANOTACE

Cílem předkládané diplomové práce je analýza činnosti Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj. Tato práce je zaměřena na správní řízení konané v Katastru nemovitostí. Týká se vkladového řízení, vydání rozhodnutí v rámci oprav chyb, dále námitek k obnovenému katastrálnímu operátu a také přestupkového řízení při porušení pořádku na úseku Katastru nemovitostí. Praktická část práce analyzuje Katastrální úřad pro Středočeský kraj na základě dostupných dat, která si každé katastrální pracoviště vede. Tato část se zabývá zejména hypotézami a statistikami u výše uvedených činností, které jsou rozebrány podrobně v teoretické části diplomové práce.

KLÍČOVÁ SLOVA

katastr nemovitostí, vkladové řízení, oprava chyb, obnova katastrálního operátu, přestupky na úseku katastru

TITLE

Administrative procedure in activities of Land Registry

ANNOTATION

The target of this thesis is to analyze the activities of the Land Registry Office for the Central Region. The work is focused on the administrative proceedings held in the Land Registry. It concerned in the deposit procedure, the decision of the error correction, as well as opposition to renewed cadastral operato offense and control the disorder in the area of Land Registry. The practical part of this thesis analyzes cadastral office in the Central Region based on available data, which each land registry office is kept. It deals mainly with the hypotheses, and statistics for the above-mentioned activities, which are discussed in detail in the theoretical part of the thesis.

KEYWORDS

Land Registry, deposit procedure, error correction, renewal of the cadastral offenses against land

Obsah

1	HISTORIE KATASTRU NEMOVITOSTÍ	12
1.1	HISTORIE EVIDOVÁNÍ VĚCNÝCH PRÁV K NEMOVITOSTEM I.	12
1.1.1	<i>Zemské desky</i>	13
1.1.2	<i>Horní knihy</i>	15
1.1.3	<i>Urbáře</i>	17
1.1.4	<i>Pozemková kniha</i>	19
1.1.5	<i>Železniční knihy</i>	21
1.2	HISTORIE EVIDOVÁNÍ VĚCNÝCH PRÁV K NEMOVITOSTEM II.	22
2	PRÁVNÍ ÚPRAVA KN	24
2.1	KATASTRÁLNÍ ZÁKON	25
2.2	ZÁKON O ZÁPISECH	26
2.2.1	<i>Účel zákona</i>	26
2.2.2	<i>Zápisy do katastru nemovitostí týkající se práv k nemovitostem</i>	26
2.3	KATASTRÁLNÍ VYHLÁŠKA	29
3	SPRÁVNÍ ŘÍZENÍ	30
3.1	VÝVOJ SPRÁVNÍHO ŘÍZENÍ	30
3.2	DEFINICE SPRÁVNÍHO ŘÍZENÍ	31
3.2.1	<i>Účastníci řízení</i>	31
3.2.2	<i>Správní rozhodnutí</i>	32
3.2.3	<i>Zásady</i>	33
4	SPRÁVNÍ ŘÍZENÍ KONANÉ KATASTRÁLNÍM ÚŘADEM	35
4.1	ZÁPISY VLASTNICKÝCH A JINÝCH VĚCNÝCH PRÁV K NEMOVITOSTEM DO KN	35
4.1.1	<i>Základní zásady zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem</i>	35
4.1.2	<i>Údaje zapisované u jednotlivých věcných práv v KN</i>	37
4.2	VKLADOVÉ ŘÍZENÍ – ŘÍZENÍ O POVOLENÍ VKLADU	39
4.2.1	<i>Účastníci řízení</i>	40
4.2.2	<i>Zahájení vkladového řízení</i>	42
4.2.3	<i>Úkony KÚ (KP) v průběhu řízení o vkladu</i>	47
4.3	OBNOVA KATASTRÁLNÍHO OPERÁTU	52
4.3.1	<i>Úvod do problematiky katastrálního operátu</i>	53

4.3.2	<i>Zahájení činnosti obnovy katastrálního operátu</i>	56
4.3.3	<i>Námítky k obnovenému katastrálnímu operátu</i>	56
4.4	OPRAVA CHYB V KATASTRÁLNÍM OPERÁTU	57
4.4.1	<i>Chyby v katastrálním operátu</i>	58
4.4.2	<i>Úkony KÚ (KP) při opravě chyb</i>	59
4.4.3	<i>Odvolání proti rozhodnutí KÚ (KP) o opravě chyby</i>	61
4.4.4	<i>Podání žaloby k soudu proti rozhodnutí ZKI</i>	61
4.5	PŘESTUPKY V PORUŠENÍ POŘÁDKU NA ÚSEKU KN	62
4.5.1	<i>Řízení o přestupcích podle zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích</i>	62
4.5.2	<i>Řízení o přestupcích podle zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon</i>	63
4.5.3	<i>Řízení o přestupcích podle zákona č. 200/1994 Sb., ZemZ</i>	64
5	KATASTRÁLNÍ ÚŘADY JAKO ÚZEMNÍ ORGÁNY	66
5.1	KATASTRÁLNÍ ÚŘAD PRO STŘEDOČESKÝ KRAJ	67
5.1.1	<i>Statistiky řízení o návrzích na vklad do KN za rok 2010</i>	68
5.1.2	<i>Význam daně dědické a darovací na úseku KN</i>	73
5.1.3	<i>Statistiky opravy chyby</i>	76
5.1.4	<i>Porušení pořádku na úseku katastru</i>	78

Seznam obrázků

<i>Obrázek 1 Zemské desky</i>	14
<i>Obrázek 2 Horní kniha</i>	16
<i>Obrázek 3 Urbář</i>	18
<i>Obrázek 4 Organizační schéma katastrálního úřadu pro Středočeský kraj</i>	68

Seznam tabulek

<i>Tabulka 1 Údaje o účastnících</i>	41
<i>Tabulka 2 Příklad účastníků řízení</i>	41
<i>Tabulka 3 Počet přijatých návrhů na vklad do KN za roky 2006-2010</i>	69
<i>Tabulka 4 Počet povolených vkladů na KP Středočeského kraje v období 1. 1. 2011 – 31. 1. 2011</i>	71
<i>Tabulka 5 Test shody</i>	71
<i>Tabulka 6 Sazby daně darovací a dědické pro III. skupinu osob</i>	74
<i>Tabulka 7 Počet přijatých návrhů na vklad za roky 2007-2008</i>	74
<i>Tabulka 8 Diference počtu přijatých návrhů na vklad mezi roky 2007 a 2008</i>	75
<i>Tabulka 9 Závislost počtu podaných návrhů na opravu chyby a průměrné doby rozhodnutí řízení</i>	77
<i>Tabulka 10 Test významnosti pro koeficient korelace</i>	77

Seznam grafů

<i>Graf 1 vývoj počtu přijatých návrhů na vklad do KN pro Stř. kraj 2005-2010</i>	69
<i>Graf 2 Počet přijatých, ukončených a povolených vkladů pro Stř. kraj za rok 2010</i>	70
<i>Graf 3 Počet zamítnutých, zastavených a mylných řízení pro Stř. kraj za rok 2010</i>	73
<i>Graf 4 Rozdíl počtu přijatých návrhů na vklad po částečném zrušení daně dědické a darovací</i>	76

Seznam příloh

<i>Příloha A Patent Josefa II. ze dne 20.4.1785</i>	86
<i>Příloha B Výpis z pozemkové knihy</i>	87
<i>Příloha C Informace o řízení vkladu práva do katastru nemovitostí</i>	90
<i>Příloha D Návrh na vklad práva k nemovitosti do KN</i>	93
<i>Příloha E Oznámení o zahájení obnovy katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací do digitální podoby</i>	95

Příloha F Oznámení o dokončení obnovy katastrálního operátu a jeho vyložení k veřejnému nahlédnutí _____ 97

Příloha G Oznámení obci o obnově katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací _____ 98

Seznam zkratk

KN	Katastr nemovitostí
KÚ	Katastrální úřad
KP	Katastrální pracoviště, která od 1. ledna 2004 vykonávají působnost katastrálních úřadů
ZKI	Zeměměřický a katastrální inspektorát
ZemZ	Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně zákonů souvisejících s jeho zavedením
KatZ	Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
SpŘ	Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
LV	List vlastnictví
ISKN	Informační systém katastru nemovitostí
DKM	Katastrální mapa digitální
DK-M	Katastrální mapa digitalizovaná

Úvod

Katastr nemovitostí ČR je soubor údajů o nemovitostech nacházejících se v České republice. Údaje zahrnují soupis a popis nemovitostí a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. KN je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů.

V roce 2004 došlo v souladu s ústavním zákonem o vytvoření vyšších územně samosprávných celků. Změna proběhla v postavení, působnosti, ekonomickém řízení a organizaci prací zeměměřických a katastrálních orgánů. Orgány státní správy zeměměřictví a katastru nemovitostí jsou tvořeny Českým zeměměřickým a katastrálním úřadem, který je ústředním správním úřadem zeměměřictví a katastru nemovitostí v ČR. Dále vznikly zeměměřické a katastrální inspektoráty a katastrální úřady. Nová soustava přinesla čtrnáct katastrálních úřadů s územní působností v rozsahu krajů. Tam, kde dosud existoval katastrální úřad, ale nebyl tam zřízen po roce 2004, vznikla zde katastrální pracoviště jako vnitřní organizační složky příslušných katastrálních úřadů, které vykonávají působnost v daném kraji.

Katastr nemovitostí má svou centrální databázi, která je vedena v celostátním rozsahu počítačovými prostředky. Tato databáze umí poskytnout údaje formou dálkového přístupu na internetu. Je vedena na internetu pod názvem „Nahlížení do katastru nemovitostí“ a umožňuje všem uživatelům získávat bezplatně z katastru vybrané údaje o pozemcích, budovách, bytových a nebytových jednotkách. Tato data neslouží ale jako veřejná listina, mají pouze informativní charakter. Umožňuje i transparentnost průběhu řízení o všech návrzích na vklad i záznam práva k nemovitosti.

Každý má také právo nahlížet do katastru nemovitostí osobně na KÚ (KP) za přítomnosti zaměstnance KÚ (KP). Může si pořizovat opisy, výpisy nebo snímky z katastrálního operátu. Tyto tiskopisy jsou veřejnými listinami, pokud jsou opatřeny razítkem KÚ (KP) se státním znakem, jménem a příjmením a podpisem zaměstnance tohoto úřadu, dále kolkem nebo potvrzením o úhradě správního poplatku jiným způsobem, případně osvobození od poplatku.

Katastrální úřad (KP) musí na své úřední desce zveřejňovat různé informace o katastru nemovitostí, oznámení a jiná další úřední sdělení. Tato deska je umístěna na veřejně přístupném místě, aby k ní měla přístup celá veřejnost.

Katastrální úřad (katastrální pracoviště) rozhoduje o řadě skutečností, které souvisí s jeho vedením a svá rozhodnutí vydává podle zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení, pokud zákony, kterými se řídí katastr nemovitostí, nestanoví jinak. Katastr nemovitostí vede správní řízení v případě:

- povolení či zamítnutí vkladu vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí a o jejich výmazu,
- opravy chyby v katastrálním operátu,
- námitek podaných proti obnovenému katastrálnímu operátu,
- uložení pokuty za porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí.

Všechny tyto typy správního řízení, ke kterým dochází na úseku katastru nemovitostí, jsou podrobněji rozebrány v této diplomové práci.

Cílem této diplomové práce je nahlédnout do historie evidování věcných práv k nemovitostem, prozkoumat legislativu, kterou se dnes řídí katastr nemovitostí, dále vytyčit základní body správního řízení podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Hlavním cílem této práce je rozbor správního řízení konaného na úseku katastru nemovitostí a zanalyzovat správní řízení jako důležitou činnost katastru nemovitostí.

1 Historie katastru nemovitostí

Slovo katastr pochází ze středolatinšského slova *capitastrum*, z jehož překladu se může odvodit, že *caput* = hlava, *capitastrum* = soupis podle hlav. Z toho tedy vyplývá, že toto slovo znamená asi totéž co soupis. Slovem katastr býval označený přehledný soustavný popis zvláštních vlastností, osob, věcí nebo práv, zejména soupis pozemků nebo i výtěžků z obchodů a živností pořízených k účelům daňovým.

1.1 Historie evidování věcných práv k nemovitostem I.

Tato kapitola bude začínat mottem, které se vztahuje k vytvoření katastru nemovitostí.

„Země tvoří základ pro většinu aktivit člověka. Je proto zřejmé, že systematicky vedené záznamy o pozemcích a právních vztazích k nim mají velký význam pro veřejnou správu, územní plánování a rozvoj území i soukromé transakce s pozemky. Přesto je potřeba přesných údajů o nemovitostech politickými činiteli často ignorována, a následkem toho jsou katastrální systémy mnoha zemí vysoce defektní.“ (Expertní skupina OSN, 1977) [19]

Člověk od pradávna pociťoval potřebu poznávat přírodu, poznávat záhady země a dále je sdělovat ostatním lidem. Tyto pocity v člověku vyvolaly potřebu znázorňovat své poznatky proto, aby i další následovníci měli tu možnost se lépe orientovat v prostředí. Bylo nutné umět nakreslit mapu. Později bylo zjištěno, že využití map slouží nejen k poznání krajiny, ale i k účelům praktickým. A to pro vyměřování daní a později pro celou veřejnou správu, jak říká motto. K tvorbě map pro daňové účely mělo toto zakreslování samozřejmě daleko, dalo by se to spíše nazvat vytyčováním hranic pozemku. Víme, že vedení a rozvoj katastru byl podmíněn politickou i ekonomickou stabilitou. Spolehlivě fungující katastr je tedy důležitým předpokladem prosperující ekonomiky.

Tyto záměry začaly vznikat za vlády Přemyslovců, kdy se Přemysl Otakar II. stal českým králem – králem „železným a zlatým“. Král český, vévoda rakouský, štyrský, korutanský, markrabí moravský, pán Kraňska, Marky, Chebu a Pordenone proslul těmito činnostmi:

- sjednotil velikost lánu jako technické jednotky pro určování daní,
- zahájil kolonizaci prázdných prostor české kotliny, především pohraničních částí,
- zasloužil se o založení zemských desek (nástroj k evidenci věcných práv).

Prvním historicky doloženým druhem veřejných knih byly zemské desky, které vznikly za Přemysla Otakara II. V roce 1871 vydal říšský zákoník, kde byla uvedena soustava

veřejných knih. Společnou vlastností těchto knih bylo, že se do nich zapisovaly právní poměry vztahující se k nemovitostem – vznik, změna a zánik vlastních a jiných věcných práv k nemovitostem.

1.1.1 Zemské desky

Zemské desky jsou cenným zdrojem k historii majetkových převodů, dědictví a sporů. Zemské desky byly původně psané latinsky, po té až do třicetileté války povinně vedeny v češtině, ale později v nich začíná převládat německý jazyk. Je tedy velmi složité se v nich naučit číst, ať už kvůli různojazyčnosti či několika právním tehdejšími omylům. Desky zemské jsou nyní uloženy v Národním archívu v Praze a mladší desky zemské jsou uloženy na Katastrálním úřadě v Praze – Kobylisích.

Původní funkcí zemských desek (neboli „registra regata“) bylo zaznamenávání veškerého pozemkového majetku, který byl projednán před Zemským soudem. Do zemských desek zapisovali písaři pod dohledem nejvyššího komorníka ze zemského sněmu. Šlo o zápisy práva nejen soukromého, ale i veřejného, dále zápisy soudní a záznamy ze zemského sněmu. Zemský soud řešil spory mezi šlechtici o majetek, ale také spory hrdelní a urážky na cti. Zápisem do zemských desek byl majetek zajištěn jako dědictví majetku rodu.

Desky zemské se vyvinuly jako vynikající právní zařízení v Čechách a také jejich obdoba na Moravě jako desky dvorské. V roce 1348 byly podle českého vzoru zavedeny desky zemské u soudu brněnského a olomouckého a podle posledních informací také na území Slezska počátkem 15. století. Na rozdíl od českých zemských desek jsou moravské a slezské kompletně dochovány. Zemské desky české byly uloženy na Pražském hradě ve dvou místnostech Vladislavského sálu. A jelikož 2. června 1541 došlo k velkému požáru Pražského hradu a Malé Strany, byly desky zcela zničeny. Dochoval se pouze jediný svazek z let 1316-1324, který měl vypůjčený jeden úředník. Bylo tedy složité provést rekonstrukci desek, a tak se vycházelo z dřívějších zápisů anebo se dopisovala práva dle očitých svědků. Aby se tato situace už neopakovala, byly desky vedeny ve dvou opisech, které byly uloženy jak na Pražském hradě, tak na Karlštejně.

Ukázka nejstaršího zápisu v zemských deskách českých z roku 1384:

„In villa Malovařích Hinko de Ervěnic decessit. Litera proclamacionis in Velvar feria VI ante dominicam Judica emanavit. Fridrich z Ervěnic otpierá sbore v Malovařích, že je kúpil sobě a svému strýci. A toho trhu mně je povolil král a pójčil ku pravému manství. Ale ač jest tu můj strýc nebyl, však mně je král a mému strýci společně ráčil přieti, jakož já to chci dobře ukázati, jako toho právo jest. A měl sem to jisté sbore v pravém držení a obranú,

doňovad mój strýc živ byl a po jeho smrti, viece než rok a den beze všie příkazy a beze všeho nařčení i ot krále i také ot každého člověka. A s tím se chci práva držěti, zdali já toho sbore bliží se nežli jiný, anebo což pravého jest.“ [6]

Písař zde zachytil přímou mluvu vypovídajícího, je to doslovný zápis, jak to tzv. pohánějící podával u soudu. Prolínání češtiny můžeme sledovat v zápisech desek zemských půhonných jak českých, tak i moravských a slezských.

V Čechách jejich vývoj pokročil ve 14. století až do takové fáze, že slovo „zápis“ bylo nazývané slovem „vklad“. Takže zápisem do desek vznikaly pro zúčastněné strany práva i povinnosti. Tím se desky zemské staly jedinečným pramenem pro poznání právních poměrů a dále také hospodářských.

K obnovení významu zemských desek došlo po roce 1989, kdy vlastníci kvůli restituci museli prokazovat původní vlastnictví výpisy ze zemských desek. Tedy od 1.ledna 1993 (s účinností zákona č. 265/1993 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech) byly zemské desky svěřeny k uložení ve vybraných katastrálních úřadech. Pro území Země české existuje 1714 knih zemských desek, které jsou uloženy u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu a Středočeský kraj, pro Země moravské se dochovalo 488 knih a jsou uloženy u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj v Brně a desky zemské pro Země slezské jsou uloženy u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj v Opavě a celkem se dochovalo 13 knih zemských desek.

Desky zemské byly ke dni 13. prosince 1989 prohlášeny kulturní památkou.



Obrázek 1 Zemské desky – zdroj: dostupné z URL: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Zemské_desky>

1.1.1.1 Rozdělení desek

- desky půhonné
- desky trhové
- desky zápisné
- desky památné

1.1.1.1 Desky pŕuhonné

Desky pŕuhonné neboli menší soudní desky byly vytvořeny pro věci trestněprávní, zabývaly se tedy trestněprávní agendou. Po požáru na Pražském hradě se dochovala již zmiňovaná jediná kniha. Ta kniha byla pŕuhonná, která byla vypŕůjčena královským úředníkem, když to bylo zakázáno.

Název těchto desek vychází z pojmu „pŕuhon“, což znamená popohnání před soud. Příkladem může být zcizení dobytka.

1.1.1.2 Desky trhové

Tyto desky sloužily pro věci nesporné, pro věci majetkoprávní povahy, do kterých se zaznamenávaly změny v držbě, tedy změny prodeje či koupě.

1.1.1.3 Desky zápisné

Do knih zápisných se zaznamenávaly dluhy a pohledávky. Tyto desky vznikly za doby Karla IV. Desky zápisné se ještě dále dělily na:

- desky zápisné větší, do kterých patřily dluhy nad 100 kop grošů,
- desky zápisné menší, kam spadaly dluhy pod 100 kop grošů.

1.1.1.4 Desky památné

Do desek památných se zapisovala privilegia šlechty pro tzv. věčnou paměť.

1.1.2 Horní knihy

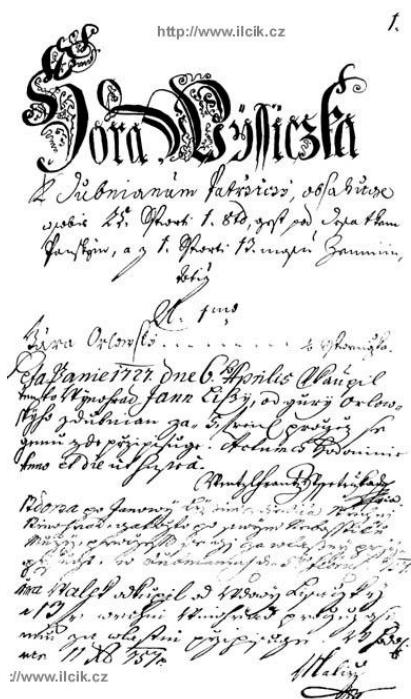
Podle doby vzniku jsou horní knihy druhým nástrojem ze skupiny veřejných knih, který eviduje majetková práva. Byly zřizeny horním zákonem č. 146/1854 Ř. z. Horní knihy se velmi liší od ostatních knih, a to svým obsahem, kde se zapisují různá horní oprávnění, kterým je připisován právní charakter nemovitosti. Do horních knih se nemovitosti definované občanským zákoníkem obecným z roku 1811 zapisovaly spíše výjimečně. Horními oprávněními byly:

- míra dolová, představující právo dobývat v podzemním prostoru, jehož pŕudorysná plocha měří 45116 m²; plochu tvoří vždy pravoúhelník, jehož kratší strana musí měřit nejméně 106m,
- přebytky, což jsou zbytkové plochy omezené dolovými měrami a měřící méně než 45116 m²,

- pomocná díla, tzn. štol a šachty mimo důlní pole, sloužící k výhodnějšímu provozu,
- denní míry (též povrchové míry), představující právo dobývat nerosty na povrchu země v naplaveninách, řečištích a podobně, přičemž maximální velikost povrchové míry činí 115000 m²,
- popřípadě i stavby na povrchu země sloužící důlnímu provozu. [4]

Uspořádání horních knih bylo obdobné jako u ostatních veřejných knih v jejich poslední úpravě. Horní knihy se skládaly z hlavní knihy a sbírky listin. Hlavní knihy byly tvořeny vložkami, skládající se z listů „A“, „B“ a „C“. V listu „A“ se zapisovala horní oprávnění případně i stavby na zemském povrchu. V listu „B“ – listu vlastnictví – se zapisovala jména vlastníků oprávnění. Od roku 1945 byl vlastníkem výhradně stát. List „C“ – list závad – obsahoval věcná práva váznoucí na horním oprávnění, tedy zatížení nemovitosti v neprospěch vlastního právního subjektu.

Listinné podklady sloužící k zápisu do horních knih tvořily sbírku listin, která obsahovala ověřené kopie všech písemností, na jejichž podkladě došlo ke knihovním zápisům. Vedením horních knih byly pověřeny tzv. horní soudy, což byla pracoviště krajských soudů v Chebu, Plzni, Kutné Hoře a Olomouci. Vydáním horního zákona č. 44/1957 Sb. Byly pak s účinností od 1. 1. 1958 horní knihy zrušeny a staly se archiváliemi. V dnešní době již nejsou použitelné jako důkazní prostředek o majetkových právech k nemovitostem. [3]



Obrázek 2 Horní kniha – zdroj: dostupné z URL: < http://ilcik.cz/dubnany/dejiny/od_1656.html>

V této knize jsou popisovány převody dubňanských vinohradů, které patří sedlákům. Vinohrady byly očíslovány a každému patřila v knize nová stránka. Převody byly psány postupně pod sebe. Zde na tomto obrázku je možné vidět částečný popis převodů vinohrad číslo 1, patřící kdysi Jírovi Orlovskému.

1.1.3 Urbáře

Slovo urbář je odvozeno z latiny ze slova arva, které značí slovo pole nebo polnost. Urbáře jsou specifické písemnosti sloužící k evidování povinností poddaných vůči vrchnosti, tím se myslí povinné platy a dávky odváděné poddanými. Od počátku středověku až do zrušení poddanství patřila zemědělská půda nějaké vrchnosti a ti pronajímali poddaným do tzv. dědičného nájmu. Hlavním obsahem urbáře je přehled nájmu poddaných za půdu – tedy nejmladší způsob ve formě peněžní platby, ale původní formou tohoto nájmu byly naturálie nebo vykonávání roboty, což bylo potřeba sepisovat. Tím vznikly tyto soupisy – urbáře, které měly podobu vázaných knih. Tyto knihy nebyly ovšem moc důvěryhodné, jelikož v této době lid neuměl moc psát a ani číst, takže neuměly ani uzavírat písemné smlouvy s vrchností.

Pozemky, které patřily poddaným a svobodníkům byly nazývány pozemky urbárními, rustikálními či kontribuentními, ovšem pozemky vrchnosti byly nazývané panské, dominikální či dvorské.

Nejstarší urbáře vznikaly na našem území kolem poloviny 13. století na základě listin, tradic a výpovědích svědků. Deset nejstarších urbářů vydal před více než sto lety J. Emler¹, který obsahuje tyto urbáře: urbář pražského biskupství z r. 1290, urbář kláštera v Roudnici z r. 1338, urbář kláštera v Pohledu ze 14. století, choťetovský urbář z r. 1367, ostrovský urbář z r. 1388, urbář pražského arcibiskupství po r. 1390, urbář břevnovský z roku 1406, strahovský urbář z roku 1410, urbář probošství kostela pražského, zbraslavský urbář z r. 1342 a berní rejstřík arcibiskupství pražského z téhož roku.

Urbáře můžeme dělit do dvou skupin, a to podle obsahu. První část urbářů uvádí komplexní seznam poddaných pro každou jednotlivou ves a rychtu panství, rozpis jejich držby a platů. Do druhé části se mohou řadit souhrnné urbáře, které uvádějí celkové povinnosti poddaných v jednotlivých vsích nebo rychtách s uvedením povinné dávky. Urbář

¹ Prof. Dr. Josef Emler byl český historik, archivář a nejvýznamnější vydavatel edic. Mezi nejznámější edice patří např.: Deset urbářů českých z doby před válkami husitskými, Sněmy české, Spisové císaře Karla IV. Na oslavu pětistileté památky jeho, Zlomek urbáře kláštera hradištského.

může představovat i spojení jak prvního, tak druhého druhu. Z urbářů se vlastně postupně vyvíjely vesnické pozemkové knihy.

Příklad: Robotní dny byly rozlišeny podle druhu vykonávané práce. Jen dokaři měli stanovenou pouze ruční robotu bez bližšího určení. Ve všech obcích panství se objevovalo sekání trávy, kromě Janovic také předení. V deseti vsích (kromě Nové Starosti a Křižan) také sekání (Schneiden, patrně tedy při sklizni), v šesti vsích orání. V Kněžčích, Židovicích a Černé Louži chodili poddani také hrabat obilí, v Markvanticích, Kunové a Nové Starosti zase hrabali seno. Jeden stejný úkon dělali všichni ve všech vsích. V jedné až dvou vsích se dále objevuje: vázání ovsa, lámání lnu, stříhání ovcí, štípání dříví a jeho vození a dále sekání a šťouchání zelí, okopávání a drhnutí lnu a rytí řepy – tyto zápisy nejsou však zcela jasné. Z úkonů při plnění roboty můžeme tedy soudit, že se na panství kromě obilí pěstoval zejména len. Nejvíce druhů roboty vykonávali poddani v Markvanticích. [1]

Urbáře jsou většinou součástí archivů panství nebo patrimonií, ale některé urbáře se nalézají i v zahraničních archivech (např. Rakouský státní archiv). Nyní jsou uloženy v oblastních nebo v okresních archívech.



Obrázek 3 Urbář – zdroj: dostupné z URL:

<http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/1/15/Urbář_z_panství_brtnického_z_16_století_psaný_česky.gif>

1.1.4 Pozemková kniha

Pozemková kniha je název pro systém, ve kterém se evidují vlastnická a jiná věcná práva v českých zemích a jehož předchůdcem byly právě zemské desky. Je to veřejná kniha, do jejíž není možné veřejné nahlížení, ale pouze pokud je to umožněno osobám oprávněným k tomu podle zvláštních předpisů a také soudním znalcům, badatelům a osobám oprávněným vykonávat zeměměřické činnosti.

Dne 25. července 1871 byl vydán zákon č. 95/1871 Ř. z., o zavedení obecního zákona o pozemkových knihách, který nabýval účinnosti při zřízení nových pozemkových knih nebo horních knih, a to ke dni, kdy se tyto knihy začnou vést. Zápisy prováděly Knihovní soudy a vznikaly výhradně intabulací. Pozemková kniha převzala některé principy zemských desek, a to například nabývací listinu (titulus + modus) + odevzdání věci, tedy zápis věcného práva do pozemkové knihy na základě platné smlouvy. Obsahem pozemkové knihy byly zápisy k veškerým nemovitostem, kromě dominikálního majetku sledovaného v zemských deskách, nemovitostí v horních knihách, železničních knihách, a ty nemovitosti, které tvoří tzv. veřejný statek (silnice, cesty, náměstí...)²

Pozemkové knihy mají charakter reálných knih, což znamená, že jednotlivé vložky jsou sepsány podle nemovitostí a nikoli podle jiných kritérií. Ze zkušeností s vedením zemských desek vyšel tzv. princip hmotně právní. Z něj vyplývá, že k vlastnickým převodům nemovitých věcí nestačil nabývací důvod, čili smlouva či listina, ale bylo nutné odevzdání – vklad do pozemkových knih, které mají právotvorný charakter zápisů.

Pozemková kniha je tvořena těmito částmi:

- hlavní knihou,
- sbírkou listin,
- mapou pozemkové knihy
- a pomocnými rejstříky.

1.1.4.1 Hlavní kniha

Hlavní kniha byla vedená pro každé katastrální území zvlášť a byla dělena do svazků podle počtu vlastníků v tom daném katastrálním území. Více svazků mohla mít, pokud bylo velké katastrální území a pokud bylo bohaté co do počtu vlastníků. Hlavní kniha se skládala z knihovních vložek, které byly určeny k zápisu knihovních těles, ovšem s podmínkou, že

² Tento pojem je definovaný v obecním zákoníku občanském z roku 1811 § 287 a § 288

v knihovní vložce mohlo být zapsáno pouze jedno knihovní těleso. Knihovní těleso má význam takový, že zápis mohl být proveden pouze pro jednotlivou nemovitost nebo pro ucelený soubor, který spojuje jedna osoba. Tedy jeden vlastník. Knihovní vložka se dělí celkem na tři části neboli listy, které se označují písmeny A, B, C.

List A, označovaný také jako list statkové podstaty, má dva oddíly, kde v první části jsou zapsány všechny nemovitosti s uvedenými parcelními čísly s vyznačením druhu pozemku, popřípadě čísla popisného domu. A ve druhé části označené „zápis“ se uvádějí veškeré zápisy týkající se věcných břemen a oprávnění spojená s veřejným statkem (příkladem může být výsadní právo rybaření v řece).

List B (list vlastnický) uvádí vlastníky nemovitostí zapsaných na listu A, popřípadě spoluvlastníky, a s tím spojená osobní omezení vlastníků (nezletilost, nesvéprávnost...), způsob nabytí a změny vlastnictví. Jsou citovány listy, podle nichž došlo k zápisu do pozemkové knihy, včetně roku zápisu v pozemkové knize.

List C neboli list závad obsahuje věcná práva, břemena, zástavní práva atd. vážnoucí na nemovitostech.

1.1.4.2 Sbírka listin

Další podstatnou částí pozemkových knih je sbírka listin, která obsahuje ověřené kopie všech listin, podle kterých byly provedeny knihovní zápisy. Sbírka listin byla vedena u jednoho knihovního soudu, a to pro všechny hlavní knihy.

1.1.4.3 Mapa pozemkové knihy

Mapa pozemkové knihy bývá označována mnoha názvy. Je to: knihovní mapa, soudní mapa či také pozemkoknižní mapa. Mapa měla pouze informační charakter. Je součástí pozemkových knih až s účinností zákona č. 83/1883 Ř. z., o evidenci katastru daně pozemkové.

1.1.4.4 Pomocné rejstříky

Pomocné rejstříky pomáhaly při vyhledávání informací, tzv. lustrování v pozemkových knihách. Jsou zde uvedena parcelní čísla, popisná čísla, čísla knihovní vložky. Pomocné rejstříky obsahují:

- osobní a věcný rejstřík (dělí se na abecední rejstřík vlastníků k listu B a abecední rejstřík věřitelů k listu C),
- seznamy veřejných statků,

- seznamy pozemků zapsaných v jiných knihách.

Konstitutivní charakter těchto souborů měl jenom zápis do hlavní knihy. Ostatní složky nebyly rozhodující. Platila zde přísná pravidla, a tak se dá říci, že pozemkové knihy zaručují spolehlivost a průkaznost evidovaných údajů o nemovitostech. Tento systém zajistil, že závady v pozemkové knize budou minimální.

Již tenkrát existovaly dva druhy zápisů:

- vkladem (intabulací),
- záznamem (prenotace).

Poznámky sloužily pouze k evidenci osobních údajů o vlastnících.

Pozemkové knihy se po zrušení vedly ještě nepovinně do roku 1964, kdy došlo k ukončení zápisů úplně. A tak se staly archiváliemi. Nyní jsou vedeny u jednotlivých okresních soudů a ve vybraných krajských soudech v Praze, v Brně a Olomouci.

1.1.5 Železniční knihy

Železniční knihy jsou veřejné knihy operátu pozemkového katastru, které jsou specializovaným evidenčním instrumentem pro železnice a později také pro další dráhy sloužící veřejné dopravě. Obsahují soupis všech pozemků železnice, ovšem významným rozdílem oproti jiným veřejným knihám je organizace železničních knih. A to proto, že každá trať prolíná většinou více jak jedno katastrální území. Smyslem těchto knih je, že trať se zaznamenávala jako samostatné knihovní těleso v jedné vložce.

Železniční knihy vznikly na základě zákona č. 70/1874 Ř. z. Členění tohoto nástroje je následující:

- hlavní knihy,
- sbírka listin,
- mapa železniční knihy,
- pomocné rejstříky.

Železniční knihy byly vedeny u vybraných soudů v Praze a v Brně, ale s účinností katastrálních zákonů od 1. ledna 1993 patří železniční knihy v Čechách v rozsahu severozápadní a jihozápadní dráhy Katastrálnímu úřadu v Praze – Kobylisích.³ Tyto knihy

³ Sídlo nynějšího Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj

obsahují 151 vložek. A železniční knihy na Moravě a Slezsku v rozsahu střední dráhy Olomouc jsou uloženy Katastrálního úřadu v Brně a představují 74 vložek.

1.2 Historie evidování věcných práv k nemovitostem II.

Důležitým historickým datem byl 23. prosinec 1817, kdy byl vydán patent o dani pozemkové, který dal základ budoucímu katastru. Základy byly položeny patentem rakouského císaře Františka I. Od této chvíle má každá obec zhotovenu samostatnou mapu, ve které je rozsah obce a rozsah jednotlivých pozemků, které jsou vyznačeny svou topografickou polohou, tvarem a velikostí v příslušném měřítku podle skutečnosti. Jako měřítko byl stanoven poměr 1 : 2880. Měřítkové číslo vzniklo z požadavku, aby čtvercová plocha v terénu o výměře jednoho dolnorakouského jitra se zobrazila na mapě jako čtvercová plocha o straně jednoho palce. Jitro má stranu o délce 40 sáhů, sáh se dělí na 6 stop a stopa na 12 palců. Takže $40 \times 6 \times 12 = 2880$. Tedy jeden palec v mapě představuje 2880 palců v přírodě. [4]

Pozemková daň byla poprvé postavena na dokonalém a spravedlivém základu. Zmizely nejasnosti, dohady a stížnosti. Katastr měl tvořit stálý a dokonalý seznam všech pozemků, které se podrobí dani. Aby navždy plnil svůj účel, byl nazván stabilním katastrem. Tento patent vycházel z toho, že každá země, každá obec a každý držitel půdy by měl přispívat ze svých pozemků dle výtěžku na krytí státních vydání. Vznikl tedy nejslavnější katastr, který do této doby fungoval po nejdelší období.

27. května 1871 byl vydán knihovní zákon a v roce 1874 zákon o založení nových pozemkových knih. K založení nových pozemkových knih vedlo hlavně to, že předchozí knihy nebyly dostatečně vyhovující k potřebám soudů a ani občanů. Neobsahovaly dostatečné podrobnosti knihovního tělesa, práva a povinnosti s tím spojené. Bylo tedy ustanoveno, že v nových založených pozemkových knihách, které jsou veřejné, musí být zaneseny veškeré nemovitosti i práva a povinnosti s nimi spojené. Byl stanoven tzv. intabulační princip. To znamená, že práva zapisovaná do pozemkových knih se nabývala vkladem neboli intabulací a také platila přísná formální pravidla pro zápis k zajištění vysokého souladu mezi skutečností a evidovaným stavem.

Novodobé dějiny se začínají psát 16. prosince 1927, kdy byl přijat zákon o pozemkovém katastru a jeho vedení (Katastrální zákon).⁴ Jeho cílem je zkvalitnit daň pozemkovou a bylo třeba změnit původní daňové posláním pro účely právní, technické a

⁴ Více v kapitole č. 2 - Právní úprava KN

všeobecně hospodářské. Všechny tyto změny začaly katastr postupně měnit na katastr nového typu. Ovšem tento dokonalý systém byl opět pozměněn počátkem roku 1951, kdy nabyt účinnosti občanský zákoník č. 141/1950 Sb. Došlo k definitivnímu opuštění intabulačního principu, a tak se nabývalo, měnilo či rušilo pouhou samotnou smlouvou nebo výrokem soudu, úřadu nebo jiného orgánu veřejné správy. Povinnost knihovat zůstala pouze u organizací. Z toho bohužel vyplývá, že docházelo k tomu, že nebylo možné zjistit údaje o vlastnících, nemovitostech atd. Stát zajímalo zejména to, kdo půdu obhospodařuje, nikoli to, kdo půdu vlastní. Byl tedy opuštěn Pozemkový katastr a nastala Jednotná evidence půdy (dále JEP). Hlavním úkolem JEP bylo pouze evidování toho, kdo půdu užívá, nikoli vlastnické vztahy. Socialistické hospodářství bylo založeno na plánování hospodářské výroby a bylo třeba jen znát, jaké závody – zemědělské, lesnické, zahradnické – tu kterou půdu obhospodařují.

2 Právní úprava KN

Katastr nemovitostí, který vznikl v roce 1993, se datuje přesně k 1. 1. 1993. Za posledních 18 let prošel mnoha změnami. Katastr nemovitostí je velice rozsáhlý informační systém, ve kterém se rozvíjela výpočetní i zobrazovací technika, která umožňuje zkvalitnit evidenci nemovitostí, ale rovněž zde proběhlo mnoho změn i v právních předpisech.

Vznik katastru nemovitostí byl nutný proto, aby byl zahájen program deetizace⁵ a privatizace nemovitého majetku. Tenkrát se ukázalo, že evidence nemovitostí je naprosto nevyhovující systém k poskytování informací o věcných právech k nemovitostem, proto bylo nutno vytvořit nový evidenční nástroj – tedy katastr nemovitostí. Katastr nemovitostí oproti geodézii vede nejen evidenci, ale má i řadu dalších oprávnění a povinností, čímž je posíleno jeho postavení v systému orgánů státní správy.

Prvním krokem bylo vydání základní legislativy, a to:

- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

Další legislativa, kterou se řídíme:

- Vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška
- Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky.

Zákon č. 265/1992 a zákon č. 344/1992 Sb. byly později doplněny o vyhlášku č. 126/1993 Sb. Tyto právní předpisy byly několikrát novelizovány a vyhláška byla přepracována. Dnes ji najdeme ve Sbírce zákonů vloženu pod č. 26/2007 Sb.

S účinností ke dni 1. ledna 1995 Sb. byl vydán zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví s prováděcí vyhláškou č. 31/1995 Sb., i tyto předpisy byly novelizovány. Tyto nové zákony tvoří tzv. právní katastr. [18]

⁵ Odstátnění

2.1 Katastrální zákon [18]

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky obsahuje devět částí. Podle tohoto zákona je katastr nemovitostí souborem údajů o nemovitostech nacházejících se na území ČR, které zahrnují soupis, popis a geometrické a polohové určení nemovitostí a eviduje vlastnická a jiná věcná práva. Katastr eviduje pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem, byty a nebytové prostory, rozestavěné budovy, ale neeviduje drobné stavby. Pozemky jsou dále členěny na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (dříve evidované jako louky a pastviny), vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.

V tomto zákoně byl jednoznačně definován vlastník nově evidované stavby. Jako vlastník se zapisuje buď vlastník pozemku, na kterém je stavba postavena, nebo stavebník, který na pozemku provedl stavbu (tedy pokud se neprokáže příslušnou listinou, že vlastníkem je někdo jiný). Vlastník je po té také povinen doložit doklad o účelu užívání stavby. Do katastru se запиše účel nově evidované stavby, ke kterému je stavba podle kolaudačního souhlasu užívána v souladu s právními předpisy.

Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území. Katastrální operát tvoří soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření, a soubor popisných informací, který zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech, nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a právech a dalších skutečnostech. Dále obsahuje souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru, dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví. A také sbírku listin, která obsahuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru. Všechny tyto údaje se vedou pro každé katastrální území samostatně.

Dále zde zjistíme, jak lze opravit chyby v katastrálním operátu, jakými způsoby ho lze obnovit, jak revidovat údaje katastru se skutečným stavem v terénu, jaké jsou povinnosti vlastníků a jiných oprávněných obcí a státních orgánů a dále například, jak probíhají geodetické práce, jak se vyhotovují geometrické plány a jakým způsobem lze získat nějaké informace z katastru nemovitostí.

2.2 Zákon o zápisech [18]

2.2.1 Účel zákona

K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky se zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva. Do katastru se zapisují i další práva, pokud tak stanoví zvláštní zákon. Zápisem se rozumí vklad, záznam, poznámka nebo jejich výmaz. Zápisy mají právní a evidenční účinky podle tohoto zákona.

2.2.2 Zápisy do katastru nemovitostí týkající se práv k nemovitostem

Zápisy do katastru nemovitostí týkající se práv k nemovitostem se provádějí:

- a) vkladem,
- b) záznamem,
- c) poznámkou.

Společnou podmínkou pro všechny druhy zápisů je soulad údajů o vlastníku nebo o jiném oprávněném, údaj o jeho právech k nemovitostem a údajů o nemovitosti evidovanými v katastru nemovitostí s údaji v předkládaných listinách. K rozporům v údajích dochází například na základě neevidované hospodářské smlouvy o převodu nemovitostí, kterou účastníci smlouvy nepředložili k zápisu do bývalé evidence nemovitostí nebo neevidované smlouvy registrované státním notářstvím, která pro zjevné nesprávnosti nebyla zapsána do evidence nemovitostí, byla vrácena k doplnění a již nebyla znovu předložena, dále na základě střediska geodézie nebo katastrálnímu úřadu (KÚ) nepředložené listiny, prokazující změnu názvu a identifikačního čísla právnické osoby nebo příjmení fyzické osoby, nebo nepředložené listiny prokazující prvotní nabytí nemovitosti (budovy) jejím zhotovením (postavením).

Ve všech případech nesouladu je nutné, aby před zápisem práv do katastru nemovitostí byla dořešena předcházející neevidovaná změna údajů katastru nemovitostí, zejména změna vlastnického a jiného věcného práva k nemovitosti.

2.2.2.1 Vklad

Vklad je úkon katastrálního úřadu, který má za následek vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitostem a k bytům a nebytovým prostorům, které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí. Vklad lze provést na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu nebo výmazu vkladu do katastru nemovitostí nebo na základě rozsudku soudu. Katastrální úřad nerozhoduje o vlastnictví ani o jiném právu k nemovitosti, ale pouze o povolení vkladu nebo výmazu práva do katastru nemovitostí, přičemž vklad do katastru nemovitostí je nutno chápat jako úkon, který je právním způsobem nabytí a následné existence vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti vždy podmíněný existencí platné smlouvy nebo jiné listiny, a výmaz právním způsobem zániku vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti vždy podmíněný existencí platné smlouvy nebo jiné listiny.⁶

- *Příklad:*
- *Převod vlastnického práva k nemovitosti kupní smlouvou uzavřenou mezi dvěma spoluvlastníky jako prodávajícími na jedné straně a jedním kupujícím na straně druhé. Proávající jsou vlastníky předmětné nemovitosti již od roku 1990 (před 1. 1. 1993)*
- *V návrhu na vklad musí být uvedeno:*
- *Název katastrálního úřadu, kterému je návrh na vklad podáván*
- *Údaje o účastnících řízení (jméno, příjmení, trvalé bydliště, rodné číslo u fyzických osob, název, sídlo, identifikační číslo u právnických osob)*
- *Návrh na vklad vlastnického práva k předmětné nemovitosti*
- *K návrhu musí být připojeny přílohy:*
- *Kupní smlouva (její ověřená kopie) celkem v pěti vyhotoveních*
- *Originál nebo ověřená kopie listiny prokazující oprávnění prodávajících s nemovitostí nakládat*
- *Výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba*

2.2.2.2 Záznam

Záznam je úkon katastrálního úřadu, kterým nevznikají, nemění a ani nezanikají žádná práva k nemovitosti, a který tedy nemá žádný vliv na vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitostem, jak je tomu při zápisu práv vkladem.

Záznamem se do katastru zapisují právní vztahy k nemovitostem na základě listin, které podle zvláštních právních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem, předložených příslušnými státními orgány přímo k zápisu do katastru, nebo přiložených k ohlášení vlastníka či jiného oprávněného.

⁶ Podrobně vysvětleno v kapitole č. 4.2

Zhotovitelé listin jsou povinni poslat tyto listiny do 30 dnů od nabytí jejich právní moci nebo do 30 dnů od jejich vyhotovení katastrálnímu úřadu k provedení zápisu do katastru nemovitostí.

- *Příklad:*
- *Vlastnické právo k rozestavěné budově, která není dosud evidována v katastru nemovitostí. Ohlášení podává vlastník budovy doložené:*
- *Geometrickým plánem*
- *Stavebním povolením*
- *Čestným prohlášením vlastníka s jeho úředně ověřeným podpisem, že se jedná o rozestavěnou budovu podle § 27 písm. 1 KatZ.*
- *Jako vlastník rozestavěné budovy se запиše stavebník uvedený ve stavebním povolení, není-li jinou listinou (smlouvou o dílo, usnesením soudu vydaném v řízení dědictví, rozhodnutím správního orgánu, smlouvou stavebníků o výstavbě budovy uzavřenou před zahájením výstavby, kterou si stavebníci mimo jiné sjednali i velikosti svých spoluvlastnických podílů na zhotovované budově apod.) prokázáno, že vlastníkem je jiná osoba (§ 5 odst. 6 KatZ).*

2.2.2.3 Poznámka

Zápis poznámky je úkon KÚ určený k vyznačení skutečností, které upozorňují na to, že bylo zahájeno určité řízení o nemovitosti. Nebo také to, že osoba zapsaná v evidenci katastru nemovitostí má určité omezení dispozičních práv. Poznámky nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti.

Podle ust. § 9 zák. č. 265/1992 Sb., v platném znění, запиše katastrální úřad poznámku na podkladě rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby, či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána. Podle zákona č. 184/2006 (zákon o vyvlastnění) запиše katastrální úřad poznámku o zahájení vyvlastňovacího řízení a jeho výsledku.

Zjistí-li katastrální úřad, že listina má některý z nedostatků nebo není doložena právní moc rozhodnutí, vrátí ji s podpisem zjištěných nedostatků zhotoviteli nebo tomu, kdo ji předložil s ohlášením, případně si chybějící podklady vyžádá. Po zápisu nebo výmazu poznámky se odstraní plomba a listina se založí do sbírky listin. Plomba se odstraní i po marném uplynutí lhůty stanovené k odstranění zjištěných nedostatků.

- *Příklad:*
- *Zápis poznámky k nemovitosti, že právní vztah (vlastnické právo) má být určeno soudem.*
- *Návrh na zápis poznámky do katastru nemovitostí podá domnělý vlastník. Návrh musí být doložen potvrzením soudu, že byl u soudu podán návrh, kterým se navrhovatel domáhá, aby soud určil, že je oprávněným ve vlastnictví k předmětným nemovitostem (při podání žaloby o určení právního vztahu nemovitosti), nebo z něhož vyplývá, že*

v soudním řízení musí soud otázku vlastnictví k nemovitosti rozhodnout (při podání žaloby o vydání nemovitosti proti osobě zapsané jako vlastník v katastru nemovitostí). Nemovitosti musí být v návrhu uvedeny podle katastrálního území parcelních čísel, částí obcí a čísel popisných nebo čísel evidenčních vedených v katastru nemovitostí.

- *Poznámka se ruší na základě:*
- *Pravomocného rozhodnutí soudu, že tu je právní vztah. Současně se v katastru nemovitostí provede záznam změny vlastnického práva k dotčené nemovitosti.*
- *Oznámení soudu o zamítnutí návrhu na určení právního vztahu. Soud je povinen tuto skutečnost katastrálnímu úřadu oznámit do 30 dnů ode dne pravomoci rozhodnutí.*

2.3 Katastrální vyhláška [18]

Největší změny byly provedeny novou katastrální vyhláškou č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. Tato vyhláška nahradila předchozí vyhlášky, které byly vydávány od roku 1993 (vyhláška č. 126/1993 Sb. a vyhláška č. 190/1996 Sb.) a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, což je katastrální vyhláška.

Vydání nové vyhlášky bylo důležité zejména kvůli novele katastrálního zákona, vydané ve sbírce listin pod č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění. Vyhláška odpovídá novele zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). Tento zákon totiž dává povinnost evidovat v katastru nemovitostí přehrady, hráze, jezy a stavby, které se zřizují k plavebním účelům v korytech vodních toků nebo na jejich březích. Dále to jsou stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojeny pevným základem se zemí. Tato vyhláška se dále týká změn i dalších právních předpisů, např. o správním řádu, o evidenci obyvatel a rodných číslech, o obcích, o rodině, o advokacii, o ochraně přírody a krajiny, o označování ulic a ostatních veřejných prostorů atd.

Nová katastrální vyhláška obsahuje veliké množství změn v technice a v organizaci katastru nemovitostí. Měla by zlepšit hlavně správu a vedení katastru nemovitostí, měla by zvýšit ochranu práv vlastníků nemovitostí, ochranu životního prostředí a to tak, že bude zkvalitněna evidence hranic chráněných území a ochranných pásem. A také by měla zlepšit spolupráci s podnikateli v oboru zeměměřičství a zvýšit důvěru veřejnosti v ISKN.

3 Správní řízení

V této kapitole se budu zabývat pouze ve stručnosti správním řízením podle správního řádu. Důležité je ovšem v této práci vytyčit podstatu správního řízení KN, a proto bude na tuto kapitolu navazovat kapitola Správní řízení konané katastrálním úřadem, kde rozeberu správní řízení na úseku katastru nemovitostí podrobněji.

3.1 Vývoj správního řízení

Z historického hlediska bylo poprvé správní řízení obecně upraveno vládním nařízením č. 8/1928 Sb., o řízení ve věcech správních náležejících do působnosti politických úřadů. Tyto úpravy správního řízení na území dnešní České republiky sahají do období rakouské monarchie, což souvisí i se vznikem správního soudnictví. Dalším kodifikovaným předpisem, který se dotýká období po druhé světové válce, bylo nařízení vlády č. 20/1955 Sb., o řízení ve věcech správních, které nebylo tak kvalitní jako nařízení předchozí, ale bylo dobrým kompromisem. Následující nařízení č. 91/1960 Sb., o správním řízení mělo hodně zjednodušenou povahu. Avšak první zákonná procesní úprava správního řízení přinesla zákon č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), a to díky příznivé situaci řízené demokracie.

Zákon č. 71/1967 Sb., o správním řízení představoval určitý universální procesní předpis, ke kterému správní orgány přistoupily pouze v případě, když zvláštní zákon neobsahoval samotnou procesní úpravu. Tento zákon nebyl novelizován 40 let až do roku 2000, ale měl některé nedostatky. Nebyla zde úplná ustanovení, a tak bylo nutné použít základní zásady správního řízení a musely vznikat zvláštní právní úpravy. Proto se vytyčil cíl reformy vytvoření nového správního řádu, který by se stal obecným procesním předpisem pro celou veřejnou správu – tedy zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění zákona č. 413/2005 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2006.

Správní řád byl dne 23. března 2004 schválen zároveň s jeho doprovodným změnovým zákonem ve třetím čtení a byl postoupen do Senátu. Oba předpisy byly však Senátem vráceny do Poslanecké sněmovny a bylo vyžadováno, aby se pozměnily dva návrhy. Dne 24. června 2004 tak Poslanecká sněmovna schválila správní řád ve znění pozměňovacího návrhu Senátu.

Ovšem původní zákon č. 71/1967 Sb., o správním řízení je využíván stále dnes, jelikož je třeba rozhodovat v případech, které nebyly pravomocně ukončeny do konce roku 2005. A také v případech, kde bylo využito mimořádných opravných prostředků u rozhodnutí v řízení vedených podle tohoto zákona.

3.2 Definice správního řízení

Správní řízení je postup správního orgánu, jehož účelem je vydání rozhodnutí, jímž se v určité věci zakládají, mění nebo ruší práva anebo povinnosti jmenovitě určené osoby nebo jímž se v určité věci prohlašuje, že taková osoba práva nebo povinnosti má anebo nemá.⁷

Toto ustanovení, které obsahuje definici správního řízení, říká, že správní řízení je proces rozhodování správních orgánů o právech a povinnostech dotčených osob, které je v České republice upraveno zákonem č. 500/2004 Sb., Správní řád. Tento zákon je používán jako obecný postup, jako subsidiární zákon, který je podřazen zvláštní právní úpravě, pokud existuje.

Správní právo lze vymezit jako právní odvětví, které upravuje veřejnou správu. [8] Je to soubor veřejnoprávních norem, které upravují postup řízení organizací, orgánů státní správy, činnost a procesní postupy jiných orgánů státní správy. Pro správní právo je typické, že chrání zájmy veřejnosti a upravuje vztahy mezi nerovnými subjekty, kde platí vztah nadřízenosti a podřízenosti. Jedním ze subjektů vždy bývá orgán veřejné správy.

Správní řízení je vedeno v českém jazyce jak v ústní formě, tak písemně. Pokud řízení probíhá písemně, zaznamená se tato skutečnost do spisu. Oprávněné úřední osoby musí dodržovat mlčenlivost o věcech, které souvisí se správním řízením. Této povinnosti je možné zprostit jen z důvodů stanovených zvláštním zákonem nebo vysloví-li souhlas osoba, které se skutečnost týká. Jestliže nastane situace, že účastník mluví výhradně cizím jazykem, má nárok na tlumočnicka a na to, aby mu veškeré písemnosti byly předloženy v jazyce pro něho srozumitelném. Toto se týká i osob zdravotně postižených, např. sluchové či zrakové postižení.

3.2.1 Účastníci řízení

Účastník řízení je základní pojem správního řízení, bez něj nemůže správní řízení probíhat. Účastník správního řízení má svá práva a povinnosti, má tedy způsobilost k právním úkonům. Způsobilost být účastníkem mají fyzické osoby, právnické osoby a stát. Ovšem procesní způsobilost k právním úkonům nemají fyzické osoby, které byly zbaveny soudem svéprávnosti, ať už kvůli duševní poruše či jiným problémům, kvůli kterým nejsou schopni jednat samostatně. Patří sem i nezletilé dítě, které není schopno formulovat svoje názory.

⁷ Zdroj: Hlava I § 9 zákona č. 500//2004 Sb., správní řád

Právní osoby mají způsobilost být účastníkem od svého vzniku, tedy zápisem do příslušného rejstříku.

Nový správní řád upravuje vymezení okruhu účastníků správního řízení. Jde o určitou skupinu dotčených osob, které jsou rozděleny v zásadě do tří skupin účastníků řízení. Jsou to účastníci řízení ve věci (přímí účastníci), dále tzv. dotčení účastníci řízení (nepřímí účastníci) a účastníci řízení na základě zvláštních zákonů.⁸

3.2.2 Správní rozhodnutí

Správní řád neposkytuje žádnou definici správního rozhodnutí. Podle právnických učebnic je možné definovat správní rozhodnutí jako výsledek správního řízení, jímž se zakládají, mění nebo ruší práva nebo povinnosti. Správní řízení je rozhodovací proces, který uskutečňuje orgán veřejné správy v aktivní součinnosti s účastníky řízení, popřípadě s dalšími subjekty. Celé řízení je možné rozdělit do několika fází, které na sebe navazují. Všem ovšem předchází zahájení řízení, kdy je třeba opatřit podklady pro rozhodnutí a zajistit účel a průběh řízení. Výsledkem je rozhodnutí ve věci, která je předmětem řízení, tzv. meritorní rozhodnutí. Správní orgán vydá individuální správní akt. Toto rozhodnutí je závazné jak pro účastníky řízení, tak i pro správní orgán.

Správní řízení je ukončené buď usnesením, nebo rozhodnutím správního orgánu. Tato rozhodnutí musí splňovat obsahové a formální požadavky. Správní řízení je možné ukončit také jiným způsobem než vydáním rozhodnutí, jako je například smír, příkaz či doklad.

3.2.2.1 Náležitosti správního rozhodnutí

Správní rozhodnutí musí mít všechny požadované náležitosti. Rozhodnutí musí být bezvadné, správné. Pokud je nemá, jedná se o vadné rozhodnutí a může být nezákonným rozhodnutím nebo věcně nesprávným nebo formálně vadným.

Základními složkami rozhodnutí jsou výrok, odůvodnění, poučení o opravném prostředku.

3.2.2.1.1 Výrok

Výroková část obsahuje řešení věci, která je předmětem řízení. Výrok musí být jasný, stručný a jednoznačný. Správní orgán rozhoduje o věci jednoznačně, přesně a srozumitelně. V rámci výroku je odkaz na právní úpravu, podle které bylo ve věci rozhodováno.

⁸ Více informací o účastnících řízení v kapitole č. 4.2.1

Správní orgán v této části musí uvést lhůtu ke splnění povinnosti. Pokud není možné se odvolat, musí to být uvedeno ve výrokové části a odůvodněno.

3.2.2.1.2 Odůvodnění

Odůvodnění obsahuje poklady pro rozhodnutí či zjištěné skutečnosti. Správní řád přímo uvádí, co má být obsahem odůvodnění. Musí zde být jasně vyjádřeny argumenty, proč správní orgán rozhodl právě tímto způsobem a jakými úvahami se řídil při rozhodování. Součástí odůvodnění je i odkaz na právní předpisy, kterými se správní orgán řídil a musí odůvodnit jejich použití. Je možné i vypustit odůvodnění. Ale pouze v jednom případě, a to pokud správní orgán vyhoví všem účastníkům.

3.2.2.1.3 Poučení

Obsahuje poučení, zda je možné se proti rozhodnutí odvolat či nikoliv. Pokud je možné odvolání, uvádí se název správního orgánu, ke kterému je možné podat odvolání, v jaké lhůtě a od kterého dne se tato lhůta počítá. Pokud by poučení neobsahovalo některé náležitosti, je neplatné.

3.2.2.2 Oznamování správního rozhodnutí

Zákon výslovně stanovuje, že rozhodnutí se účastníkům oznamuje doručením stejnopisu písemného vyhotovení (nikoliv originál rozhodnutí) do vlastních rukou, kde k účinnému oznámení správního aktu je zásadně třeba jeho doručení do vlastních rukou. Na žádost účastníka je možné rozhodnutí správního řízení doručit elektronicky. Rozhodnutí může být oznámeno i ústním vyhlášením. (§72 odst. 1 SpŘ). Tuto skutečnost musí účastník uvést do protokolu o ústním jednání a podepsat ho.

Rozhodnutí musí být oznámeno všem účastníkům⁹ na jejich uvedenou adresu, aby rozhodnutí nabylo právní moci. Za den doručení rozhodnutí se považuje den jeho oznámení.

3.2.3 Zásady

Každé odvětví práva je ovládáno určitými zásadami. Tyto základní zásady správních orgánů jsou i zásadami správního řízení. Je to obecný návod pro subjekty řízení, jak postupovat ve správním řízení. Správní orgány mají také k dispozici správní uvážení, tedy

⁹ Rozhodnutí může být oznámeno případně zástupcům účastníků

možnost zvolit pro danou věc v dané situaci odpovídající řešení, vždy však v souladu s těmito zásadami.

Každé konkrétní ustanovení upravující správní řízení je třeba vykládat v souladu se základními zásadami činnosti správních orgánů. Jejich nerespektování nebo opomenutí v průběhu správního řízení nebo při dalším postupu může mít za následek nesprávné nebo nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup. V konečném důsledky pak nastupují důsledky stanovené zákonem.¹⁰ [9]

¹⁰ Konkrétní zásady v rámci KN – kapitola č. 4.1.1

4 Správní řízení konané katastrálním úřadem

V bývalé evidenci nemovitostí měly zápisy právních vztahů k nemovitostem pouze evidenční charakter, to znamená, že se zapisovala práva k nemovitostem vzniklá na základě smluv, které byly registrované státním notářstvím, rozhodnutím soudů, státních orgánů nebo jiných orgánů a organizací, které jsou oprávněné rozhodovat o právních vztazích k nemovitostem. Bývalá geodézie, která byla střediskem evidování práv k nemovitostem, o těchto právech tedy nerozhodovala, pouze je evidovala na základě obdržených listin.

Zásadní změna nastala přijetím a účinností zákona č. 264/1992 Sb., kterým se mění občanský zákoník, zrušuje zákon o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád) a mění se a doplňují některé další zákony, zákona č. 265/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Uvedené zákony jsou, oproti obecně závazným předpisům upravujícím v minulosti oblast vzniku věcných práv k nemovitostem a oblast evidence nemovitostí, koncipovány na zcela odlišných zásadách. [15]

Další změna nastala přijetím zákona č. 89/1996 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon ČNR č. 344/1992 Sb. a občanský zákoník č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Účinností tohoto zákona se mění předmět evidování v katastru nemovitostí a tím i rozsah zápisu právních vztahů k nemovitostem do katastru nemovitostí. Právní vztahy se do katastru nemovitostí po účinnosti tohoto zákona zapisují pouze k nemovitostem a k bytům a nebytovým prostorům, které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí (viz § 2 odst. 1 KatZ). [15]

4.1 Zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do KN

4.1.1 Základní zásady zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Tyto zásady obsahují obecný návod postupu správních orgánů a oprávněných subjektů správního řízení a umožňují vyložit některá konkrétní ustanovení. Katastr nemovitostí má možnost zvolit pro danou věc v určité situaci odpovídající řešení, ovšem vždy v souladu se zásadami. Základní zásady, které nalezneme také ve správním řádu, jsou závazné pro všechny správní orgány. Pokud dojde k jejich nerespektování nebo opomenutí během správního řízení, může to mít za následek nesprávné nebo nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup. Je nutné si i uvědomit, že některé zásady se navzájem prolínají, nemůžou být tedy použity izolovaně.

4.1.1.1 Zásada legality

Zásada legality je základním principem činnosti veřejné správy, kde se správní orgány řídí podle zákona a jiných zákonem stanovenými předpisy. Katastrální úřad je podle obecně závazných předpisů povinen zkoumat, zda podstatné náležitosti listiny, které jsou určeny pro zápis do KN, nejsou v rozporu se závaznými předpisy. A také zkoumá, zda listina je způsobilým podkladem pro zápis práv do KN.

4.1.1.2 Zásada evidenční

Zásada evidenční spočívá v zápisech evidenčních, to znamená v zápisech právních vztahů, které vznikly zcela nezávisle na jejich zápisu v KN. Týká se to například právních vztahů, které vznikly rozhodnutím státního orgánu nebo vydražením. Tyto zápisy se uskutečňují záznamem v KN na základě listiny, která změnu vlastnického práva či jiného věcného práva k nemovitosti dokládá.

4.1.1.3 Zásada dispoziční

Řízení o povolení vkladu vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitostem zahajuje příslušný KÚ (KP) vždy jedině na základě návrhu na vklad. Bez návrhu na vklad není KÚ (KP) oprávněn řízení vkladu zahájit. Nemůže tedy vložit do KN právo, které není v návrhu na vklad uvedeno.

4.1.1.4 Zásada priority

Zásada priority spočívá v pořadí zápisů, které byly katastrálnímu úřadu či katastrálnímu pracovišti doručeny. Pořadí zápisů právních vztahů v KN, které se týká též nemovitosti, se řídí datem.¹¹ Pokud se zápis týká vkladového řízení, označuje se do protokolu ještě navíc hodina a minuta doručení. Přijatý návrh, podle kterého má být zápis právního vztahu nebo poznámky do KN proveden, je předmětem tzv. plomby, která se vyznačí u té které nemovitosti.

4.1.1.5 Zásada formální publicity

Veřejná správa je službou veřejnosti. Katastr nemovitostí je tedy veřejně přístupný. Každá osoba má právo nahlédnout do KN a učinit si pro svoji potřebu opisy nebo výpisy o

¹¹ Příklad: Je-li KÚ (KP) doručen návrh na vklad ve stejný den jako návrh na vklad zástavního práva, nastává situace, že tyto vklady jsou vloženy jako dvě samostatné smlouvy, kdy byl návrh na zápis do KN doručen katastrálnímu úřadu (KP).

právních vztazích k jakémukoliv nemovitosti či k jakémukoliv vlastníkovi. To vše ale za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu (KP). Tato zásada bývá také nazývána zásadou veřejnosti.

4.1.1.6 Zásada veřejné víry

Zásada veřejné víry znamená, že osoby mohou být ujištěny a přesvědčeny o tom, že stav katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu věci.

4.1.1.7 Zásada oficiality

Na základě návrhu na vklad se zapíše do KN právo vzniklé ze zákona a KN vede tuto nemovitost jako novou nemovitost včetně vlastnických práv k ní. Nabyvatel práva je povinen tuto skutečnost oznámit katastrálnímu úřadu (KP) do 30 dnů, a to ode dne vzniku práva, a musím předložit listinu, která změnu dokládá (např. kupní smlouva).

4.1.2 Údaje zapisované u jednotlivých věcných práv v KN

Nelze uvažovat, aby do katastru nemovitostí byla zapsána jiná věcná práva, než která jsou vyjmenována v zákoně č. 265/1992 Sb., i když tato práva se zapsanou věcí souvisí. Týká se to například nájemních práv. Katastr zapisuje tedy práva následující:

4.1.2.1 Vlastnické právo

Vlastnické právo lze definovat jako právem zakotvenou možnost vlastníka věc držet, užívat a domáhat se, aby jeho práva nebyla porušována. Tomuto právu odpovídá povinnost všech subjektů, aby vlastníka nerušili ve výkonu jeho práva k věci.

U vlastnického práva se eviduje vlastník předmětné nemovitosti, velikost spoluvlastnického podílu, nemovitost nebo jednotka s údaji katastru nemovitostí, která je předmětem vlastnického práva a listina, která byla podkladem k zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Novelou katastrálního zákona byl zakotven nový princip, a to, že jako vlastník nově evidované stavby v katastru nemovitostí se zapisuje vlastník pozemku, na kterém je stavba postavena, pokud není listinou prokázáno, že jejím vlastníkem je někdo jiný.[7]

Na základě zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon je upravena možnost nabývání nemovitosti v tuzemsku. Omezené právo mají cizozemci¹², kteří nejsou občany ČR. Tito cizozemci mohou v tuzemsku nabývat nemovitostí za podmínek stanovených v zákonu č.

¹² Cizozemec je subjekt, který nemá trvalé bydliště nebo sídlo na území ČR.

219/1995 Sb., podle § 17. Ovšem cizozemci, kteří jsou občany ČR, mohou nabývat vlastnická práva k nemovitostem bez omezení.

4.1.2.2 Práva odpovídající věcnému břemeni

Věcné břemeno je věcné právo, které omezuje vlastníka nemovité věci ve prospěch jiné osoby, a to tak, že vlastník je povinen něco trpět, něco konat nebo se něčeho zdržet. Věcná břemena jsou spojena s vlastnictvím k určité věci¹³ nebo k určité osobě¹⁴, které je vhodné zřídit tehdy, pokud nelze věc řešit například prodejem, koupí, nájmem nebo pronájmem.

Podle občanského zákoníku mohou tato práva vznikat smlouvou, závětí, dohodou dědiců, rozhodnutím správního orgánu či ze zákona nebo vydržením. Většinou dochází k věcnému břemeni na základě smlouvy, přičemž podle ustanovení § 151 odst. 1 občanského zákoníku je nutný vklad do katastru nemovitostí k nabytí práva odpovídajícího věcného břemene. V některých případech je třeba ke smlouvě doložit geometrický plán.¹⁵

U práva, které odpovídá věcnému břemeni, se eviduje stručný obsah práva, údaje o nemovitosti nebo jednotce zatížené věcným břemenem, údaje o nemovitosti nebo jednotce oprávněného z tohoto práva, popř. údaje o oprávněné osobě, je-li věcné břemeno zřízeno ve prospěch osoby, dále doba, na kterou bylo věcné břemeno sjednáno a listina, která byla podkladem k zápisu práva. Právo odpovídající věcnému břemeni se v katastru nemovitostí eviduje jak u nemovitosti oprávněného z věcného břemene, tak u nemovitosti zatížené věcným břemenem. Věcné břemeno zřízeno ve prospěch osoby se eviduje pouze na LV, na kterém je evidováno zatížení nemovitosti. [14]

4.1.2.3 Právo zástavní

Zástavní právo je takovým prostředkem, který slouží k zajištění pohledávek. Jeho povaha spočívá v tom, že zatěžuje vlastníka předmětu zástavy bez ohledu na případné majetkové změny.

Zástavní právo je v katastru nemovitostí evidováno jako zástava. Zástavní právo je vyznačeno na LV, na kterém je evidována jím zatížená nemovitost. Na zmíněném LV lze nalézt výši jistiny zajištěné pohledávky (případně podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem či procentem), údaje o věřiteli, údaje o vlastníkovi nemovitosti, dále se na listu

¹³ In rem

¹⁴ In personam

¹⁵ Příklad: Právo cesty – existuje zde právo jen na část pozemku. Musí být součástí smlouvy o zřízení tohoto práva také geometrický plán, kde bude vyznačeno, které části pozemku se zřizované právo týká.

vlastnictví nachází doba, na kterou bylo právo sjednáno, a listina, která byla podkladem k zápisu práva. Do KN se zapisuje rovněž nepeněžitá pohledávka, i když její hodnota není oceněna, v tomto případě se výše jistiny neuvede.

Novela katastrálního zákona č. 344/1992 Sb. provedená zákonem č. 8/2009 Sb. s účinností od 1. 3. 2009 s sebou přinesla významnou změnu spočívající v nové možnosti. Touto možností je oddělení pozemku hranicí rozsahu zástavního práva. Tato novela umožňuje vznik nové parcely bez potřeby převodu. Proto lze provádět parcelaci pozemku za účelem poskytnutí zástavního práva pouze k části toho původního pozemku.

4.1.2.4 Právo předkupní věcné

Předkupní právo je právo, kdy oprávněná osoba požaduje, aby při zcizení byla věc nejprve nabídnuta ke koupi této osobě. Toto právo může vzniknout ze zákona nebo smluvně.

Věcné předkupní právo je opět vyznačeno na listu vlastnictví. U tohoto práva se v KN evidují údaje o zatížené nemovitosti nebo jednotce, údaje o oprávněném z předkupního práva, údaje o vlastníku zatížené nemovitosti nebo jednotky, dále to je doba, na kterou bylo právo sjednáno a také listina, která sloužila jako podklad k zápisu práva.

4.2 Vkladové řízení – řízení o povolení vkladu

Ke vkladu je určen příslušný katastrální úřad nebo katastrální pracoviště, v jehož obvodu se nemovitost, které se bude týkat vkladové řízení, nachází. Tyto obvody katastrálních pracovišť jsou zveřejněny ve Sbírce zákonů Sdělením Českého úřadu zeměměřického a katastrálního pod č.20/2004 Sb. O povolení vkladu může rozhodnout jen příslušné KP, nelze podat žádost k jinému KP, v jehož územní působnosti se nemovitost nenachází. Může dojít také k situaci, že předmětem smlouvy je nemovitost, která je evidovaná ve dvou či více obvodech katastrálních úřadů (KP). V tomto případě navrhovatel předkládá návrh na vklad každému z těchto katastrálních pracovišť. O povolení vkladu rozhodne to katastrální pracoviště, které obdrželo návrh dříve než ostatní. Výjimku však tvoří smlouva, jejíž předmětem je směna nemovitostí evidovaných v obvodu dvou a více KP. Pak navrhovatel předloží návrh pouze jednomu z nich. Jestliže nastane situace, že KP obdrží návrh na vklad a jeho územní působnost je nepřislušná, tak návrh na vklad se nevrací účastníkům, ale postoupí jej místně příslušnému KP podle § 20 SpŘ.

Katastrální úřad (KP) v řízení o povolení vkladu nebo výmazu vkladu postupuje podle správního řádu, pokud zákon č. 265/1992 Sb. nestanoví jinak.

Řízení vkladu zahájí katastrální úřad pouze na písemný návrh účastníků řízení. Řízení je zahájeno dnem doručení návrhu poštou nebo dnem osobního doručení návrhu do podatelny příslušného KP.

4.2.1 Účastníci řízení

Navrhovatelé vkladu nazývaní účastníky řízení jsou účastníky právního úkonu, na základě kterého musí být proveden zápis vkladu do katastru nemovitostí.

Až do novely zákona č. 265/1992 Sb. zákonem č. 90/1996 Sb. se jevila otázka účastníků řízení o vkladu práva sporná, když v důsledku absence speciální úpravy byla k dispozici pouze definice účastníka podle § 14 správního řádu, kde je postavení účastníka správního řízení přiznáváno vedle přímým účastníkům projednávaného právního vztahu i těm, jejichž práva by mohla být rozhodnutí dotčena. Podle § 4 odstavce a této novely je účastníkem řízení o povolení vkladu účastník toho právního úkonu (např. smlouvy), na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru. Byl však vysloven i právní názor, že v případech převodů vlastnictví k podílu na nemovitosti by měl účastník řízení o vkladu práva i oprávněný z práva předkupního, pokud je osobou od nabyvatele odlišnou s tím, že pro daný případ je nutno aplikovat vedle úpravy zvláštní i obecnou úpravu, tj. ustanovení § 14 správního řádu. Tento právní názor není však v současné právní praxi rozlišen. [13]

Účastníkem smlouvy není tedy ani advokát ani jiná osoba, která zastupovala účastníka při sepsání smlouvy nebo za něj jednala. Je možné, aby účastníci byli zastupováni na základě plné moci. Poté se jedná o zmocněnce. Jestliže jde o zastupování účastníka na základě právního předpisu, jedná se o zákonného zástupce. Může se hovořit i o opatrovníkovi, který zastupuje účastníka na základě zákona o opatrovnictví.

Navrhovatelem mohou být všichni účastníci řízení nebo pouze někteří z nich. Může se stát, že navrhovatel bude pouze jeden. Nejsou-li navrhovateli všichni účastníci, katastrální úřad (KP) má povinnost vyrozumět i ostatní účastníky řízení o zahájení řízení.

4.2.1.1 Údaje o účastnících

Osoby, které jsou účastníky smlouvy, musí ve smlouvě uvést tyto údaje:

PŘÁVNÍKÁ OSOBA	FYZICKÁ OSOBA i PODNIKATEL ¹⁶
Identifikační číslo PO	Rodné číslo FO
Obchodní jméno nebo příjmení a jméno	Příjmení a jméno, popř. rodné příjmení
Adresa sídla	Adresa trvalého pobytu

Tabulka 1 Údaje o účastnících – zdroj: vlastní (z KatZ)

Společně uvádějí vůli převodce převést nemovitost a vůli nabyvatele přijmout převáděnou nemovitost za podmínek uvedených ve smlouvě. Dále je třeba uvést spoluvlastnický podíl a také je nutno smlouvu podepsat účastníky, jejichž pravost podpisů byla na jednom z vyhotovení ověřena.

Příklad účastníků řízení:

Označení právního úkonu	Účastníci řízení
Kupní smlouva	Prodávající a kupující
Darovací smlouva	Dárce a obdarovaný
Zástavní smlouva	Vlastník nemovité zástavy ¹⁷ a zástavní věřitel
Smlouva o zřízení věcného břemene	Vlastník zatěžované nemovitosti a oprávněný z věcného břemene
Vklad nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti	Osoba vkládající nemovitost do obchodní společnosti a obchodní společnosti
Smlouva o zřízení předkupního práva	Vlastník nemovitosti a osoba oprávněná z předkupního práva
Směnná smlouva	Vlastníci směňovaných nemovitostí

Tabulka 2 Příklad účastníků řízení – zdroj: CUZK

¹⁶ Živnostník

¹⁷ Tzv. zástavce

4.2.2 Zahájení vkladového řízení

4.2.2.1 Návrh na vklad

Za návrh na vklad na zahájení řízení o povolení vkladu se považuje písemný návrh účastníků řízení na vklad příslušného práva k nemovitosti, a to podle přiložené listiny nebo podle prohlášení vlastníka budovy podle bytového zákona do katastru nemovitostí. Návrh je ovšem možné podat i ústně do protokolu, nebo telegraficky či elektronicky. V případě těchto návrhů je potřeba, aby nejpozději do pěti dnů byl doplněn návrh písemně nebo ústně do protokolu a doručit KP také příslušné listiny.

Katastrální úřad je návrhem vázán a nerozhoduje o povolení vkladu více práv, než se uvádí v návrhu.

4.2.2.1.1 Náležitosti návrhu na vklad

Návrh na zahájení řízení vkladu práva do KN musí mít následující náležitosti:

- a) označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,
- b) označení účastníků, kteří jsou vedeni pod identifikačními znaky,
- c) označení práv, která mají být zapsána,
- d) a výčet příloh.

4.2.2.2 Předmět návrhu

Vkladovými listinami mohou být:

- smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti,
- smlouvy o zástavním právu a smlouvy o podzástavním právu k nemovitosti,
- smlouvy o věcném břemeni,
- smlouvy o převodu jednotky,
- dohody o změně stanoveného rozsahu společného jmění manželů, týkající-li se konkrétní nemovitosti,
- dohody všech vlastníků jednotek v domě o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastníka jednotek na vlastnictví budovy,
- dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem,
- smlouvy o výstavbě, jejíž součástí je převod spoluvlastnických podílů na pozemku.

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu při zjišťování skutečností podle vyhlášky č. 26/2007 Sb., které se zkoumají při vkladu práva podle zákona o zápisech práv do katastru, dále vychází zejména:

- z rozhodnutí nebo souhlasu příslušného správního úřadu s dělením nebo scelováním pozemků, nebo z jeho vyjádření, pokud se takové rozhodnutí nebo souhlas nevydává,
- z kopie nabídky k převodu vlastnictví bytu nebo ateliéru jeho nájemci vlastníkem bytu, popřípadě vlastníkem budovy, pokud je nájemcem fyzická osoba a byt nebo ateliér se převádí jiné osobě,
- z písemného souhlasu příslušného orgánu s převodem vlastnictví bytu nebo ateliéru,
- z potvrzení družstva o tom, že nabyvatel uhradil částku odpovídající nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu,
- z potvrzení příslušného stavebního úřadu o tom, že sekce je stavebně a technicky uspořádána tak, že může plnit samostatně základní funkce budovy,
- ze souhlasu příslušného soudu nebo správního orgánu k právnímu úkonu účastníka řízení podle zvláštních právních předpisů.

Návrh na vklad musí vždy být určitý, to znamená, že z něj musí být zřejmé, ke kterým nemovitostem se navrhuje právo vložit nebo na kterých nemovitostech budou jiná věcná práva váznout.

Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zkoumá, zda jde ve smlouvě skutečně o projevy vůle osob, které jsou v ní uvedené. Katastrální úřad považuje projev vůle osob za zjištěný, pokud:

- jejich vlastnoruční podpisy na prvopisu smlouvy jsou úředně ověřené podle zákona č. 21/2006 Sb., o ověřování shody opisu nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 165/2006 Sb. a dále podle zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti, ve znění pozdějších předpisů¹⁸,
- smlouva byla sepsána ve formě notářského zápisu,

¹⁸ Notářský řád

- smlouva obsahuje prohlášení advokáta o pravosti podpisu,
- účastník smlouvy uzná pravost svého podpisu před KÚ (KP).

Pro právnické osoby platí ještě navíc skutečnost, že předloží podpisový vzor ověřený podle výše uvedených bodů, který bude shodný s podpisem na smlouvě. Dále předloží výpis z obchodního rejstříku nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, popřípadě jiný doklad o právní subjektivitě a osobě oprávněné jednat za právnickou osobu.

Může nastat i případ, kdy nelze zjistit projev vůle žádným z uvedených způsobů. Pak se pravost podpisu musí zkoumat jiným vhodným způsobem.

4.2.2.2.1 Náležitosti listiny

Listiny, které jsou předmětem vkladu do KN a na základě kterých má být právo do katastru zapsáno, musí být čitelné. Můžou být pořízeny psacím strojem nebo vytištěny z počítače, ale vždy s diakritickými znaménky, nebo psané ručně. Pokud se jedná o elektronické podání, musí být toto podání podepsané zaručeným elektronickým podpisem.

Důležité je, aby listiny byly podepsané účastníky řízení. Listinou je i stejnopis notářského zápisu o smlouvě, který je veřejnou listinou.

Dle správního řádu § 37 odst. 3 nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.

Podle § 5 zákona č. 344/1992 Sb. musí být v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, označeny

- a) pozemky¹⁹ parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu,
- b) pozemky²⁰, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem, parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu, a s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží,
- c) budovy, označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným nebo evidenčním, případně, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též

¹⁹ Respektive parcely KN

²⁰ Respektive parcely PK

- příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena,
- d) rozestavěné budovy označením pozemku, na němž jsou rozestavěny, a označením, že se jedná o rozestavěnou budovu,
 - e) byty a nebytové prostory označením budovy, v níž jsou vymezeny, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány,
 - f) rozestavěný byt a nebytový prostor označením pozemku, na němž je dům s byty a nebytovými prostory rozestavěn, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v rozestavěném domě s byty a nebytovými prostory, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány, a označením, že se jedná o rozestavěný byt nebo nebytový prostor.

4.2.2.3 Přílohy návrhu na vklad

4.2.2.3.1 Listina

K návrhu na vklad práva do katastru se přikládají i další písemnosti. Jedná se o listinu (písemná smlouva, dohoda, prohlášení), na základě které má být zapsáno právo do KN. Pokud je nutné předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy, je neoddělitelnou součástí této listiny geometrický plán. Například pro zaměření nového stavu nebo pro vymezení rozsahu věcného břemene. Tato listina se katastrálnímu úřadu (KP) předkládá v počtu vyhotovení o dvě větším, než je počet účastníků smlouvy. Co se týká například manželů, je na ně pohlíženo jako na každou osobu zvlášť, i když se jedná o společné jmění manželů. Pokud jde o smlouvu, kde je předmětem směna nemovitostí evidovaných v obvodu dvou a více katastrálních úřadů, k návrhu se připojí počet listin zvýšený o další dvě vyhotovení pro každý další katastrální úřad.

4.2.2.3.2 Geometrický plán

Geometrický plán je technickým podkladem pro zápis a zobrazení změny, pokud jeho obsah je v souladu s údaji katastru nemovitostí nebo pokud není z technických příčin nezpůsobilý k zápisu. Jak je uvedeno výše, jedná se však pouze o součást listiny. Jeho zápis a zobrazení do KN bez listiny není možný.

4.2.2.3.3 Plná moc

Plná moc je jednostranným právním úkonem, který osvědčuje právo zmocněnce zastupovat zmocnitele ve vymezeném rozsahu. Plná moc musí mít písemnou formu.

Procesní plná moc je nutné doložit k návrhu na vklad, pokud je některý z účastníků zastoupen v řízení před katastrálním úřadem (KP) zmocněncem. Jedná-li zmocněnec za zmocnitele jen během řízení o povolení vkladu, přikládá se k návrhu plná moc v jednom vyhotovení. Jeho podpis nemusí být úředně ověřen.²¹

4.2.2.3.4 Výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku

Tato příloha se vztahuje pouze na právnické osoby, u nichž je vznik podmíněn zápisem do obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku. Je také možnost dodat úředně ověřený opis takového výpisu.

KP může považovat tuto podmínku za splněnou v případě, že tatáž právnická osoba má archivovaný výpis z obchodního rejstříku u KP a je prokazatelné, že údaje v něm se nezměnily. Pokud existují nějaké pochybnosti, musí KP tyto skutečnosti ověřit.

4.2.2.3.5 Originál nebo ověřená kopie listiny

Pokud právní účinky právního úkonu nastaly před rokem 1993, tedy před vznikem katastru nemovitostí, kdy nabytí účinnosti katastrální zákon č. 344/1992 Sb., přikládá se listina, která prokazuje oprávnění vlastníka nebo jiné oprávněné osoby nakládat s předmětem právního úkonu. Nebo je opět možné dodat úředně ověřenou kopii.

Tuto listinu katastrální úřad (KP) vrátí vlastníkovvi po provedení rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru.

4.2.2.3.6 Úředně ověřený překlad listiny

Jestliže není listina sepsána v českém jazyce, přikládá se úředně ověřený překlad listiny jako její neoddelitelná součást. Toto se týká i smluv, které jsou sepsané ve slovenském jazyce.

²¹ Jestliže jedná zmocněnec za osobu, která je nezpůsobilá k právním úkonům, musí být ke každému vyhotovení smlouvy neoddelitelně připojeno pravomocné rozhodnutí soudu a jeho ověřená kopie o schválení právního úkonu zmocněnce.

4.2.2.3.7 Další přílohy

Další přílohy předkládané katastrálnímu úřadu (KP) v případě, kdy navrhovatel doloží skutečnosti, které katastrální úřad (KP) zkoumá v řízení o povolení vkladu.

Je to například kopie nabídky převodu vlastnictví bytu podaná nájemci bytu vlastníkem bytu, popř. vlastníkem budovy. Dále to může být písemný souhlas příslušných orgánů, potvrzení družstva o tom, že nabyvatel uhradil částku odpovídající nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu, ohlášení vlastníka budovy o nabytí budovy jejím zhotovení nebo takové ohlášení vlastníka budovy o nabytí rozestavěné budovy, rozestavěného bytu nebo nebytového prostoru, rozhodnutí příslušného stavebního úřadu vydané v řízení o využití území, souhlas orgánu státní správy lesů k dělení lesních pozemků...atd.

4.2.3 Úkony KÚ (KP) v průběhu řízení o vkladu

4.2.3.1 Zápis došlého návrhu do protokolu o vkladech

Podle § 38 vyhlášky č. 26/2007 Sb. katastrální úřad (KP) vede protokol o vkladech, ve kterém denně průběžně zaznamenává došlé návrhy na vklad a výsledek řízení o vkladu. V souboru popisných informací u dotčených nemovitostí a jednotek vyznačí plombu vyjadřující, že právní vztahy jsou dotčeny změnou.

Tento protokol nazývaný protokol V je označený číslem, je v něm zapsán den, měsíc, rok, hodina a minuta doručení, a to shodně podle podacího razítka. Pro tento návrh se založí spis označený průběžným číslem protokolu, kde se zaznamenává celý průběh vkladového řízení.

4.2.3.2 Vyznačení plomby

Katastrální úřad (KP) nejpozději následující pracovní den po doručení návrhu na vklad vyznačí u příslušné parcely, bytu či nebytového prostoru tzv. plombu označenou písmenem „P“. Tato plomba vyjadřuje, že práva k předmětu nemovitosti jsou dotčena nějakou změnou. Neznamená to však, že vlastník nemůže nakládat s touto nemovitostí.

4.2.3.3 Přezkoumání náležitostí listin

V řízení o povolení vkladu práva zkoumá KP několik skutečností, které jsou stanoveny v zákoně č. 265/1992 Sb. V řízení o vkladu práva do KN není zkoumána platnost nebo neplatnost předložených listin. Je to výhradně jejich způsobilost. Je třeba zkoumat, zda navrhovanému vkladu práva není na překážku stav zápisů v katastru, zda navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin, zda právní úkon, který se týká převodu vlastnického

práva nebo zřízení či zániku jiného práva, je určitý a srozumitelný. Zda je právní úkon učiněn v předepsané formě, zda jsou účastníci řízení oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu, zda účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu a zda byl k právnímu úkonu účastníka udělen souhlas podle zvláštního předpisu.

4.2.3.4 Povolení vkladu práva do katastru

Pokud návrh na vklad splňuje zákonem stanovené náležitosti, katastrální úřad (KP) provede rozhodnutí, že tento vklad povoluje. Katastrální úřad (KP) provede zápis ve spisu, což značí, že rozhodnutí je pravomocné. Účastníkům řízení se toto rozhodnutí neoznamuje, pouze pokud by se jednalo o povolení částečného vkladu, kdy KP rozhodne o povolení jen některého z práv, které byly v žádosti o návrh na vklad, tak katastrální úřad (KP) je povinen toto rozhodnutí písemně oznámit účastníkům. Proti tomuto rozhodnutí není možné připustit žádný opravný prostředek, ani žalobu ve správním soudnictví.

4.2.3.4.1 Vklad práva do katastru

Katastrální úřad (KP) vloží na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu vlastnické nebo jiné věcné právo k nemovitosti do souboru popisných informací KN. Pokud se vklad práv týká i geometrického plánu – rozdělení pozemku – KÚ (KP) vyznačí změny hranice parcely v katastrální mapě. Vyznačí se tedy změna souboru geodetických informací KN, který spolu s popisnými informacemi KN tvoří tzv. katastrální operát.

4.2.3.4.2 Zrušení plomby

Po vkladu práva do KN se zruší i plomba.

4.2.3.4.3 Vyznačení vkladu práva na listině

Jestliže dojde k povolení vkladu práva, katastrální úřad (KP) vyznačí na prvopisech smlouvy nebo jejich úředně ověřených kopiích doložku podle § 6 zákona č. 265/1992 Sb. Doložka obsahuje následující údaje:

„Katastrální úřad pro
Katastrální pracoviště
Vklad práva povolen rozhodnutím sp. zn. (č. j.)
Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne
Právní účinky vkladu vznikly ke dni“

Pokud KÚ (KP) v řízení o povolení vkladu práv zjistí, že v listině je sjednáno více práv, než je uvedeno v návrhu na vklad, musí doplnit doložku výčtem práv, která jsou do KN vložena podle návrhu na vklad.

K doložce připojí odpovědný zaměstnanec otisk svého razítka se státním znakem, které ještě doplní o datum a jeho podpis. Poté smlouvu opatřenou touto doložkou (listinu s vkladovou doložkou) KÚ (KP) odešle každému účastníku řízení do vlastních rukou.

4.2.3.4.4 Založení listiny do sbírky listin

Poté, co se vloží právo do KN a co se zruší plomba, založí KÚ (KP) návrh na povolení vkladu, dále jedno vyhotovení listiny opatřenou doložkou o povolení vkladu. Dále pokud byla součástí plná moc, písemný souhlas příslušného orgánu, písemné rozhodnutí o povolení vkladu. A také spis, ve kterém jsou veškeré dokumenty sloužící k rozhodování o povolení vkladu do KN. To vše se vloží do souboru listin, který je součástí sbírky listin.

4.2.3.5 Zamítnutí vkladu práva

Jestliže návrh na vklad nesplňuje zákonem stanovené podmínky, které nelze odstranit, musí KÚ (KP) tento návrh zamítnout. Toto rozhodnutí se doručí všem účastníkům řízení do vlastních rukou. Proti tomuto rozhodnutí je možné podat opravný prostředek či žalobu ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí. Rozhodnutí o zamítnutí nabývá právní moci marným uplynutím dvouměsíční lhůty pro podání již zmiňované žaloby podle občanského soudního řádu. U soudu mohou nastat následující tři možnosti.

1. Rozhodnutí o zamítnutí vkladu nabude právní moci tím, že bude vydán pravomocný rozsudek soudu, kde soud žalobu zamítne. Dospěje tedy k závěru, že katastrální úřad či katastrální pracoviště rozhodlo o sporu nebo o jiné právní věci správně.
2. Rozhodnutí nabude právní moci tak, že bude vydán pravomocný rozsudek soudu, který žalobu odmítne. To znamená, že žaloba byla podána opožděně

nebo byla podána někým, kdo k žalobě není oprávněn, nebo žaloba byla nepřípustná.

3. Soud rozhodne ve věci samé a rozhodnutí nahradí rozhodnutí KÚ (KP). Poté KÚ (KP) provede vklad do 30 dnů ode dne doručení pravomocného rozhodnutí a odstraní plombu.

Ve věcech vkladu práva do KN rozhodují krajské soudy, jakožto soudy prvního stupně, v jejichž obvodu se nachází katastrální úřad (KP).²²

Rozhodnutí o zamítnutí podaného návrhu musí mít předepsané náležitosti. Je to výrok, který obsahuje rozhodnutí o zamítnutí návrhu opřené o právní předpis, na jehož pokladě bylo rozhodnuto. Dále to je odůvodnění, které obsahuje výčet skutečností, na jejichž podkladě bylo rozhodováno a odůvodnění zamítavého rozhodnutí v návaznosti na právní předpis, podle kterého bylo rozhodováno. Poučení o opravném prostředku, které informuje o tom, že proti rozhodnutí lze podat opravný prostředek. Říká v jaké lhůtě a komu odvolání doručit.

4.2.3.6 Zastavení řízení o vkladu práva

Katastrální úřad (KP) zastaví řízení o povolení vkladu v případě, že

- navrhovatel nezaplatil ani po výzvě KÚ (KP) do 15 dnů správní poplatek²³
- navrhovatel neodstraní nedostatky návrhu na základě výzvy KÚ (KP),
- navrhovatel vezme návrh na vklad zpět a ostatní účastníci řízení s tím jsou vyrozuměni a souhlasí.

Rozhodnutí o zastavení řízení se musí oznámit všem účastníkům smlouvy. Účastníci se mohou proti tomuto rozhodnutí odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení k příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu, a to podáním u KÚ (KP), který rozhodnutí vydal.

Podle správního řádu § 65 odst. 2 správní orgán pokračuje v řízení, jakmile odpadne překážka, pro niž bylo řízení přerušeno (například žadatel uhradí správní poplatek), nebo uplyne lhůta určená správním orgánem. Bylo-li řízení přerušeno, může v řízení správní orgán

²² Soudní poplatek za žalobu ve věcech vkladu práva je 25.000Kč.

²³ KÚ (KP) vybírá správní poplatky za poskytování údajů z KN, které jsou stanoveny v položce 120 Sazebníku správních poplatků zákona č. 634/2004 Sb. Správní poplatek za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do KN činí 500Kč. Poplatky lze platit kolkovými známky. Poplatníkem je příslušník EU, který podal žádost podle zákona.

pokračovat též na požádání účastníka, který požádal o jeho přerušení. O tom, že v řízení pokračuje, vyrozumí správní orgán účastníky a provede o tom záznam do spisu.

4.2.3.7 Příklady vkladu práv do katastru nemovitostí [15]

Příklad č. 1

Převod vlastnického práva k nemovitostem směnnou smlouvou. Předmětem převodu jsou nemovitosti v obvodu dvou katastrálních pracovišť. Účastníky řízení jsou dva výhradní vlastníci směňovaných nemovitostí, kteří vlastnické právo k těmto nemovitostem nabyli v době po 1. 1. 1993.

V návrhu na vklad musí být uvedeno:

- *název katastrálního úřadu (KP), kterému je návrh na vklad podáván (jednoho z katastrálních úřadů (KP), v jehož územní působnosti se některá ze směňovaných nemovitostí nachází),*
- *údaje o účastnících řízení (jméno, příjmení, trvalé bydliště, rodné číslo u FO; název, sídlo, identifikační číslo u PO),*
- *návrh na vklad vlastnického práva ke směňovaným nemovitostem.*

K návrhu musí být připojena:

- *směnná smlouva (její ověřené kopie) v celkovém počtu šesti vyhotovení.*

Příklad č. 2

Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

Bratři vlastní od roku 1982 každý jednu ideální polovinu nemovitosti. Vlastníkem nemovitosti se má stát pouze jeden z nich.

V návrhu na vklad musí být uvedeno:

- *název katastrálního úřadu (KP), kterému je návrh na vklad podáván,*
- *údaje o účastnících řízení (jméno, příjmení, trvalé bydliště, rodné číslo),*
- *návrh na vklad vlastnického práva k předmětné nemovitosti.*

K návrhu musí být připojeny přílohy:

- *dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví (její ověřené kopie) v celkovém počtu čtyř vyhotovení,*
- *originál nebo ověřená kopie původní nabývací listiny, která prokazuje oprávnění vlastníků s nemovitostí nakládat.*

Příklad č. 3

Vznik zástavního práva k nemovitosti na základě smlouvy o zřízení zástavního práva. Zástavní dlužník je vlastníkem zastavované nemovitosti od 20. ledna 1993, kdy nastaly právní účinky vkladu vlastnického práva k předmětné nemovitosti.

V návrhu na vklad musí být uvedeno:

- *název katastrálního úřadu (KP), kterému je návrh na vklad podáván,*
- *údaje o účastnících řízení (jméno, příjmení, trvalé bydliště, rodné číslo u FO; název, sídlo, identifikační číslo u PO),*
- *návrh na vklad zástavního práva k předmětné nemovitosti.*

K návrhu musí být připojena:

- *zástavní smlouva (její ověřené kopie) v počtu čtyř vyhotovení.*

4.3 Obnova katastrálního operátu

Obnova katastrálního operátu je důležitý nástroj. Na katastrálních úřadech či katastrálních pracovištích je momentálně prioritní činností. Jde o činnosti, kdy se vyhotovuje nový soubor popisných a geodetických informací. Katastrální mapa může být obnovena několika způsoby, ale to závisí na parametrech mapy. Záleží to na její souřadnicové a zobrazovací soustavě, na tom, zda je vyřešené přidělové a scelovací řízení nebo zda neprobíhají přípravy provedení pozemkových úprav.

Je třeba přepracovat katastrální mapy původního katastru, které se nazývají analogovými a které byly vyhotoveny na speciální nesrážlivé plastové folii. Nově zhotovená mapa je digitální (DKM) nebo digitalizovaná (KM-D)²⁴. Digitální mapa vzniká novým mapováním, na základě výsledků pozemkových úprav anebo přepracováním dle Instrukce A. Instrukce A byly detailní návody, jakým způsobem provádět měřičské práce pro pozemkový katastr. Dle zákona z roku 1927 byla zavedena nová zobrazovací soustava S-JTSK (Jednotná trigonometrická síť katastrální). Tímto způsobem bylo zmapováno asi 5 % území republiky a dodnes jsou považovány za velmi kvalitní a přesné.

Při provádění obnovy katastrálního operátu je například potřeba uskutečnit částečnou revizi katastru či doplnit pozemky, které byly dosud vedeny ve zjednodušené evidenci atd.

²⁴ KM-D je označení pro digitalizovanou katastrální mapu vedenou v souřadnicovém systému Gutenberg. Postupně se přepracují na KMD, což je vedeno v S-JTSK.

Vláda ČR si vytyčila jako cíl do roku 2016 zdigitalizovat²⁵ mapy původního katastru ve všech katastrálních územích.

4.3.1 Úvod do problematiky katastrálního operátu

Katastrální operát je vyhotovení nového souboru geodetických (SGI) a popisných informací (SPI). Katastrální operáty jsou založeny samostatně pro každé katastrální území. Dochází k převodu parcel evidovaných ve zjednodušené evidenci na parcely katastru nemovitostí a novým určením se vyměřují parcely, jejichž výměra je určena ze souřadnic. Po námitkovém řízení a vyhlášení platnosti se nový katastrální operát stává právně závazným.

Obnova je zakotvena v zákoně č. 344/1992 Sb. a podrobně je popsána v prováděcí vyhlášce č. 26/2007 Sb. Interním předpisem, který řeší technickou stránku nového mapování, je Návod pro obnovu katastrálního operátu a převod, který platí od 1. ledna 2008. Tento spíše technický předpis poskytuje informace k celé obnově katastrálního operátu.

4.3.1.1 Soubor geodetických informací (SGI)

Soubor geodetických informací představuje katastrální mapu, která je závazným státním mapovým dílem. Katastrální mapa obsahuje body bodového pole, polohopis a popis.

Existují tři formy katastrální mapy, a to digitální katastrální mapa, kterou značíme DKM, katastrální mapa digitalizovaná (KMD) a katastrální mapa analogová neboli grafická. Tyto formy jsou odlišovány podle technických parametrů a podle obsahu mapy.

V případě analogové mapy je možné ze souboru geodetických informací vytvořit například kopii části katastrální mapy (tzv. snímek), kopii katastrální mapy doplněnou orientačním zákresem pozemkové držby podle dřívějších pozemkových evidencí (tzv. srovnávací sestavení), kopii geodetických údajů o pevných bodech podrobného polohového bodového pole apod.

4.3.1.2 Soubor popisných informací (SPI)

Tento soubor je veden v počítačových sítích u příslušných katastrálních úřadů a pracovištích a v centrální databázi dat Českého zeměměřického a katastrálního úřadu v Praze.

Ze souboru popisných informací je výstupem například rejstřík vlastníků a jiných oprávněných, výpis z KN, seznam parcel evidovaných zjednodušeným způsobem, informace

²⁵ Zdigitalizovat znamená uvést do grafické počítačové podoby.

o parcelách katastru, informace o budovách, o jednotkách, statistické údaje o katastrálním území atd.

4.3.1.3 Souhrnné přehledy o půdním fondu

Český úřad zeměměřický a katastrální vydává za katastr nemovitostí každoročně k 31. prosinci publikaci Statistická ročenka půdního fondu, která je vydávána přes 30 let. Obsahuje údaje o stavu a vývoji půdního fondu ČR, dále úhrnné hodnoty pozemků a rozčlenění orné a zemědělské půdy do výrobních podoblastí. Údaje jsou rozčleněny podle okresů a krajů a jsou bilancovány za celou ČR. Také se vyhotovuje přehled bonitovaných půdně ekologických jednotek, tzv. BPEJ, na zemědělské půdě. Tento přehled není součástí výše uvedené statistické ročenky, ale předává se Výzkumnému ústavu meliorací a ochrany půdy Praha.

4.3.1.4 Dokumentace výsledků šetření a měření

Tato dokumentace obsahuje výsledky zeměměřických činností v KN, které se pojí s obnovou katastrálního operátu. Jsou zde uloženy i prvopisy geometrických plánů a výsledky zeměměřických činností prováděných podle dřívějších předpisů v pozemkovém katastru, v jednotné evidenci půdy a v evidenci nemovitostí.

4.3.1.5 Sběrka listin

Ve sbírce listin jsou obsaženy vybrané protokoly o řízení vedené KÚ (KP), výkazy změn, smlouvy, rozhodnutí a jiné listiny, spisy a protokoly o výsledku revize KN. Je přesně stanoveno, jakým způsobem má být sbírka listin vedena, aby v ní byla zaručena trvalá orientace. Pokud se budou nějaké dokumenty skartovat, KÚ (KP) se bude řídit zákonem č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a dále prováděcí vyhláškou č. 645 Tato vyhláška posuzuje písemnosti jako archiválie a zabývá se podrobnostmi skartačního řízení. Archiválie se dokumentují po dobu 60 let.

4.3.1.6 Protokoly o řízení vedené KÚ (KP)

Určité úkony správního orgánu musí být zachyceny kvalifikovanou písemnou formou. Správní orgán je povinen sepsat protokol o všech úkonech, při nichž dochází ke styku s účastníky řízení. Vedle protokolu smí správní orgán poříditi zvukový nebo obrazový záznam, či oba dva najednou.²⁶

²⁶ Používá se spíše u zajištění neopakovatelných důkazů.

Veškeré činnosti KÚ (KP), které jsou vedeny k vyřízení písemných či ústních podání, a činnosti vykovávané z vlastního podnětu nebo z úřední povinnosti, jsou zaznamenány v protokolu o řízení.

Jsou zakládány zvlášť pro každý kalendářní rok a vedou se v automatizované formě.

Jedná se o protokoly:

- označené „V“ – čili protokol vkladu, kde se zachycuje průběh řízení o povolení vkladu práva a výmazu práva k nemovitostem do KN;
- označené „Z“ – protokol záznamu, kde se zachycuje průběh řízení týkající se záznamu práv, vyznačení poznámky, zápisu jiných než věcných práv a změny jiných údajů KN;
- označené „ZDŘ“ - záznam pro další řízení, který se zabývá průběhem řízení o případech nesouladů stavu KN se stavem terénu zjištěných při revizi údajů katastru a při zjišťování průběhu hranic pozemků u obnovy katastrálního operátu novým mapováním;
- označené „P“ – protokol o porušení pořádku na úseku KN;
- označené „OR“ – což jsou protokoly o ostatních rozhodnutích KÚ (KP). Zaznamenává se průběh řízení o změně hranice katastrálního území, dále o opravě chyby v katastrálním operátu a o označení hranice pozemku na náklad vlastníka nebo jiného oprávněného;
- dále protokoly označené „PGP“, které znamenají řízení o potvrzení geometrických plánů;
- tzv. „PU“, kde je zachycena problematika postupu řízení o poskytnutí údajů z KN a z dřívějších pozemkových evidencí;
- označené „PM“, poskytující údaje pro vyhotovení geometrického plánu;
- „RO“, zabývající se výsledky revize katastrálního operátu;
- „OO“, které obsahují průběh obnovy katastrálního operátu;
- týkající se pozemkových úprav - „PUP“;
- nazývané „PD“, které zachycují řízení typu podací deník. Zde se zaznamenávají podání doručená KÚ (KP), průběh vyřizování agend a korespondence, která nepodléhá vedení v předchozích protokolech o řízení. A rovněž korespondence k již zahájenému řízení;
- o smlouvách, kde se zachycují podrobnosti o smlouvách uzavřených při poskytování údajů z KN;

- „OP“ – protokol o odeslané poště, který se zabývá druhem odesílané korespondence a jeho způsobem a datem odeslání.

Protokoly V, Z, ZDŘ, RO jsou součástí sbírky listin a protokoly V, Z, ZDŘ jsou veřejné. Mezi další veřejné protokoly se zahrnují protokoly OR, PGP, RO, OO, PUP. Každý má právo do nich nahlížet a pořizovat výpisy a opisy, pokud jsou již součástí sbírky listin. Dokud je spis veden a neuzavřen, může nahlížet jen účastník nebo jeho zmocněnec.

4.3.2 Zahájení činnosti obnovy katastrálního operátu

Obnova katastrálního operátu je zahájena katastrálním úřadem (KP) bez návrhu, a to zpravidla v rozsahu jednoho katastrálního území. Katastrální úřad (KP) musí včas oznámit zahájení obnovy dané obci. Při obnově katastrálního operátu se do katastrální mapy doplňují parcely zemědělských a lesních pozemků, které byly dosud vedeny ve zjednodušené evidenci.

KÚ (KP) vytvoří projekt obnovy katastrálního operátu. Zde uvede veškeré činnosti, které se obnovy týkají, a ty činnosti, které nebudou prováděny, se uvedou v projektu se zdůvodněním. Projekt obsahuje charakteristiku katastrálního území, rozsah území, kde bude prováděna obnova, informace o případné pozemkové úpravě, charakteristiku grafických podkladů a další. Projekt zpracovává určená odborně způsobilá osoba v rámci KÚ (KP). Může se skládat z několika dílčích projektů, které jsou schvalovány – rovněž jako celý projekt – ředitelem příslušného KÚ a odsouhlasený ZKI.

KÚ (KP) musí oznámit zahájení činnosti obnovy katastrálního operátu na úřední desce, a to nejméně dva měsíce před zahájením obnovy. Musí zároveň kontaktovat obec, jíž se obnova bude týkat, nejlépe písemně. Obec je povinna toto oznámení také vyvěsit na místě obvyklém.

4.3.2.1 Způsoby obnovy katastrálního operátu

Podle § 13 zákona č. 344/1992 Sb. je obnova katastrálního operátu vyhotovení nového souboru geodetických informací ve formě grafického počítačového souboru a nového souboru popisných informací katastrálního operátu, kterou lze provést:

- a) novým mapováním,
- b) přepracováním souboru geodetických informací, nebo
- c) na pokladě výsledků pozemkových úprav.

4.3.3 Námitky k obnovenému katastrálnímu operátu

Katastrální úřad (KP) vyhlásí platnost obnoveného katastrálního operátu, jestliže nebyly proti obsahu obnoveného operátu podány námitky ve stanovené lhůtě. Pokud jsou nějaké

námítky, o kterých ještě nebylo pravomocně rozhodnuto, katastrální úřad (KP) vyhlásí platnost obnoveného katastrálního operátu pouze v případě, že se tato skutečnost vyznačí v katastru. Po nabytí právní moci toto vyznačení zruší.

Při námítkách se postupuje podle § 16 KatZ. Řízení o námítkách se vztahuje pouze k obnově novým mapováním a přepracování souboru geodetických informací. Neuskutečňuje se při obnově katastrálního operátu na podkladě pozemkových úprav nebo při přepracování KM-D na KMD.

4.3.3.1 Průběh řízení o námítkách

Po vyhotovení nového souboru geodetických informací a nového souboru popisných informací následuje řízení o námítkách. Katastrální úřad (KP) dá k dispozici obci, jíž se obnova katastrálního operátu týká, nový soubor geodetických a popisných informací k veřejnému nahlédnutí na nejméně deset pracovních dnů. Obec oznámí termín a dobu vyložení obnoveného katastrálního operátu nejméně 30 dnů před jeho vyložением. Vlastníci a jiní oprávnění, kteří nemají v obci trvalý pobyt nebo sídlo, budou s datem obeznámeni dopisem od katastrálního úřadu (KP), a to nejméně 30 dnů před vyložением katastrálního operátu obci.

Vlastníci a jiní oprávnění mohou po ukončení doby vyložení obnoveného katastrálního operátu podat řádný opravný prostředek - námítky k obnovenému katastrálnímu operátu. Tato lhůta je omezena patnácti dny ode dne, kdy skončilo jeho vyložení. O těchto námítkách rozhoduje příslušný katastrální úřad (KP) ve správním řízení.

Proti rozhodnutí o námítkách KÚ (KP) je možné podat ještě odvolání k zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu, v jehož obvodu je dotčená nemovitost. Právo podat odvolání má účastník správního řízení nebo jeho zástupce. Účastník řízení musí být správním orgánem poučen o možnosti odvolání se a o jeho procesních právech a povinnostech. Pro podání odvolání existuje obecná odvolací lhůta, která činí 15 dní.

4.4 Oprava chyb v katastrálním operátu

Všechny chyby vzniklé v katastrálním operátu se opravují podle katastrálního zákona § 8 a také podle katastrální vyhlášky. K opravě chyby dochází při zjištění chyby v zápisu některého údaje.

Každý, jehož práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti se týkají katastru nemovitostí, má právo kdykoliv požadovat odstranění chyby v katastrálním operátu. Katastrální úřad (KP) opraví na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného, popřípadě

i bez návrhu (např. z podnětu uvedeného v geometrickém plánu, kdy bylo zjištěno při výpočtu výměr překročení mezní odchylky z důvodu chybného výpočtu výměry dosavadní parcely nebo chybného geometrického určení hranic nebo zobrazení dosavadní parcely v katastrálním operátu), chybné údaje katastru nemovitostí. [15]

Vlastník či jiný oprávněný nemovitosti zažádá o opravu chyby v katastrálním operátu písemným návrhem, který podá příslušnému KÚ (KP). V návrhu musí být uvedeno, kdo přesně návrh podává, v kterém údaji katastrálního operátu našel chybu a jaký by měl být tento údaj správný a dále je-li nutné doložit výsledek zeměměřických činností. Jestliže není součástí návrhu listina, která dokládá správnost údaje, nemohou být dotčeny právní vztahy k nemovitostem.

4.4.1 Chyby v katastrálním operátu

Chyby v katastrálním operátu mohou vzniknout:

- a) zřejmým omylem,
- b) na základě nesprávnosti v listině,
- c) chybným geometrickým a polohovým určením nemovitosti.

4.4.1.1 Chyba vzniklá zřejmým omylem

K této chybě může dojít při zápisu údajů KN, například hlavně při zápisu rozhodnutí a jiných listin, při zápisu změn z výsledků revize údajů katastru nemovitostí a při obnově katastrálního operátu. Změna byla zapsána v rozporu s listinou nebo s jiným podkladem pro změnu, na základě listiny, která není dokladem o změně, anebo bez listiny, jestliže byla k zápisu potřeba.

Může to být také chyba, která vznikla při podrobném měření v terénu, výpočtu souřadnic, zobrazení předmětu měření v souboru geodetických informací a při výpočtu výměry parcely.

4.4.1.2 Chyba vzniklá na základě nesprávnosti v listině

Jak již z názvu vyplývá, k této skutečnosti dochází, pokud KN vede chybný údaj, který vznikl z nesprávných dat v listině. Podle této listiny byla skutečnost zapsána do KN a jestliže zaměstnanec KÚ (KP) zjistí tuto chybu, je třeba to okamžitě oznámit dotčenému vlastníkovi.

Jestliže je listina chybná, ale tuto chybu způsobil sám KÚ (KP), dá podnět k tomu, aby tato chyba byla opravena, a informuje o tom dotčeného vlastníka. Jedná se například o to, když KÚ (KP) vydá list vlastnictví, kde se tato chyba nachází.

V tomto případě dochází k opravám chyb vzniklých pouze na základě počítání, psaní...atd. Za nesprávnost nelze považovat věcný obsah listiny. To úřadu nepřísluší. Po zjištění chyby se listina vrací do rukou tomu, kdo ji vyhotovil.

4.4.1.3 Chyba vzniklá chybným geometrickým a polohovým určením nemovitosti

K této chybě dochází v případě, že je nesporně zjištěno a protokolárně doloženo, že geometrické a polohové určení hranic pozemku se neshoduje se skutečným stavem hranice v terénu. Příčin těchto chyb je několik. Může to být chybným zaměřením lomových bodů hranic pozemku, zpracováním výsledků zeměměřických činností či obnovou katastrálního operátu, kdy hranice parcel jsou při zpracování výsledků zakresleny jinak, než byly vyšetřeny v terénu.

Pokud se tato chyba prokáže, KÚ (KP) sepíše s dotčenými vlastníky protokol, kde se uvede odkaz na nové zaměření hranice pozemku. Na podkladě protokolu a záznamu podrobného měření změn opraví KÚ (KP) polohové a geometrické určení hranice pozemku.

Jestliže se chyba neprokáže, zobrazení se v katastrální mapě nezmění a katastrální úřad (KP) oznámí dotčeným vlastníkům neprovedení opravy chyby a poučí ho o následném možném odvolání k soudu.

Jestliže chyba v určení hranice pozemku je současně státní hranicí, bude opravena na základě dokumentárního díla státní hranice.

4.4.2 Úkony KÚ (KP) při opravě chyb

4.4.2.1 Zápis chyby do protokolu OR

V okamžiku zjištění chyby zaměstnancem KÚ (KP) nebo obdržení návrhu na opravu chyby vlastníkem nemovitosti či jiným oprávněným je založen v ISKN protokol OR nového řízení. Jedná se například o záznam průběhu řízení o změně hranice katastrálního území, opravy chyby v katastrálním operátu, o námitce proti obsahu obnoveného katastrálního operátu či označení hranice pozemku na náklad vlastníka nebo jiného oprávněného. Podání se zapisuje téhož dne, kdy k návrhu či zjištění došlo. Systém ISKN sám přiřadí datum a pořadové číslo a zaměstnanci KÚ (KP) doplní katastrální území, nemovitosti dotčené chybou a jejich vlastníky. Skutečnost, že byla zahájena oprava chyby, se poznamená kromě protokolu také do souboru popisných informací.

4.4.2.2 Oprava chyby

Poté následuje šetření v archivu a dohledávání výsledků zeměměřických činností při opravách výměr, dále zobrazení geometrického a polohového určení. Je třeba také vyhledat veškeré listiny, které se vztahují k zápisu do katastru a jeho předchozích evidencí. Tímto se prokáže buď chyba, nebo že údaj je správný. Pokud se jedná skutečně o chybu, je nutné ji opravit v katastrálním operátu. Zaměstnanec KÚ (KP) vyznačí poznámku k příslušnému listu vlastnictví do oddílu D – jiné zápisy. Poznámka zní „oprava chyby v katastrálním operátu“. Katastrální úřad (KP) provede opravu chyby do 30 dnů. Může se stát, že je potřeba více času, ale je omezeno maximálně šedesáti dny ode dne doručení návrhu.

4.4.2.3 Oznámení navrhovatelí o opravě chyby

Podle nalezených informací KÚ (KP) vydá oznámení o opravě chyby nebo o tom, že se oprava nebude provádět. Toto oznámení je odesláno všem vlastníkům či jiným oprávněným (navrhovatel). Obeslání těchto dotčených osob se provádí opět přes ISKN v protokolu OR, kde zaměstnanec KÚ (KP) využije nabízených šablon a zašle oznámení „souhlas s opravou“ či „nesouhlas s opravou“.

Jestliže KÚ (KP) nezná pobyt vlastníka, postupuje se podle § 26 SpŘ. KÚ (KP) doručí toto oznámení veřejnou vyhláškou, které bude vyvěšeno 15 dnů na úřední desce příslušného KÚ (KP).

Není-li nesouhlas doručen, KÚ (KP) okamžitě ukončí řízení o opravě chyby a vymaže z LV poznámku o opravě chyby. Jestliže je doručen nesouhlas do 30 dnů, zahajuje se neprodleně správní řízení.

4.4.2.4 Zahájení správního řízení o opravě chyby

KÚ (KP) zahájí správní řízení, o kterém vyrozumí vlastníky dotčené nemovitosti. Nyní se příslušný KÚ (KP) řídí SpŘ a jedná v souladu s § 44 a § 47. Průběh řízení se zaznamenává do protokolu OR.

Zaměstnanec KÚ (KP) opět prozkoumá veškeré podklady a dokumenty, které vedly k provedení či neprovedení opravy chyby. Následně jsou vlastníci či jiní oprávnění pozváni na KÚ (KP) a mají možnost nahlédnout do materiálů, podle nichž se bude ve věci rozhodovat, a mohou ještě doložit případné důkazy, které by na rozhodování mohly mít vliv.

4.4.2.5 Rozhodnutí

Katastrální úřad (KP) zašle rozhodnutí o opravě chyby do vlastních rukou účastníků, na základě kterého se mohou odvolat do 15 dnů. Odvolání se podává prostřednictvím KÚ (KP) k zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu a postupuje se dle § 72 odst. 1 SpŘ a § 83 odst. 1 SpŘ. Odvolání je nutno podat v počtu vyhotovení odpovídající počtu účastníků řízení.

4.4.3 Odvolání proti rozhodnutí KÚ (KP) o opravě chyby

Jak už bylo řečeno, účastníci se mohou odvolat k příslušnému KÚ (KP) do 15 dnů od doručení. KÚ (KP) vyrozumí ostatní účastníky obsahu odvolání a poté jsou vyzváni, aby se k němu vyjádřili, a mohou doložit další důkazy k tomuto řízení.

Jestliže KÚ (KP) odvolání neobdrží, správní řízení je ukončeno.

V případě doručeného odvolání, musí KÚ (KP) opětovně prostudovat veškeré spisové materiály. Nerozhodne-li KÚ (KP) o vyhovění odvolání, předloží zjištěné výsledky doplněného řízení včetně spisového materiálu zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu, a to nejdéle do 30 dnů od přijetí odvolání. Zeměměřický a katastrální inspektorát přezkoumá napadené rozhodnutí v celém rozsahu. Zjistí-li vady v tomto řízení, odstraní je a rozhodnutí změní nebo zruší.

Pokud příslušný KÚ (KP) nalezne pochybení, odvolání vyhoví.

Proti rozhodnutí ZKI není možné se odvolat. Účastník by se musel svého právního názoru domáhat soudně.

4.4.4 Podání žaloby k soudu proti rozhodnutí ZKI

Vzhledem k tomu, že rozhodnutí vydané KÚ (KP) o opravě chyby v katastrálním operátu podle § 8 KatZ nemá hmotněprávní, ale pouze evidenční účinky a nezasahuje tudíž konečným způsobem do sféry hmotněprávních oprávnění a povinností účastníků řízení, je případný soudní přezkum podřazen pod příslušná ustanovení soudního řádu správního.²⁷ [15]

Vydat rozhodnutí ve věci žaloby proti rozhodnutí ZKI o opravu údajů v katastrálním operátu přísluší soudu ve správním soudnictví. KÚ (KP) není prostředkem k rozhodování o správnosti zápisů právních vztahů k nemovitostem a opravou chyb v katastrálním operátu se tak nemění právní vztahy k nemovitosti.

²⁷ Zákon č. 150/2002 Sb.

Účastníci řízení mohou podat tedy žalobu k soudu proti ZKI o odvolání proti rozhodnutí KÚ (KP) opravě chyby. Žaloba se podává dle soudního řádu správního ke krajskému (městskému) soudu. Soud může rozhodnout následovně:

- zruší napadené rozhodnutí ZKI,
- zruší částečně napadené rozhodnutí ZKI,
- zruší částečně napadené rozhodnutí ZKI a i rozhodnutí KÚ (KP),
- vysloví rozsudkem nicotnost rozhodnutí ZKI,
- vysloví rozsudkem nicotnost²⁸ části rozhodnutí ZKI,
- zamítne žalobu, není-li důvodná,
- odmítne žalobu,
- zastaví řízení, pokud zjistí, že po podání žaloby již zásah ani jeho důsledky netrvají a nehrozí opakování zásahu.

4.5 Přestupky v porušení pořádku na úseku KN

Problematika porušení pořádku na úseku katastru je upravena v katastrálním zákoně části osmé. Tento zákon určuje deset skutkových podstat porušení pořádku a současně stanovuje výši pokut. Přestupku se může subjekt dopustit tím, že neplní zákonné povinnosti, ale také dalšími negativními postoji.

4.5.1 Řízení o přestupcích podle zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích

Podle zákona o přestupcích se přestupkem rozumí zaviněné jednání, které porušuje nebo ohrožuje zájem společnosti. Přestupek je výslovně označen v tomto zákoně, pokud se nejedná o jiný správní delikt postižitelný podle jiných právních předpisů anebo o trestný čin. Podle § 8 se posuzuje spáchání přestupku pouze na území České republiky.

Přestupky mohou být spáchány:

- a) z nedbalosti – pachatel ví, že svým jednáním poruší zákon, anebo neví, že svým jednáním poruší nebo ohrozí zájem chráněný zákonem, ale vzhledem k okolnostem to vědět měl a mohl;
- b) úmyslně – pachatel chtěl či věděl svým jednáním porušit nebo ohrozit zájem chráněný zákonem.

²⁸ Tzv. nulita. Nicotné rozhodnutí právně vůbec nevzniká a není způsobilé mít právní následky.

Za přestupek není odpovědný ten, kdo v době spáchání přestupku nedovršil patnáct let svého věku a také lidé s duševní poruchou, kteří v době přestupku nemohli rozpoznat, že jde o porušení nebo ohrožení zájmu chráněného zákonem.

Za přestupek lze uložit tyto sankce: napomenutí, pokuta, zákaz činnosti, propadnutí věci. Sankce mohou být kombinovány, mohou být tedy uloženy zároveň s jinou sankcí, ale výjimka je u napomenutí, které nelze uložit spolu s pokutou. Sankce jsou ukládány na základě vyměření a závažnosti přestupku, dále s ohledem na následky a na míru zavinění.

4.5.2 Řízení o přestupcích podle zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon

Novelizací katastrálního zákona v roce 2000 byl rozšířen okruh skutkových podstat za porušení pořádku na úseku KN, kde je upraveno, že porušení pořádku se dopustí i ten, kdo užije údaj EKG k jiným účelům, než stanoví zákon. Dále také ten, kdo šíří údaje KN bez souhlasu CUZK nebo nedodrží podmínky šíření údajů KN stanovené prováděcím předpisem.

Podle § 23 katastrálního zákona se porušení pořádku na úseku KN dopustí ten, kdo:

- a) na opakovanou výzvu KÚ (KP) se nedostaví bez náležité omluvy nebo závažného důvodu k jednání ani nevyšle svého zástupce a svou neúčastí znemožní nebo ztíží prováděné úkony,
- b) na vyzvání KÚ (KP) neoznačí stanoveným způsobem nesporné vlastnické hranice svých pozemků,
- c) na vyzvání nepředloží ve stanovené lhůtě příslušné listiny a geometrické plány pro zápis pro KN nebo neodstraní ve stanovené lhůtě chyby v předložených listinách,
- d) neohlásí KÚ (KP) ve lhůtě stanové tímto zákonem změny údajů katastru týkající se nemovitostí, jejichž je vlastníkem,
- e) ohlásí KÚ (KP) nepravdivé údaje k zápisu do katastru,
- f) neoprávněně změní údaje v katastru,
- g) poškodí katastrální operát,
- h) poškodí, zničí nebo neoprávněně přemístí měřickou značku bodu podrobného polohového bodového pole,
- i) užije údajů katastru k jiným účelům, než je stanoveno²⁹

²⁹ K ochraně práv k nemovitostem, pro daňové účely a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů.

- j) šíří údaje katastru bez souhlasu CUZK nebo nedodrží podmínky šíření údajů katastru stanovené prováděcím právním předpisem.

Výše pokut je odstupňována podle závažnosti provinění. Za porušení pořádku může KÚ (KP) uložit fyzické osobě pokutu do výše trojnásobku minimální mzdy za jednání uvedená výše v § 23 a) – d). U podnikatelských subjektů se dotýká pokuta ve výši až třicetnásobku minimální mzdy při porušení pořádku podle § 23 při jednáních a) – d). Katastrální úřad (KP) také může uložit pokutu do výše až pětinasobku minimální mzdy, a to za jednání uvedená v § 23 e) – j). Co se týká podnikatelských subjektů, může být uložena pokuta až do výše padesátinásobku minimální mzdy.

Pokutu lze uložit do jednoho roku ode dne, kdy se KÚ (KP) o porušení dozvěděl. Nejpozději ale do tří let od doby, kdy k porušení došlo. Uložená pokuta je splatná do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí. Tyto finance se poté stávají příjmem státního rozpočtu České republiky.

Pro projednávání přestupků podle § 24 KatZ a pro projednávání porušení pořádku podle § 25 KatZ platí užívání obecných předpisů.³⁰

4.5.3 Řízení o přestupcích podle zákona č. 200/1994 Sb., ZemZ

Vedení katastru nemovitostí je úzce spojeno s řadou zeměměřických činností, které jsou upraveny zákonem č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně zákonů souvisejících s jeho zavedením. Jedná se například o budování, obnovu a údržbu bodových polí, vyměřování státních hranic, podrobné měření hranic územně-správních celků a nemovitostí a dalších předmětů obsahu kartografických děl, dále vyhotovování geometrických plánů, vytyčování hranic pozemků, tvorbu a obnovu a vydávání kartografických děl atd.

Zákon o zeměměřictví upravuje porušení pořádku na úseku zeměměřictví a jeho skutkové podstaty rozděluje do dvou skupin.

1. Přestupky

Přestupků se dopustí ten, kdo:

- neoprávněně znemožní nebo ztíží výkon zeměměřických činností;
- zničí, poškodí nebo neoprávněně přemístí značku geodetického bodu;
- neoprávněně využívá nebo rozšiřuje výsledky zeměměřických činností;
- vykonává zeměměřické činnosti bez odborné způsobilosti.

³⁰ Zákon č. 200/1990 Sb., zákon o přestupcích; zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

2. Jiné správní delikty

Může se jich dopustit každá fyzická nebo právnická osoba při výkonu své podnikatelské činnosti nebo osoba oprávněná vykonávat zeměměřické činnosti nebo fyzická osoba s úředním oprávněním.

Za přestupek je možné udělit pokutu až do výše 25 000Kč. Za jiné správní delikty až do výše 250 000Kč.

5 Katastrální úřady jako územní orgány

Státní správu na úseku katastru nemovitostí a zeměměřictví vykonává Český úřad zeměměřický a katastrální, který vystupuje jako ústřední orgán se sídlem v Praze, dále zeměměřické a katastrální inspektoráty a katastrální úřady jako územní orgány. Věcná příslušnost katastrálního úřadu vyplývá z ustanovení § 5 zákona č. 359/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, který definuje katastrální úřady následně:

- vykonávají státní správu katastru nemovitostí České republiky,
- vykonávají správu zhušťovacích bodů a podrobných polí polohového a výškového,
- projednávají porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí České republiky podle zvláštního zákona,
- schvalují změny pomístního názvosloví a zabezpečují činnosti spojené se standardizací geografického názvosloví,
- schvalují změny hranic katastrálních území,
- vykonávají správu základních státních mapových děl stanovených Úřadem,
- plní další úkoly na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky, kterými je pověřil Úřad.

V souladu s ústavním zákonem o vytvoření vyšších územních samosprávných celků došlo k 1. lednu 2004 na základě zákona č. 175/2003 Sb. k některým změnám dosavadní právní úpravy zeměměřických a katastrálních orgánů, zejména v jejich postavení, působnosti, ekonomickém řízení a v organizaci prací. Byla také vytvořena nová soustava 14 katastrálních úřadů s územní působností v rozsahu krajů, přičemž nově vytvořené katastrální úřady vykonávají působnost dosavadních katastrálních úřadů. V místech, kde nebyl zřízen katastrální úřad, ale dosud tam existoval, jsou zřízena katastrální pracoviště jako vnitřní organizační jednotky příslušných katastrálních úřadů, vykonávajících územní působnost v daném kraji. [15]

Seznam katastrálních pracovišť jednotlivých katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a obvody, ve kterých vykonávají působnost, byl uveřejněn ve Sbírce zákonů sdělením č. 263/2005 Sb. [18]

Katastrální úřady na svých úředních deskách zveřejňují oznámení a jiná úřední sdělení a písemnosti doručené veřejnou vyhláškou jako například vymezení úředních dnů a hodin,

náležitosti návrhu na povolení vkladu a nezbytné přílohy návrhu, rozhodnutí o schválení, respektive neschválení změn katastrální hranice, informace o formě a podmínkách poskytování údajů z katastru nemovitostí a výše úplat, atd. Úřední desky jsou obvykle umístěny v budovách katastrálních pracovišť tak, aby informace byly přístupné po 24 hodin, a zároveň na svých internetových stránkách. [18]

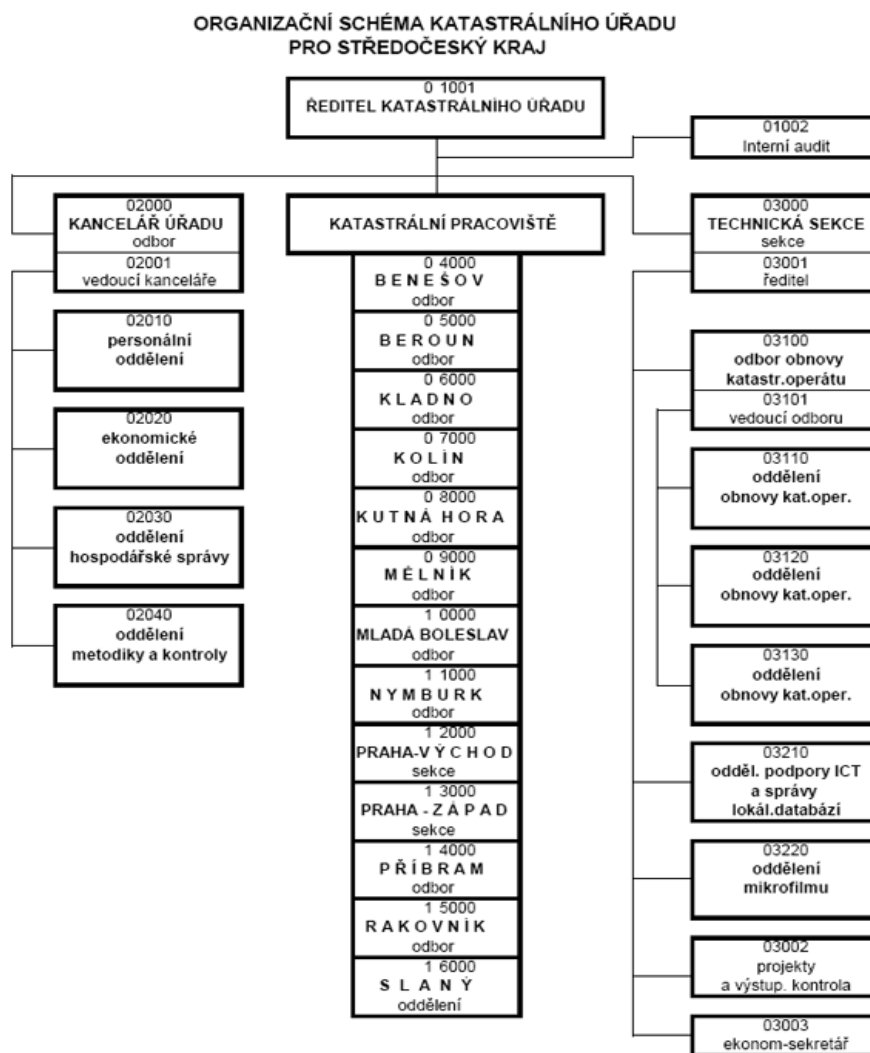
K řízení je vždy místně příslušný úřad, respektive jedno z jeho katastrálních pracovišť, v jehož územním obvodu se nachází řízením dotčená nemovitost. V případě, že podání je učiněno k nepříslušnému katastrálnímu pracovišti, postoupí jej toto pracoviště místně příslušnému pracovišti, aniž by zatěžoval účastníky řízení. V případě, kdy předmětem řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, jehož předmětem je směna nemovitostí evidovaných v obvodu dvou nebo více katastrálních úřadů, popř. v obvodu dvou nebo více katastrálních pracovišť, je k řízení příslušný ten katastrální úřad, popř. katastrální pracoviště, kterému byl návrh na vklad doručen dříve. Druhý z nich pak zastaví řízení. Je-li návrh doručen oběma ve stejný den a nedohodnou-li se jinak, určí místní příslušnost nadřízený orgán. K zápisu poznámky o nařízení exekuce a k jejímu výmazu je místně příslušné to katastrální pracoviště, v obvodu jehož území působnosti se nachází soud, který usnesení o nařízení exekuce vydal; rozhodující přitom je sídlo soudu, nikoli umístění jeho poboček. [18]

5.1 Katastrální úřad pro Středočeský kraj

Katastrální úřad pro Středočeský kraj sídlí v Praze 8 - Kobylisy, Pod sídlištěm 9/1800. V čele katastrálního úřadu stojí ředitel Ing. Josef Jandl.

Do organizačního schématu Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj patří 13 katastrálních pracovišť.

Kancelář úřadu zajišťuje vyřizování stížností, oznámení a podnětů fyzických a právnických osob, zajišťuje systematické sledování případů, o které instančně požádal vyšší kontrolní orgán písemně, plní a zajišťuje další úkoly, kterými je pověřen ředitel katastrálního úřadu. Technická sekce zajišťuje vedle obnovy katastrálního operátu rovněž správu bodového pole, archivaci a distribuci rastrových a vektorových dat, skenování listin a dalších součástí dokumentace atd. [18]



Obrázek 4 Organizační schéma katastrálního úřadu pro Středočeský kraj – zdroj: URL: <http://cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=200&MENUID=3&AKCE=GEN:ORG_SCHEMA>

5.1.1 Statistiky řízení o návrzích na vklad do KN za rok 2010

Řízení o povolení vkladu práva je považováno za řízení o žádosti³¹. Katastrální úřad zahájí řízení o žádosti, pokud návrh na vklad splňuje veškeré předpoklady, které jsou stanoveny. Smlouva nesmí vykazovat zjevné vady, jako je škrtnání, přepisování atd. V takovém případě si účastníci smlouvy musí vzít svůj návrh na vklad zpět, smlouvy doplnit, upravit a podat úplně nový návrh na vklad. Pokud má smlouva naprosto nesprávný obsah, čímž odporuje účelu zákona nebo zákon obchází, je neplatná.

Jestliže návrh neobsahuje zákonem stanovené náležitosti nebo chybí některá z listin přílohy, KÚ (KP) přeruší řízení a podává navrhovateli výzvu k doplnění podání. Tato situace se řeší jak písemně, tak i telefonicky. V telefonickém případě se řízení nepřerušuje a údaj se

³¹ Podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád § 45

doplní. Nelze přerušovat řízení při každém nedostatku, jelikož by byla ovlivněna další činnost KÚ (KP) a jeho náklady by rapidně rostly.

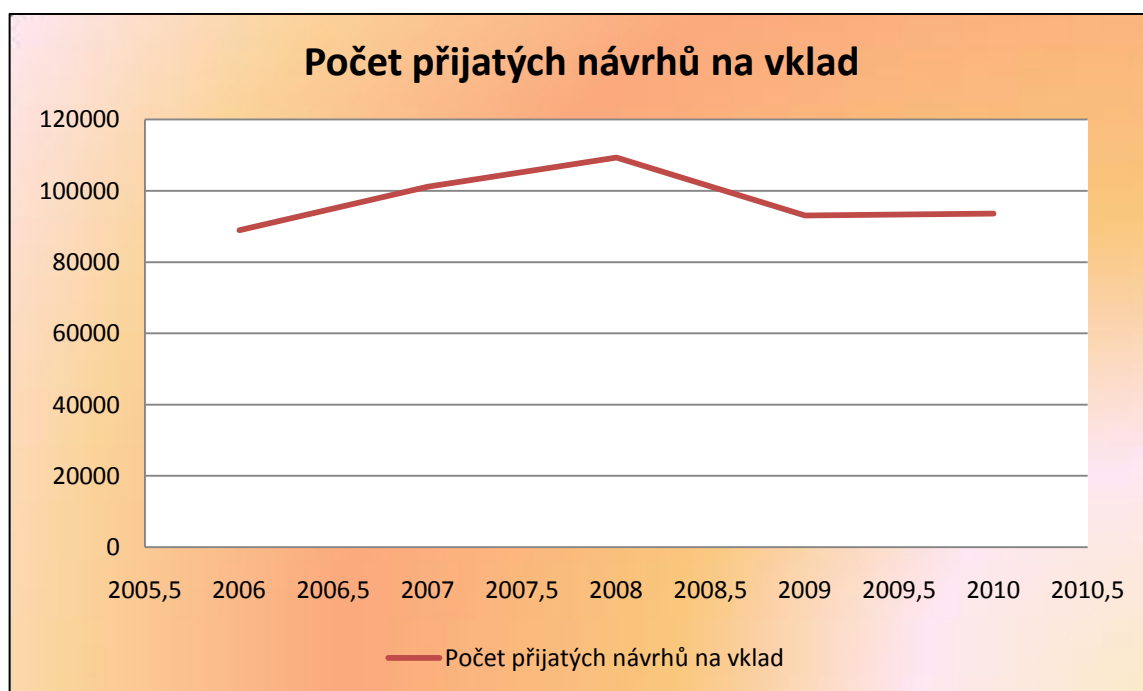
Pokud KÚ (KP) zjistí, že návrh na vklad je bezchybný a bezvadný, rozhodne o povolení vkladu práva. Lhůta pro vydání tohoto rozhodnutí je 30 dnů od přijetí návrhu na vklad. Ale v některých případech se může stát, že tato doba dodržena nebude. Rozhodnutí o povolení vkladu nabývá právní moci doručením písemného vyhotovení rozhodnutí posledního účastníkovi řízení.

5.1.1.1 Přijaté, ukončené, povolené návrhy na vklad

Jak je vidět z grafu č. 1, od roku 2005 počet návrhů na vklad šel strmě nahoru až do prvních pěti měsíců roku 2008. Od této chvíle až do roku 2009 došlo k celorepublikovému 11 % poklesu zápisů vkladů do KN. Tuto změnu je možné odůvodnit tím, že došlo k odrazu globálního propadu na realitním trhu a mezi jeho důsledky patří i méně vkladů do KN. Lidé více přemýšlejí o nákupu nemovitosti, banky zpřísnily poskytování hypoték, a tak se převody nemovitostí výrazně omezily. Od roku 2009 je vidět, že došlo ke stagnaci počtu přijatých návrhů. V roce 2011 bude dle mých očekávání celorepublikový nepatrný pokles počtu vkladů. Za první tři měsíce 1. 1. 2011 – 31. 3. 2011 je celkový počet vkladů 152356.

Rok	2006	2007	2008	2009	2010
Přijaté návrhy	88984	101184	109297	93072	93621

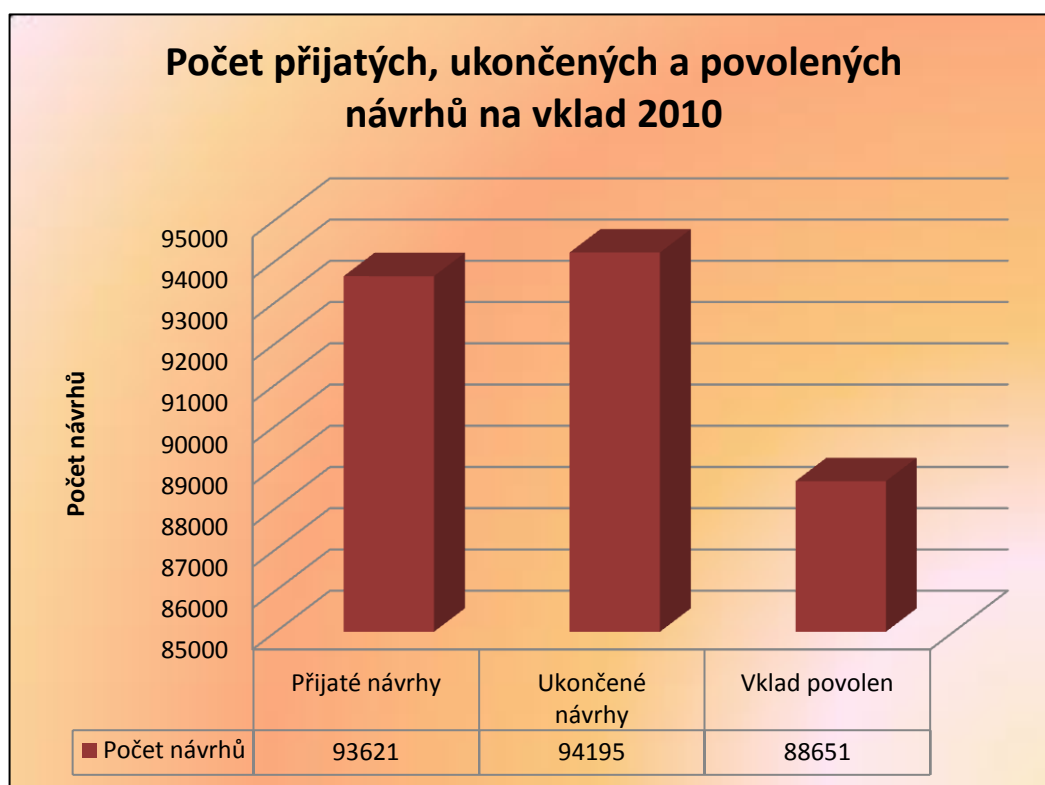
Tabulka 3 Počet přijatých návrhů na vklad do KN za roky 2006-2010



Graf 1 vývoj počtu přijatých návrhů na vklad do KN pro Stř. kraj 2005-2010

U následujícího grafu č. 2 je možné sledovat celkový počet přijatých návrhů na vklad za rok 2010 pro Katastrální úřad pro Středočeský kraj. Jak bylo zmíněno už v předešlém komentáři, tak od roku 2009 počet vkladů stagnuje, čili 93621 přijatých vkladů není zas tak velké konečné číslo.

Během roku 2010 ve Středočeském kraji bylo povoleno 88651 vkladů. Byly bezvadné a splňovaly veškeré požadované náležitosti, mohly být tedy povoleny. Počet povolených vkladů představuje přibližně 95 % přijatých návrhů na vklad. Zbylé procento tvoří řízení zastavená, zamítnutá a mylná.



Graf 2 Počet přijatých, ukončených a povolených vkladů pro Stř. kraj za rok 2010

Dále byl proveden test³² na základě skutečných hodnot počtu povolených vkladů ve Středočeském kraji pro jednotlivá katastrální pracoviště. Cílem tohoto testu je zjistit, zda hodnoty počtu vkladů na uvedených KP, se významně liší. Data se vztahují k období 1. 1. 2011 – 31. 3. 2011 a jsou uvedena v následující tabulce.

³² Test shody

KP	Benešov	Beroun	Kladno	Kolín	Kutná hora	Mělník
Povolené vklady	1703	1481	1475	1851	1276	1534

Mladá Boleslav	Nymburk	Praha – východ	Praha – západ	Příbram	Rakovník	Slaný
1945	1675	3251	2683	1840	1113	671

Tabulka 4 Počet povolených vkladů na KP Středočeského kraje v období 1. 1. 2011 – 31. 1. 2011 – zdroj: vlastní

Předpokládáme hladinu významnosti 0,05. Nulovou hypotézu stanovíme takovým způsobem, že dochází k rovnoměrnému rozložení povolených vkladů mezi jednotlivými pracovišti.

H_0 : symetrie kolem 0; H_1 : není symetrie kolem 0

i	KP	m_i	E_i	O_i	X^2
1	Benešov	0,076	1730	1703	0,421
2	Beroun	0,076	1730	1481	35,838
3	Kladno	0,076	1730	1475	37,58
4	Kolín	0,076	1730	1851	8,46
5	Kutná hora	0,076	1730	1276	119,142
6	Mělník	0,076	1730	1534	22,205
7	Mladá Bol.	0,076	1730	1945	26,719
8	Nymburk	0,076	1730	1675	1,748
9	Ph - východ	0,076	1730	3251	1337,249
10	Ph - západ	0,076	1730	2683	524,976
11	Příbram	0,076	1730	1840	6,994
12	Rakovník	0,076	1730	1113	220,051
13	Slaný	0,076	1730	671	648,254
Σ		1		22498	2989,652

Tabulka 5 Test shody – zdroj: vlastní

Kde jednotlivé symboly značí:

O_i teoretická četnost i-té třídy,

E_i je pravděpodobnost i-té třídy v předpokládaném rozdělení pravděpodobností, kterou byla

vypočítána $\frac{\Sigma O_i}{\text{počet katastrálních pracovišť}} = \frac{22498}{13}$

m_i je rovnoměrné rozdělení pravděpodobnosti a musí platit:

$$\sum_i p_i = 1$$

Hodnoty X^2 se dosáhlo výpočtem ze vztahu:

$$\frac{(O_i - E_i)^2}{E_i}$$

Tento test je založen na srovnání skutečných a teoretických četností tříd.

Nyní je třeba určit kritickou hranici. Vychází se ze statistických tabulek. Nalezne se příslušná tabulka pro kritické hodnoty X^2 - rozdělení definované vztahem $P(X > X_{\alpha,n}^2) = \alpha$ a zjistíme, že pro hladinu významnosti 0,05 odpovídá kritická hranice hodnotě 21,06261.

$$KH: X_{\alpha;n-k-1}^2 = X_{0,05;13-0-1}^2 = X_{0,05;12}^2 = 21,06261$$

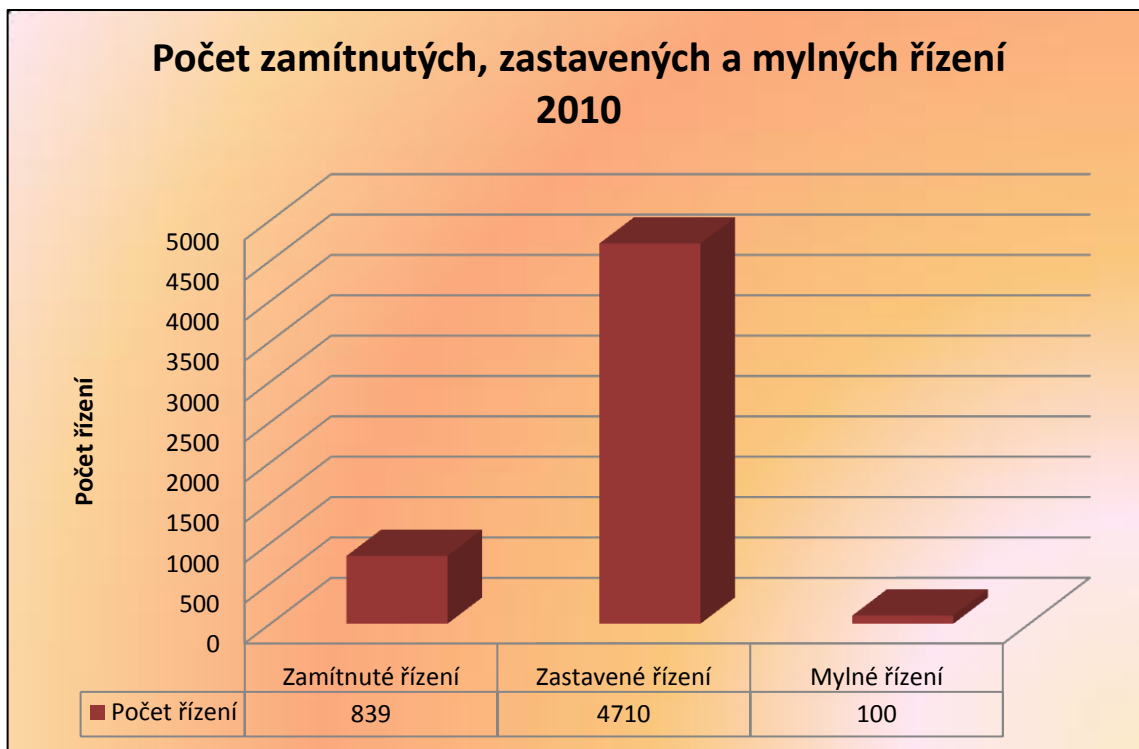
Vzhledem k tomu, že je velká neshoda mezi předpokládaným a skutečným rozdělením pravděpodobností základního souboru, budou větší rozdíly mezi skutečnými a teoretickými četnostmi. Z tohoto důvodu nulovou hypotézu H_0 zamítáme. Hodnota 2989,652 spadla do kritické oblasti (za kritickou hranici, mimo oblast přípustných hodnot).

Je možné tak učinit závěr, že **počet povolených vkladů není rovnoměrně rozdělen, čili počet povolených vkladů se na každém katastrálním pracovišti liší.**

5.1.1.2 Zamítnutá, zastavená a mylná řízení

Jestliže listiny nespĺňují zákonem stanovené náležitosti nebo účastníkům chybí nějaká požadovaná listina, která má být součástí příloh, musí být řízení zastaveno nebo dokonce zamítnuto. Existuje také termín mylných řízení, který se zaznamenává v případě, že data do KN byla nesprávně zapsána. Zaměstnanec KÚ (KP) například omylem založí vkladové řízení do systému a přitom má být vedeno záznamem.

Zamítnutých řízení vzhledem k přijatým návrhům na vklad za rok 2010 pro Katastrální úřad pro Středočeský kraj bylo zanedbatelné procento. Zamítnuté žádosti tvoří necelé 1 %. Zastavená řízení představují největší položku v tomto porovnání, je to 5 % přijatých návrhů na vklad. A mylných řízení je zaznamenáno také nepatrné procento, přesně 100 těchto řízení.



Graf 3 Počet zamítnutých, zastavených a mylných řízení pro Stř. kraj za rok 2010

5.1.2 Význam daně dědické a darovací na úseku KN

V roce 2007 předložili poslanci návrh nového zákona, který by zrušil zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí. Tento nápad byl ovšem zamítnut ihned v prvním čtení. Mezi poslanci se našli ale někteří zastánci a připravili nový návrh zákona, který ruší pouze daně darovací a dědické. Cílem tohoto návrhu bylo úplné zrušení těchto daní, a to z důvodu neúměrností mezi výnosem z těchto daní a administrativní náročností výběru. Toto zatížení, ať už časové a následně finanční, převyšuje příjmy inkasované z těchto daní. Dále také mezi poslanci padl názor, že daň dědická je nemorální, jelikož dochází ke zdanění majetku, který vznikl z nejméně už jednou zdaněných příjmů. U daně darovací jsou představitelé vlády přesvědčeni, že posílí i rodinné vztahy.

Nový zákon vešel v platnost 1. 1. 2008. Tato daňová reforma, která nastala v rámci reformy veřejných financí, se ale vztahuje pouze k I. a II. skupinám, netýká se tedy III. skupiny. Nedošlo tedy ke zrušení daně dědické a darovací celé, ale pouze částečně. Zrušena je daň při darování či dědění mezi příbuznými, nikoli mezi nepříbuznými osobami. Do první skupiny se řadí příbuzní v řadě přímé a manželé. Do druhé skupiny patří příbuzní v řadě pobočné – např.: sourozenci, synovci, neteře, strýcové, tety, zeťové, snachy, děti manžela, rodiče manžela, manželé rodičů či osoby, které s nabyvatelem, dárcem nebo zůstavitelem žily více jak jeden rok ve společné domácnosti před převodem té nemovitosti. Do třetí skupiny, na

kteřou se toto osvobození nevztahuje, se zařazují ostatní fyzické osoby a právnické osoby. Pro tuto III. skupinu platí sazba daně podle následující tabulky.

Cena nemovitostí (v Kč)	Sazba daně
Do 1 000 000	7,0%
1 000 000 – 2 000 000	70 000 + 9,0% z částky, která přesahuje 1 000 000Kč
2 000 000 – 5 000 000	160 000 + 12,0% z částky, která přesahuje 2 000 000Kč
5 000 000 – 7 000 000	520 000 + 15,0% z částky, která přesahuje 5 000 000Kč
7 000 000 – 10 000 000	820 000 + 18,0% z částky, která přesahuje 7 000 000Kč
10 000 000 – 20 000 000	1 360 000 + 21% z částky, která přesahuje 10 000 000Kč
20 000 000 – 30 000 000	3 460 000 + 25% z částky, která přesahuje 20 000 000Kč
30 000 000 – 40 000 000	5 960 000 + 30% z částky, která přesahuje 30 000 000Kč
40 000 000 – 50 000 000	8 960 000 + 35% z částky, která přesahuje 40 000 000Kč
50 000 000 a více	12 460 000 + 40% z částky, která přesahuje 50 000 000Kč

Tabulka 6 Sazby daně darovací a dědičné pro III. skupinu osob – zdroj: Ekonom č. 41

Stále však zůstává povinnost zaplacení správního poplatku při vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, tedy 500Kč.

5.1.2.1 Význam částečného zrušení daně dědičné a darovací pro KÚ pro Středočeský kraj

Na základě této skutečnosti byl proveden test, kde bylo zjišťováno, zda došlo ke změně počtu přijatých návrhů na vklad Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj. Otázka zní, zda došlo k nárůstu či poklesu přijatých žádostí k návrhu na vklad v roce 2008, tedy se zavedením nového zákona o zrušení daně dědičné a darovací.

KP	Benešov	Beroun	Kladno	Kolín	Kutná hora	Mělník
2007	6819	6501	7556	7715	4912	6674
2008	8181	7152	8183	8639	6639	7270

Mladá Bol.	Nymburk	Ph -východ	Ph - západ	Příbram	Rakovník	Slaný
9072	7360	14235	14212	8652	4551	2925
9249	7391	15488	13501	9524	5025	3055

Tabulka 7 Počet přijatých návrhů na vklad za roky 2007-2008 – zdroj: vlastní

Řešení:

Diference	-1362	-651	-627	-924	-1727	-596
------------------	-------	------	------	------	-------	------

-177	-31	-1253	711	-872	-474	-130
------	-----	-------	-----	------	------	------

Tabulka 8 Diference počtu přijatých návrhů na vklad mezi roky 2007 a 2008 – zdroj: vlastní

Testuji hypotézu, zda tyto daně mají vliv na počet podaných vkladů na KÚ (KP). Tato hypotéza zní: $EX = EY$, kde EX je střední hodnota před zrušením daně dědické a darovací a EY je střední hodnota po zrušení daní. Je zvolena hladina významnosti 0,01.

Je zřejmé, že výsledky před a po zrušení daní nejsou nezávislé, proto použiji test párový.

Vytvořením diferencí: $d_i = x_i - y_i$; kde $i = 1, 2, 3 \dots 13$ je převedena úloha na test hypotézy:

$H_0: ED = 0$ proti $H_1: ED \neq 0$.

Je třeba vypočítat průměr všech přijatých vkladů, dále směrodatnou odchylku a dosadíme do testovacího kritéria.

$$\bar{d} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n d_i = -624,077$$

$$s_d = \sqrt{\frac{\sum_i (d_i - \bar{d})^2}{n}} = 204,663$$

$$t = \frac{\bar{d} - k}{s_d} \sqrt{n - 1} = -\frac{624,077}{204,663} \sqrt{12} = -10,563$$

Nyní se určí kritická hranice³³.

$$KH = t_{0,01;n-1} = t_{0,01;12} = 3,0545$$

Z tohoto výpočtu je zřejmé, že hodnota testovacího kritéria spadla do kritické oblasti. Proto hypotézu H_0 zamítáme a můžeme s tímto závěrem tvrdit, že **částečným zrušením daně dědické a darovací se počet podaných vkladů do KN změnil.**

5.1.2.2 Význam částečného zrušení daně dědické a darovací pro všechny katastrální úřady

Pokud by se nahlédlo do statistik každého katastrálního úřadu v České republice, došlo by se k závěru, že pro celou naši zemi přináší částečné osvobození od daně dědické a darovací obrovské pozitivum. Z následujícího grafu je patrné, že po účinnosti zákona došlo k vyššímu počtu převodů majetku, resp. nemovitostí. Jediný katastrální úřad, který zaznamenal pokles

³³ Kritické hodnoty a kvantily vybraných rozdělení pravděpodobností – str. 10

počtu přijatých návrhů na vklad je KÚ pro hlavní město Praha. Největší nárůst počtu přijatých vkladů lze sledovat u Moravskoslezského kraje, který přijal až o 10199 návrhů více než v roce 2007. Celorepublikový nárůst počtu přijatých návrhů na vklad byl celkem až o 11% po osvobození od daně dědické a darovací.



Graf 4 Rozdíl počtu přijatých návrhů na vklad po částečném zrušení daně dědické a darovací – zdroj: vlastní

5.1.3 Statistiky opravy chyby

V několika publikacích je vysloven názor, že nyní jsou katastrální úřady zaměstnávány hlavně opravou chyby na návrh vlastníků a jiných oprávněných. S tímto názorem se nedá z určitého hlediska souhlasit. Na KP (KÚ) se stále řeší značné množství chyb zjištěných při správě a vedení katastru, vede se tedy řízení i bez návrhu. Týká se to zejména chyb, které mohou vzniknout chybou při psaní, tedy zřejmým omylem, dále při digitalizaci listů vlastnictví...atd.

Při digitalizaci dochází k doplnění parcel zjednodušené evidence a nabývacích titulů podle listin do LV. Tyto parcely jsou doplňovány do počítačového systému, kde jejich výměry byly převzaty z parcelního protokolu.

Na výše zmiňované chyby se většinou přijde při vyhotovování srovnávacích sestavení, identifikací a snímků katastrální mapy se zákresem parcel zjednodušené evidence. Jedním z příkladů takových chyb je chyba ve výměře parcely vedené ve zjednodušené evidenci.

V současné době probíhá na katastrálních úřadech digitalizace katastrálních map, při které jsou zjištěny chybné údaje, které je nutné odstranit řízením o opravě chyby v rámci § 8 katastrálního zákona.

Bylo provedeno měření, při kterém bylo zjišťováno, zda existuje vztah mezi počtem podaných návrhů na opravu chyby a průměrnou dobou (ve dnech) rozhodnutí řízení. V následující tabulce jsou uvedeny hodnoty podaných návrhů na opravu chyby a průměrná doba řízení. Na hladině významnosti 0,05 se zjistí, zda mezi těmito veličinami existuje korelační vztah. Předpokládáme normální rozdělení pravděpodobností.

Rok	2007	2008	2009	2010
Podáno (x_i)	1979	1649	1757	1371
Počet dní (y_i)	120	103	71	69

Tabulka 9 Závislost počtu podaných návrhů na opravu chyby a průměrné doby rozhodnutí řízení – zdroj: vlastní

Testujeme hypotézu: $H_0: \rho = 0$ (mezi veličinami není korelační vztah) proti alternativní hypotéze: $H_1: \rho \neq 0$.

Využijeme následujícího testovacího kritéria:

$$T = \frac{R}{\sqrt{1 - R^2}} \sqrt{n - 2}$$

i	x_i	y_i	x_i^2	$x_i y_i$	y_i^2
1	1979	120	3916441	237480	14400
2	1649	103	2719201	169847	10609
3	1757	71	3087049	124747	5041
4	1371	69	1879641	94599	4761
součty	6756	363	11602332	626673	34811
průměr	1689	90,75			

Tabulka 10 Test významnosti pro koeficient korelace – zdroj: vlastní

V tabulce byly provedeny základní výpočty.

Je třeba nyní vypočítat hodnotu výběrového koeficientu korelace, který zjistíme na základě

tohoto vztahu:
$$r = \frac{\sum x_i y_i - n \bar{x} \bar{y}}{\left(\sqrt{\sum x_i^2 - n \bar{x}^2}\right) \left(\sqrt{\sum y_i^2 - n \bar{y}^2}\right)}$$

$$r = \frac{626673 - 4 \cdot 1689 \cdot 90,75}{\sqrt{11602332 - 4 \cdot 1689^2} \cdot \sqrt{34811 - 4 \cdot 90,75^2}} = 0,717217$$

A určí se hodnota testovacího kritéria:

$$T = \frac{0,717217}{\sqrt{1 - 0,717217^2}} \sqrt{4 - 2} = 1,455547338$$

Kritická hranice se hledá v tabulkách Studentova t – rozdělení pravděpodobností pro 2 stupně volnosti. Pro $\alpha = 0,05$ je tato hranice 4,3027.

Závěrem lze říci, že platí $1,455547338 < 4,307$, a proto hodnota testovacího kritéria spadla do oblasti přípustných hodnot. **Nulovou hypotézu přijímáme a můžeme tvrdit, že mezi veličinami – počet podaných návrhů a průměrná doba rozhodnutí řízení – není korelační vztah.**

Z tabulky je jasně zřejmé, že postupem času je podáváno méně návrhů na opravu chyby. Je možné vidět lineární průběh u průměrné doby řízení opravy chyby. Ale na základě statistického testu je zjištěno, že žádný vztah mezi těmito veličinami neexistuje. Výsledek tedy neznamená, že čím více je podaných návrhů na opravu chyby, tím více se s tímto řízením stráví času.

Tento výsledek lze odůvodnit tím, že jak se postupem času celý katastr nemovitostí vyvíjí, vyvíjí se včetně technické stránky evidence. Současné technické vymoženosti pomáhají vylepšit zpracování návrhů na opravu chyby, existuje jednodušší zaznamenávání. Tím je možné vysvětlit i pokles průměrného počtu dní řízení. Také zaměstnanci KP (KÚ) mají ulehčenou svou práci a podle mě není už nutné, aby počet pracovníků KP (KÚ) k vyřízení tohoto problému byl tak vysoký. Je možné, že zkrácení průměrné doby na řízení je způsobeno i tím, že lidé už nepodávají tolik odvolání k ZKI. V letech 2005-2008 činil celkový počet odvolání k ZKI něco okolo 2% z celkového počtu podaných návrhů na opravu chyby a od roku 2009 se odvolává k ZKI pouze něco málo přes 1% klientů KN. Což není určitě zase takový rozdíl, ale na celkové době k vydání rozhodnutí to znát je.

5.1.4 Porušení pořádku na úseku katastru

Správní trestání za porušení pořádku na úseku katastru je velmi zanedbatelnou záležitostí. Na KÚ (KP) není prakticky vůbec využíváno. Katastrální úřady se této situaci snaží vyhnout, jelikož je velice náročné stanovit výši sankce.

Porušení pořádku se týká například poškození, zničení či přemístění měřické značky bodu podrobného bodového pole. Je velmi těžké rozhodnout, který činitel se tohoto porušení dopustil, a pokud lze zjistit, kdo tuto škodu způsobil, není možné stanovit odpovídající výši pokuty.

Jelikož dochází ke společné vazbě mezi úsekem katastru a úsekem zeměměřictví, je možné zmínit alespoň četnost správních řízení při porušení pořádku na úseku zeměměřictví. Zde k porušení pořádku skutečně došlo několikrát. Za období od roku 2005 až do roku 2009 byl počet správních řízení za porušení pořádku 5 až 15 případů ročně. Za rok 2009 bylo vyměřeno celkem 335 000Kč v rámci uložených pokut za porušení pořádku na úseku zeměměřictví. Zde dochází k porušení pořádku úředně oprávněnými zeměměřickými inženýry, kteří neodborným způsobem, nedostatečnou spolehlivostí při zjišťování skutečného stavu věci či při ověřování výsledků zeměměřických činností nepostupují dle příslušného návodu.

Toto správní řízení existuje i přes téměř žádné trestání úseku katastru. Je zde alespoň nějaká hranice v rámci etiky chování. Pokud by došlo k závažnému porušení pořádku, domnívám se, že by katastr dokázal stanovit odpovídající pokutu, ale v menších případech se o nich uvažovat nedá, jelikož finanční a časová náročnost se poté výnosu z pokuty nevyrovnají. Hlavním smyslem tohoto zákonného ustanovení je nutné spatřovat v tom, že lidé dokáže přimět k adekvátní součinnosti a zajistí se tím i ochrana veřejného zájmu v oblasti katastru nemovitostí.

Závěr

Z historického vývoje evidování věcných práv k nemovitostem v našich zemích je zřejmé, že se neustále projevuje snaha o aktuální, spolehlivé a co možná nejpřesnější mapové i listinné podklady. V současné době se do popředí dostává opět cíl mít přesná a kvalitní data katastru nemovitostí. Katastrální úřady (KP) pracují na obnově katastrálního operátu přepracováním, a to do souřadnicového systému S-JTSK. Jde vlastně o transformaci map stabilního katastru do digitalizované podoby do Gustenberského systému.

Vláda ČR si vytkla za cíl do roku 2016 zdigitalizovat veškeré mapové podklady ve všech katastrálních územích. Je ale třeba si uvědomit, jak krátká doba je na splnění tohoto náročného úkolu. Dalo by se polemizovat, zda bude digitalizace kvalitní, jestliže katastrální úřady (KP) čeká obnova přepracováním ještě několika tisíc katastrálních map, mají šibeniční termíny a málo pracovníků na provedení takového úkolu. Dosud byla digitalizována území, u nichž bylo zpracování katastrální mapy časově velmi náročné. Nyní je dokončena digitalizace popisné části katastrálního operátu, je vybudován robustní informační systém. Celkem 52,5 % území ČR je digitalizováno. A posledním krokem k naplnění koncepce digitalizace je digitalizace SGI. Někteří z iniciativy Komory geodetů a kartografů si myslí, že pokud se zvýší počet zaměstnanců KÚ (KP), nepřinese to zrychlení tempa při přepracování map. Místopředseda ČÚZK konstatoval, že tento úkol nebude možné splnit dříve jak za 20 let a také uvedl příčiny. Došlo k zdvojnásobení počtu zápisů do KN za posledních 5 let, přičemž byl počet zaměstnanců snížen o 2 % ročně. Je také ekonomicky náročné pokrýt celý projekt digitalizace, a tak je třeba zvýšit správní poplatky za vklad práv do KN.

Za správní poplatek za vklad práv do KN se nyní platí 500Kč. Vláda ČR projednává novely zákona, kde by se více zohledňoval rozsah navrhovaného zápisu. Bude se tedy platit za každou položku, kterou je třeba vložit na KN. I po této změně by poplatky zůstaly v ČR zřejmě nejnižšími v Evropě. Například na Slovensku tento poplatek činí 2000 Sk, v Polsku 200 Zł, v Rakousku 1 % z ceny apod. Je to potřebná změna, ať už kvůli tomu, že jsou potřeba finance na dokončení digitalizace, ale i kvůli tomu, že poplatek za vklad nebyl zvýšen od roku 1994, kdy byl poprvé stanoven. Proto je třeba tento správní poplatek navýšit o část inflace za posledních 17 let.

Nezbytnou součástí každého převodu vlastnického práva je také splnění základní daňové povinnosti. Jedná se daň z převodu nemovitostí, daň darovací a dědickou. Předmětem daně z převodu nemovitosti je úplatný převod vlastnického práva. Právním titulem, na základě kterého toto právo přechází z převodce (prodejce) na kupujícího, je například kupní či

směnná smlouva. Praktická část této diplomové práce se zabývala daní darovací a dědickou. Cílem bylo zjistit, zda zavedení reformy částečného zrušení daně dědické a darovací mělo vliv na počet podaných návrhů na vklad do KN. Díky statistickému testu bylo zjištěno, že po této reformě došlo k většímu počtu podání návrhů na vklad do KN, a to na všech katastrálních úřadech v ČR kromě Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu. Vláda uvažovala o částečném zrušení daně dědické a darovací. Lidé byli v očekávání, proto využili toho, že za vložení práva k nemovitosti v roce 2008 by nemuseli platit správní poplatek a s převodem nemovitosti jako daru. Zvýšení počtu vkladů lze také odůvodnit hospodářskou krizí. Tato situace nastala v České republice v roce 2007 a je možné, že lidé nedůvěřovali finančním institucím a chtěli své finance vložit do nemovitosti.

Dalším cílem bylo zanalyzovat správní řízení Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj. Byly provedeny testy, kde bylo zjištěno, že počet povolených návrhů na vklad není rovnoměrně rozložen v každém katastrálním pracovišti. Nejvíce přijatých vkladů je zaznamenáno u KP Praha-východ a nejméně u KP Slaný. Poté bylo zkoumáno v rámci správního řízení, zda při opravě chyby v katastru nemovitostí existuje vztah mezi počtem podaných návrhů na vklad a průměrnou dobou řízení ve dnech. Bylo zjištěno, že mezi těmito veličinami vztah není. V dnešní době se opravě chyby věnují speciálně určení pracovníci KÚ (KP), a proto se doba na řízení s počtem návrhů na vklad zkracuje. Neznamená to tedy, že čím více je počtu přijatých návrhů na vklad, tím déle bude trvat zpracování opravy chyby. I veškeré výpočetní technologie, které má KÚ (KP) k dispozici, pomáhají urychlit řízení. Co se týká námitkového řízení k opravě chyby, tak tyto statistiky si KÚ (KP) nevede. Existuje pouze možnost zjistit v katastrálních statistikách počet odvolání k ZKI. Za rok 2010 tato hodnota činila zhruba 2 % z celkového počtu podaných návrhů na vklad. Porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí má význam spíše preventivní. Porušení pořádku na tomto úseku je definováno zejména katastrálním zákonem. Zaměstnanci KÚ (KP) se snaží ale tomuto správnímu řízení vyhnout, jelikož je velmi náročné stanovit sankce za porušení pořádku. I přes téměř nulové trestání za porušení pořádku na úseku katastru je stále toto správní řízení vedeno. Existuje alespoň z důvodu toho, aby se lidé neustále drželi nějaké maximální hranice v rámci chování. Jedná se o určitou prevenci.

Závěrem je třeba shrnout, že význam katastru nemovitostí v naší republice je veliký. S uvažováním do budoucna využití digitalizace přináší kladné i záporné zkušenosti. Ale bude se dostávat určitě velké odlehčení zejména pracovníkům oddělení dokumentace, kteří budou mít možnost najít požadovanou parcelu na mapě příkazem v počítačovém programu.

Použité zdroje

- [1] ASCHENBRENNER, Martin. Panství Lemberk podle urbáře z roku 1615. [online]. s. 4. [cit. 2011-11-28]. Dostupné z WWW: <sphmjablone.websnadno.cz/Panstvi_Lemberk_podle_urbare_z.doc>.
- [2] BAREŠOVÁ, E.; BAUDYŠ, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha: C. H. Beck. 2002. ISBN 80-7179-625-5.
- [3] Břemena, katastr a daně. Ekonom. 6. 12. 2007, 41, s. 9. [cit. 2011-04-25].
- [4] BUMBA, J. České katastry od 11. do 21. století. Praha: Grada. 2007. ISBN 978-80-247-2318-1.
- [5] Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. [cit. 2010-12-11]. Dostupné z URL: <<http://www.cuzk.cz>>.
- [6] Desky zemské a dvorské. [online]. [cit. 2010-11-17]. Dostupné z WWW: <<http://www.ucl.cas.cz/edicee/data/antologie/zliteratury/VZCL3/148.pdf>>.
- [7] DOLEČEK, Marek. BusinessInfo.cz [online]. 2009 [cit. 2011-01-18]. Dostupné z WWW: <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/nemovitosti-zapis-vlastnickych-prav-opu/1000818/48037/>>.
- [8] HENDRYCH, D., a kol.; Správní právo. 6. aktualizované vydání. Praha C. H. Beck 2006. ISBN 80-7179-442-2.
- [9] HORZINKOVÁ, Eva; NOVOTNÝ, V. Správní právo procesní. Linde Praha a.s.. 2006. ISBN 80-7201-636-9.
- [10] ILČÍKOVÁ, Alena; ILČÍK, Václav. Lánové rejstříky (1656-1711) [online]. Dubňany [cit. 2010-11-17]. Dostupné z WWW: <http://ilcik.cz/dubnany/dejiny/od_1656.html>.
- [11] KLIMENT, Václav. Věcná práva a katastr nemovitostí [online]. Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický. Zdíby. 1998 [cit. 2011-01-18]. Dostupné z WWW: <http://www.vugtk.cz/odis/sborniky/cd/cd_zak/kliment98/kap7.htm>. ISBN 80-85881-12-8.
- [12] KUBA, B.; OLIVOVÁ, K. Katastr nemovitostí České republiky. 9. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha a.s.. 2004. ISBN 80-7201-468-4.
- [13] KLIMENT, V.; Katastr nemovitostí pro každého. Zdíby: VÚGTK - Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický. 2007. ISBN 978-80-85881-27-1.
- [14] Křovákovo zobrazení [online]. [cit. 2010-12-15]. Dostupné z WWW: <<http://krovak.webpark.cz/index.htm>>.

- [15] KUBA, B.; OLIVOVÁ, K. Katastr nemovitostí. 2. aktualizované vydání. Nakladatelství Vilímek. 1993. ISBN 80-85811-03-0.
- [16] KUBANOVÁ, Jana; LINDA, Bohdan. Kritické hodnoty a kvantily vybraných rozdělení pravděpodobností. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. 53 s. ISBN 80-7194-852-7.
- [17] KUBANOVÁ, Jana. Statistické metody pro ekonomickou a technickou praxi. Pardubice: STATIS, 2008. 247 s. ISBN 978-80-85659-47-4.
- [18] LANDSMANOVÁ, Lucie. Katastr nemovitostí a jeho význam v ČR. Pardubice, 2009. 78 s. Bakalářská práce. Univerzita Pardubice.
- [19] PEŠL, Ivan. Katastr nemovitostí po kapkách. Zeměměřič [online]. 1998, 1, [cit. 2011-11-25]. Dostupný z WWW: <<http://www.zememeric.cz/1-2-98/knkapky.html>>.
- [20] Vyhláška č. 26/2007 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem; (katastrální vyhláška)
- [21] Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- [22] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [23] Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- [24] Zeměměřič [online]. [cit. 2011-01-30]. Zeměměřič. Dostupné z WWW: <<http://www.zememeric.cz>>.
- [25] Zemské desky. In Wikipedia : the free encyclopedia [online]. St. Petersburg (Florida) : Wikipedia Foundation, [cit. 2011-03-18]. Dostupné z WWW: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Zemské_desky>.

Přílohy

NEJVYŠŠÍ PATENT CÍSAŘE JOSEFA II. ZE DNE 20. DUBNA 1785 O REFORMĚ POZEMKOVÉ DANĚ A VYMĚŘENÍ PŮDY (české znění – druhá verze)

Když stávající daňová míra dle rovnosti a spravedlnosti ani mezi německými císařsko dědičnými provinciemi mezi sebou, ani mezi jednotlivými držiteli nebyla určena, také zásady na nichž spočívá jsou nejisté a nepříznivé příčinnosti, tak My jako otec a správce nám z obezřetnosti božské svěcených zemí, jsme mysleli na prostředek položití základ k takové daňové míře, podle které bez zvýšení dnešního příspěvku, který je ještě nezbytný k pokrytí státních potřeb, každá provincie, každá obec a každý jednotlivý vlastník dle poměru statku který drží, svůj podíl úplně rovně přinesl, ale příčinnost na zemi osvobozena od všech závazků.

Podle toho nařizujeme:

§ 1.

Že v Čechách, na Moravě a ve Slezsku a ostatních zemích se provedou ihned k tomu potřebné přípravy, totiž:

- a) zakreslení a vyměření všech výnosných pozemků a realit,
- b) určení výtěžku zrní dle úrodnosti pozemků.

§ 2.

V pevné důvěře, že každý majitel pozemku k provedení našeho dobročinného záměru vším, co leží v jeho silách přispěje svému vlastnímu a s tím spojenému všeobecnému blahu, chceme při odvodu počtu pozemků a jejich výnosu znamenitě přicházeti na vlastní přiznání držitelů půdy. Aby ale nevěrným poddaným všechna příležitost k nesprávným údajům byla odňata, postaví se po bok tomuto vlastnímu přiznání držitele pozemku přesná kontrola.

§ 3.

Zakreslení a vyměřování všech plodných pozemků a realit a dále určení výnosu dle plodnosti těchto pozemků se provede pod vedením nadřízených úřadů nebo právníka, nebo jimi k tomu jmenovaných zástupců a úředníků, v přítomnosti výboru a šesti důvěru zaslouživších mužů, které každá obec sama zvolí dle předpisu na konci připojeného poučení.

Místní vrchnosti nebo právníci, jejich zástupci a úředníci obdrží od pro tento účel v každém kraji ustanovené podkomise sestávající z krajského komisaře, ekonoma a inženýra, bližší vysvětlení, dle kterého by mohla přikročiti ke skutečnému začátku operace, tj. k vyměření pozemků a odvodu jejich výnosů.

Poněvadž prvejmenovaná podkomise má vésti trvalý dohled na operaci, budou tedy všechny vrchnosti, právníci, jejich zástupci a úředníci jakož i všechny obce vyrozuměny přesně uposlechnouti všemu, co bude v této věci od ní nařízeno.

§ 4.

V krajích ustanovené podkomise přijímací se své strany rozkazy od vlastní, kvůli tomu zřízené vrchní komise, která stojí v čele záležitosti v celé provincii a bude přesně bdít nad plněním našeho na začátku vyjádřeného záměru.

§ 5.

Šťastné působení, které měla za následek laciná daňová míra, jest příliš důležité, než abychom mohli nechat místo nějakému nenutnému průtahu nebo liknavosti.

Poručíme následovně všem místním vrchnostem a právním úředníkům, kterým přísluší vedení vyměřování pozemků a určení výtěžku zrní, svoje operace dle možnosti urychlit, vyměřování v tomto létě a podzimu prováděti a dokončiti ku konci října, vůbec ale prokazovati takovou činnost, aby proti našemu lepšímu očekávání podkomise, která se poněmáhle dostaví do všech dominií nebo vrchní zemská komise, která v každém kraji na různých místech rovněž podnikne potřebné místní šetření, žádný důvodný podnět nenalezne k uspíšení a dokončení záležitosti na náklad liknavé místní vrchnosti, nebo soudních úředníků, ustanoviti vlastní úředníky, k čemuž My oba v nutném případě zcela opravňujeme.

Místní vrchnosti, soudní úředníci, jejich zástupci, úředníci a obce, jakmile od v kraji ustanovené podkomise obdrželi potřebná poučení, ihned začnou s vyznačením a vyměřením pozemků a odvodem jejich výtěžku zrní a tím nepřetržitě pokračovali dokud nebyli hotovi se všemi pozemky příslušnými jim podřízeným obcím.

§ 6.

Přiznání vrchností nebo jejich zplnomocněnců a úředníků mají býti odložena za přítomnosti obce nebo jejího výboru, přiznání poddaných ale veřejně za přítomnosti soudce nebo obecního výboru.

§ 7.

Aby nikdo nebyl v obavách o svých pozemcích podati upřímnou a přesnou známost, promíjíme tímto všechny tresty, které byly přesně stanoveny u bývalého řízení daní ze zamlčení pozemků a jejich výnosů; a chceme, aby žádný držitel pozemku v nejmenším neodporoval, když nyní vycházejí najevo pozemky, které dosud zůstávaly neobjevené a nebyly vzaty do rozpočtu daní.

§ 8.

Naproti tomu deklarujeme a určujeme, že když jednou byla podána a sebrána nová podání, na všechny ony pozemky, které nebyly přiznány ke zdanění, pokud měly být odhaleny od ruky, by se mělo dívat jako na zcela opuštěný, nikomu nenáležící statek a tím onomu, který o tom

učiní oznámení buď krajské podkomisi, u v zemi zřízené vrchní komisi, nebo také u Násamých nebo Našim úřadům, přenechají se bezplatně a dědičně jako své vlastnictví. Chce-li ale oznamovatel zůstat neznámým, má se zatajený, jím oznámený pozemek prodati nejvíce nabízejícímu a z toho vytěžený peněžitý obnos se vydá témuž s utajením jeho jména.

§ 9.

Každý jiný druh podvodu a to vždy za prostředky, které mohly být použity ke klamání správného vyměřování, nebo úředního přiznání ať již vrchností, úředníky, inženýry, porotci, členy výboru, nebo jednotlivými držiteli pozemků se potrestá bez prominutí dle povahy provinění a pokuta se přislíbí oznamovateli, jméno téhož zůstane ale utajeno.

§ 10.

Konečně nařizujeme, že realizovaná přiznání, jestliže byla od místní vrchnosti, soudním úředníkem, jeho zástupcem nebo úředníkem opravena a podepsána, k trvalému nahlédnutí pro každého byla u soudce nebo faráře uložena, aby tímto způsobem jedna obec druhou, držitel jiného mohli kontrolovat.

Každému musí nutně záležet na tom, přehlédnout správnost, míru a úřední přiznání svých sousedů, poněvadž při rozdělování daní by mohl zčásti přenášet diskrétní nebo příliš malé přiznání.

Totéž jest potřebné od obcí proti sousedním obcím, poněvadž jinak jedna druhé svá řádná zřízení by přivalila.


Ostatně věříme důvodnou příčinou, že každý tohoto našeho léčivého opatření, jehož účelem bylo všeobecné blaho, podrobí se vlastenecké účastné píli a sám se vystříhá škod, které by nešetření nezbytně pro něj přineslo.

Dáno v Našem hlavním a sídelním městě Vídni, 20tý den měsíce dubna v sedmnáctsetosmdesátpátém, naší vlády římské v dvacátém a dědičné v pátém roce.

Josef.

Výpis z pozemkové knihy

katastrálního území **L e š a n y**, s.o. Neveklov.
 Mlýnská usedlost čp.29
 v Lešanech. **A.**

Běžné číslo	Parcelní číslo	Poznačení parcely (číslo domu, způsob obdělávání)	Běžné číslo	Parcelní číslo	Poznačení parcely (číslo domu, způsob obdělávání)
1	39	Stavební parcela, obydelní a hospo- dářské stavení a mlýn čp.29,			
2	367	pastviště			
3	369	role			
4	426	pastviště			
5	427	role			
6	446	zahrada			
7	449	pastviště			
8	451	pastviště			
9	452	pastviště			
10	453	rybník			
11	454	pastviště			
12	455	pastviště			
13	456	pastviště			
14	457	role			
15	460	role			
16	461	pastviště			
17	465	role			
18	1297	cesta			

Běžné číslo

Z á p í s

1 Zápis na který zřetel vzat.

572

Příloha B Výpis z pozemkové knihy – zdroj dostupný z URL:

<<http://www.podlesanskymlyn.cz/history/album1/slides/Výpis%20z%20pozemkové%20knihy%2014.března%201941.a.jpg>>

INFORMACE

pro občany a právnické osoby o vyřizování správních záležitostí týkajících se katastru nemovitostí

KATASTR NEMOVITOSTÍ je ucelený, automatizovaně vedený informační systém o nemovitostech, který obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích, budovách a bytech a nebytových prostorech vymezených jako jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o právních vztazích, které se k nim váží a o vlastnících a jiných oprávněných z právních vztahů k evidovaným nemovitostem.

Údaje katastru nemovitostí se využívají v záležitostech fyzických a právnických osob týkajících se nemovitostí, zejména při řešení vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a dalších práv k nemovitostem stanovených zákonem, při stanovení daně z nemovitostí, daně z převodu nemovitostí, při oceňování nemovitostí a při územním a stavebním řízení.

KATASTR NEMOVITOSTÍ upravují tyto obecně závazné předpisy:

- zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů,
- Nařízení vlády č. 111/2001 Sb., o porovnávání a přejímání údajů katastru nemovitostí České republiky a evidence obyvatel,
- vyhl. č. 26/2007 Sb., kterou se provádí výše uvedené zákony, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhl. č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky.

KATASTRÁLNÍ ÚŘAD je věcně příslušný správní úřad, který vykonává státní správu katastru nemovitostí (dále jen „katastr“), včetně zápisů práv k nemovitostem do katastru. Působnost katastrálních úřadů je vymezena zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

Vklad práva do katastru

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru musí obsahovat údaje stanovené v § 4 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

Těmito údaji jsou

- 1) Označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen.
- 2) Označení účastníků řízení o povolení vkladu do katastru (dále jen „řízení o povolení vkladu“). Těmito účastníky jsou účastníci smlouvy nebo jiného právního úkonu, na jehož základě má být v navrhovaném řízení vloženo právo do katastru.

Příklady:

Označení právního úkonu	Účastníci řízení	
Kupní smlouva	Prodávající	Kupující
Darovací smlouva	Dárce	Obdarovaný
Zástavní smlouva	Vlastník nemovité zástavy	Zástavní věřitel
Smlouva o zřízení věcného břemene	Vlastník zatěžované nemovitosti	Oprávněný z věcného břemene
Vklad nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti	Osoba vkládající nemovitost do obchodní společnosti	Obchodní společnost
Smlouva o zřízení předkupního práva	Vlastník nemovitosti	Osoba oprávněná z předkupního práva
Směnná smlouva	Vlastníci směňovaných nemovitostí	

Poznámka:

Účastníkem řízení o povolení vkladu nejsou osoby, které nejsou účastníky smlouvy, na jejímž základě má být podle návrhu vloženo právo do katastru. Účastníkem smlouvy není ani advokát nebo jiná osoba, která v zastoupení účastníka smlouvy sepsala nebo za něho ve smlouvě jednala. Pokud tyto osoby zastupují účastníky řízení o povolení vkladu před katastrálním úřadem na základě ustanovení právního předpisu, jedná se o zástupce účastníků řízení. Zastupují-li tyto osoby účastníka řízení na základě plné moci, jedná se o zmocněnce.

Účastníci řízení o povolení vkladu musejí být v návrhu označeni těmito údaji:

- a) fyzická osoba : jménem a příjmením,
trvalým pobytem a
rodným číslem,
b) právnická osoba : názvem,
sídlem a
identifikačním číslem.

3) Označení práv, která mají být zapsána podle návrhu do katastru.

Práva lze označit buď přímo, tedy jaká práva, ke kterým nemovitostem a ve prospěch kterých osob mají být do katastru zapsána, nebo je práva možno označit také odkazem na příslušnou část smlouvy nebo jiné listiny, na základě které mají být tato práva do katastru zapsána, ale vždy tak, aby z návrhu bylo možno zjistit, co se katastrálnímu úřadu navrhuje.

K návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu musejí být připojeny tyto přílohy:

- 1) listina, dle které má být zapsáno právo do katastru nebo její úředně ověřený opis (kopie) v počtu o dva větším než je počet účastníků řízení (na manžele se pohlíží samostatně jako na dva účastníky řízení); jedná-li se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, ještě v počtu o dva větším pro každý další katastrální úřad. Těmito listinami jsou :
- smlouva o převodu vlastnictví nemovitostí,
 - smlouva o zástavním právu k nemovitostem,
 - smlouva o oprávnění, které odpovídá věcnému břemenu,
 - smlouva o předkupním právu k nemovitostem s věcnými účinky,
 - smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru (zákon č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů), včetně rozestavěného bytu nebo nebytového prostoru,
 - dohoda o vydání věci uzavřená podle zvláštního předpisu (např. zákon č. 403/1990 Sb., zákon č. 87/1991 Sb.),
 - prohlášení vkladatele s úředně ověřeným podpisem o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti nebo do jiného obdobného jmění právnické osoby (dále jen „základní kapitál“), doložené společenskou smlouvou nebo zakladatelskou smlouvou nebo zakladatelskou listinou nebo jinou listinou s projevem vůle právnické osoby (např. usnesení valné hromady) přijmout nemovitost do svého základního kapitálu, a v případě zvýšení základního kapitálu též výpisem z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku dokládajícím zvýšení základního kapitálu,
 - dohoda o vypořádání společného jmění manželů (§ 150 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů), je-li předmětem vypořádání nemovitost,
 - smlouva o rozšíření nebo zúžení zákonem stanoveného rozsahu společného jmění manželů uzavřená ve formě notářského zápisu, jestliže jejím předmětem je nemovitost, která již náleží do společného jmění manželů nebo do výlučného majetku jednoho z nich (§ 143a odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů),
 - dohoda vlastníků všech jednotek v domě o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy sepsaná ve formě notářského zápisu (§ 5 odst. 6 zák. č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů),
 - prohlášení vlastníka všech jednotek v domě o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy sepsané ve formě notářského zápisu (§ 5 odst. 7 zák. č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů),
 - dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti (§ 141 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů),
 - smlouva o výstavbě, jejíž součástí je převod spoluvlastnických podílů pozemků (§ 21 odst. 3 v návaznosti na § 17 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů),
 - prohlášení vlastníka budovy (§ 5odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů),
- 2) plná moc, pokud je účastník řízení zastoupen v řízení o povolení vkladu zmocněncem,
- 3) výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku nebo úředně ověřený opis (kopie) takového výpisu. Stáří výpisu není nijak právním předpisem určeno, měl by však obsahovat údaje, které jsou platné ke dni podání návrhu na vklad,
- 4) listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu (nemovitostí), jehož právní účinky nastaly před 1.1.1993, nebo úředně ověřený opis (kopie) takové listiny,
- 5) úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce,
- 6) rozhodnutí vydané stavebním úřadem v řízení o využití území nebo o dělení a scelování pozemků nebo jiné opatření (soulhas) stavebního úřadu v případě, je-li předmětem smlouvy reálně oddělovaná část pozemku.

Geometrický plán na rozdělení pozemku musí být v případě vkladu práva k reálně oddělované části nemovitosti neoddělitelnou, tzn. pevně připojenou součástí listiny již před podáním návrhu na vklad (§ 19 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Přílohou návrhu na vklad vlastnického práva k bytu nebo nebytovému prostoru je:

- a) smlouva o převodu vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru s náležitostmi podle § 6 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v počtu o dva větším než je počet účastníků řízení; přílohou smlouvy je půdorys všech podlaží, popř. jejich schémata určující polohu a podlahovou plochu jednotek a společných částí domu,
- b) potvrzení banky o splacení odpovídající části úvěru (při převodu bytu pořízeného v rámci družstevní výstavby),
- c) kopie nabídky k převodu bytu nebo ateliéru jeho nájemci (pokud je jím fyzická osoba) a byt nebo ateliér se převádí jiné osobě (§ 22 odst. 1 a 6 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů),
- d) potvrzení bytového družstva, že mu nabyvatel uhradil částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům na převáděnou jednotku (§ 24 odst. 5 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů),
- e) písemný souhlas příslušných orgánů při převodu vlastnictví bytu zvláštního určení a nebytových prostorů sloužících účelům civilní obrany (§ 22 odst. 5 a 7 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Placení správního poplatku za podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu

Za podání každého návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu popsaného v předchozí části informací se vybírá správní poplatek (dále jen „poplatek“) ve výši 500,- Kč podle položky č. 104 přílohy k zákonu č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Poplatek se hradí kolkovými známkami při podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu nebo jeho uhrazení je nutno prokázat. Od poplatku je osvobozen návrh na zahájení řízení o povolení vkladu na základě smlouvy o převodu bytu, garáže a ateliéru podle § 24 odst. 1, 2 a 3 zák. č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a návrh na zahájení řízení o povolení vkladu na základě smlouvy o převodu příslušného spoluvlastnického podílu k pozemku (stavební parcele), souvisejícího s bytem, garáží a ateliérem převáděnými nebo již převedenými podle citovaných ustanovení zák. č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Poučení

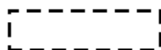
Návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu se rozumí návrh podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, který byl výše podrobně popsán. Podává-li navrhovatel současně několik návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu, hradí se poplatek za každý podaný návrh samostatně. Pokud účastník řízení, který podal návrh, neuhradí poplatek ve stanovené výši ani na výzvu katastrálního úřadu, katastrální úřad po marném uplynutí lhůty pro zaplacení poplatku řízení o povolení vkladu zastaví podle § 6 odst. 3 zákona č. 368/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Doporučení

Žádáme laskavě osoby, předkládající současně více návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu, aby sepsaly návrh na zahájení každého řízení samostatně, a přikládaly k takto samostatně sepsanému návrhu pouze přílohy, které patří k tomuto návrhu. Usnadní tak vyřízení svého vkladu práva do katastru.

Opravné prostředky

Účastník řízení o povolení vkladu může proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad podat ve lhůtě do 30 dnů od jeho doručení, opravný prostředek, a to i prostřednictvím katastrálního úřadu, ke krajskému soudu (Městskému soudu v Praze) místně příslušnému podle sídla katastrálního úřadu, jehož rozhodnutí se přezkoumává. Pokud katastrální úřad opravnému prostředku sám v plném rozsahu nevyhoví, rozhoduje o podaném opravném prostředku soud s konečnou platností. Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví (viz. § 5 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Pokud návrh na zahájení řízení o povolení vkladu nemá předepsané náležitosti stanovené v § 4 odst. 3 a 4 zák. č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, katastrální úřad vyzve navrhovatele, aby ve stanovené přiměřené lhůtě odstranil nedostatky návrhu s upozorněním, že v případě neodstranění nedostatků návrhu bude řízení zastaveno. Pokud navrhovatel nedostatky neodstraní, katastrální úřad řízení zastaví. Proti tomuto rozhodnutí o zastavení řízení je možné podat odvolání k příslušnému zeměměřičkému a katastrálnímu inspektorátu.



Návrh na vklad práva k nemovitosti do katastru nemovitostí



Katastrálnímu úřadu pro _____
katastrální pracoviště _____
počet příloh: _____

Navrhuji vklad¹⁾ _____

v souladu s obsahem
příložené listiny³⁾: _____

k následujícím nemovitostem:

Katastrální území: _____

Pozemky

KN / ZE ³⁾	druh ⁴⁾	parcela		původní katastrální území ²⁾	spoluvlastnický podíl ¹⁾	LV ⁵⁾
		kmenové č.	podlomení			
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	
		/			/	

Další pozemky jsou uvedeny na příloženém formuláři „Příloha A – Seznam pozemků“ - ano*)³⁵⁾ - ne*), který je součástí tohoto návrhu.

Část obce: ⁶⁾ _____

Budovy⁷⁾

typ ²²⁾	budova ⁷⁾		na parcele ⁷⁾			spoluvlastnický podíl ¹⁾	LV ⁵⁾
	č.p./č.e.*)	zp. využití ²³⁾	druh ⁴⁾	kmenové č.	podlomení		
				/		/	
				/		/	
				/		/	
				/		/	
				/		/	
				/		/	
				/		/	
				/		/	
				/		/	

Další budovy jsou uvedeny na příloženém formuláři „Příloha B – Seznam budov“ - ano*)³⁵⁾ - ne*), který je součástí tohoto návrhu.

*)nehodící se škrtněte

Účastníci řízení: 25)

8)	9)	příjmení nebo název organizace	jméno	titul před	titul za	RČ / IČ
ulice		č.p./č.e.*)	č.or.	část obce		
městská část (obvod)			obec			
PSČ	telefon ¹⁰⁾	e-mail ¹⁰⁾	SJM ³⁶⁾	spoluvlastnický podíl k nemovitostem ¹⁵⁾		
				/		
				datum	podpis	
osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu						
příjmení, jméno, funkce			příjmení, jméno, funkce			
podpis			podpis		razítko organizace	

8)	9)	příjmení nebo název organizace	jméno	titul před	titul za	RČ / IČ
ulice		č.p./č.e.*)	č.or.	část obce		
městská část (obvod)			obec			
PSČ	telefon ¹⁰⁾	e-mail ¹⁰⁾	SJM ³⁶⁾	spoluvlastnický podíl k nemovitostem ¹⁵⁾		
				/		
				datum	podpis	
osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu						
příjmení, jméno, funkce			příjmení, jméno, funkce			
podpis			podpis		razítko organizace	

8)	9)	příjmení nebo název organizace	jméno	titul před	titul za	RČ / IČ
ulice		č.p./č.e.*)	č.or.	část obce		
městská část (obvod)			obec			
PSČ	telefon ¹⁰⁾	e-mail ¹⁰⁾	SJM ³⁶⁾	spoluvlastnický podíl k nemovitostem ¹⁵⁾		
				/		
				datum	podpis	
osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu						
příjmení, jméno, funkce			příjmení, jméno, funkce			
podpis			podpis		razítko organizace	

8)	9)	příjmení nebo název organizace	jméno	titul před	titul za	RČ / IČ
ulice		č.p./č.e.*)	č.or.	část obce		
městská část (obvod)			obec			
PSC	telefon ¹⁹⁾	e-mail ¹⁹⁾	SJM ³⁸⁾	spoluvlastnický podíl k nemovitostem ¹⁵⁾		
				/		
				datum	podpis	
osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu						
příjmení, jméno, funkce			příjmení, jméno, funkce			razítko organizace
podpis			podpis			

8)	9)	příjmení nebo název organizace	jméno	titul před	titul za	RČ / IČ
ulice		č.p./č.e.*)	č.or.	část obce		
městská část (obvod)			obec			
PSC	telefon ¹⁹⁾	e-mail ¹⁹⁾	SJM ³⁸⁾	spoluvlastnický podíl k nemovitostem ¹⁵⁾		
				/		
				datum	podpis	
osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu						
příjmení, jméno, funkce			příjmení, jméno, funkce			razítko organizace
podpis			podpis			

Další účastníci jsou uvedeni na formuláři „Příloha D – Seznam účastníků řízení“ - ano*)³⁵⁾ - ne*), který je součástí tohoto návrhu.

*) nehodící se škrtněte

Přílohy³¹⁾ :

Místo pro nalepení kolku

**Katastrální úřad pro xxxxxxxxxxxxxxxx, katastrální pracoviště
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

Adresa pracoviště

Obecní úřad

adresa

999 99 adresa

Číslo jednací: xxxxxxxxxxxxxxxxx

Vaše č. j.: Ze dne: Vyřizuje: xxxxxxxxxxxxxxxxx Dne:

**Věc: Oznámení o zahájení obnovy katastrálního operátu přepracováním
souboru geodetických informací do digitální podoby**

Katastrální úřad pro, katastrální pracoviště (dále jen „katastrální úřad“), oznamuje podle § 13 odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle § 63 vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška), že v katastrálním území obce bude obnoven katastrální operát přepracováním do digitální podoby (dále jen „obnova katastrálního operátu“).

V souladu s § 11 odst. 1 písm. a) a c) katastrálního zákona se na Vás obrácíme s žádostí o poskytnutí nezbytné součinnosti katastrálnímu úřadu v tomto rozsahu :

1. V příloze k tomuto dopisu zasíláme vzor oznámení o zahájení obnovy katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací do digitální podoby, které obsahuje nezbytné informace pro vlastníky nemovitostí a jiné oprávněné. Žádáme Vás, abyste oznámení uveřejnili způsobem v místě obvyklým, a to po dobu 30 dnů.
2. Nedílnou součástí obnovy katastrálního operátu je jeho vyložení k veřejnému nahlédnutí, při kterém vlastníci nemovitostí mohou vznést námitky vůči změnám údajů katastru nemovitostí. K zajištění této zákonné povinnosti je potřebné, abyste v termínu, který Vám později oznámíme, katastrálnímu úřadu poskytli vhodné prostory a podmínky pro uvedené činnosti v místě uvedeného katastrálního území nebo v budově Vašeho úřadu.
3. Obnově katastrálního operátu předchází v souladu s ustanovením § 7 katastrálního zákona částečná revize katastru nemovitostí (dále jen „revize“). Revize bude probíhat v období od přibližně do Při revizi budou zjišťovány změny a ověřován dosavadní stav předmětů katastru podle ustanovení § 63 odst. 3 písm. a) katastrální vyhlášky. V příloze k tomuto dopisu přikládáme oznámení pro vlastníky nemovitostí a jiné oprávněné vymezující jejich povinnosti a součinnost při revizi údajů katastru, které

vyplyvají z právních předpisů. Žádáme Vás o uveřejnění tohoto oznámení způsobem obvyklým ve Vaší obci.

4. Dále Vás žádáme, abyste při revizi zajistili za obecní úřad spolupráci osoby znalé místních poměrů, která bude oprávněna podávat katastrálnímu úřadu potřebné informace týkající se vlastníků nemovitostí a informace týkající se nemovitostí ve vlastnictví obce. Dále abyste pro účely revize poskytli zaměstnanci katastrálního úřadu potřebnou místnost Vašeho úřadu, jak bylo předem dohodnuto.
5. Obnovu katastrálního operátu provádí revize seznamu budov s čísly popisnými a s čísly evidenčními a seznamu pomístního názvosloví. V dané věci se na Vás katastrální úřad obrací s žádostí podle § 11 odst. 1 písm. c) katastrálního zákona o součinnost při porovnání obou seznamů, obsahujících stav podle katastru nemovitostí, a to
 - a) se stavem, který je součástí Vaší evidence, jedná-li se o evidenci budov s čísly popisnými a evidenčními,
 - b) se stavem, který je ve Vaší obci vžitý, jedná-li se o pomístní názvy vedené v katastrální mapě.

V příloze k tomuto dopisu Vám dále zasiláme podklady k porovnání obou seznamů.

Děkujeme Vám za poskytnutou součinnost.

(podpis a řádkové razítko)

.....

(jméno a příjmení oprávněné osoby)

(funkce)

- Příloha: 1 Oznámení o zahájení obnovy katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací do digitální podoby
- 2 Oznámení o vyhlášení částečné revize katastru nemovitostí
- 3 Podklady k porovnání seznamu budov s čísly popisnými a s čísly evidenčními a seznamu pomístního názvosloví

OZNÁMENÍ

o dokončení obnovy katastrálního operátu a jeho vyložení k veřejnému nahlédnutí

Obecní úřad podle ustanovení § 16 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, a na základě oznámení Katastrálního úřadu....., Katastrálního pracoviště..... (dále jen „katastrální úřad“) č.j. oznamuje, že Obecního úřadu v místnosti, v období od ... do ..., vždy v pracovních dnech od ... do ... hod.,

bude vyložen k veřejnému nahlédnutí katastrální operát obnovený novým mapováním/přepřepřeváním na digitální/digitalizovanou katastrální mapu (dále jen "obnovený katastrální operát") v katastrálním území.....obce

Ve dnech bude veřejnému nahlédnutí přítomen zaměstnanec katastrálního úřadu, v ostatních dnech bude požadované údaje poskytovat zaměstnanec obce nebo osoba pověřená obcí (dále jen „zaměstnanec obce“). V případě, že zaměstnanec obce nebude při nepřítomnosti zaměstnance katastrálního úřadu schopen poskytnout zájemci požadované údaje o jeho vlastnictví, bude možné po předchozí dohodě nahlédnout do obnoveného katastrálního operátu na katastrálním pracovišti.

Vlastníci nemovitostí a jiní oprávnění (dále jen "vlastníci") se upozorňují na tyto skutečnosti:

- 1) Obnovou katastrálního operátu nejsou dotčena vlastnická ani jiná práva k nemovitostem zapsaná v katastru nemovitostí (§ 15 katastrálního zákona).
- 2) Výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna; jejím zpřesněním nejsou dotčeny právní vztahy k pozemku [§ 27 písm. g) katastrálního zákona].
- 3) V obnoveném katastrálním operátu je doplněna dosud platná katastrální mapa zobrazením hranic zemědělských a lesních pozemků, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků, pokud to umožňuje kvalita jejich zobrazení v grafickém operátu dřívější pozemkové evidence (§ 13 katastrálního zákona), přitom tyto parcely jsou zpravidla označeny novými parcelními čísly, aby se zabránilo duplicitě a nedošlo při majetkoprávních převodech k záměně parcel.
- 4) Vlastníci mohou během vyložení obnoveného katastrálního operátu a ve lhůtě do 15 dnů ode dne, kdy skončilo jeho vyložení, podat námitky proti obsahu obnoveného katastrálního operátu. O podaných námitkách rozhoduje katastrální úřad (§ 16 odst. 3 katastrálního zákona). V této době mohou vlastníci ohlásit případnou změnu osobních údajů doloženou průkazem totožnosti. Neúčast vlastníků a jiných oprávněných při vyložení operátu není překážkou pro vyhlášení platnosti obnoveného katastrálního operátu.
- 5) Katastrální úřad vyhlásí platnost obnoveného katastrálního operátu dnem Nebude-li pravomocně rozhodnuto o některých námitkách, je katastrální úřad oprávněn vyhlásit platnost obnoveného katastrálního operátu s tím, že tuto okolnost vyznačí v katastru. Po nabytí právní moci rozhodnutí o námitkách katastrální úřad toto upozornění odstraní (§ 17 odst. 1 katastrálního zákona).
- 6) Dnem vyhlášení platnosti obnoveného katastrálního operátu se dosavadní katastrální operát stává neplatným a nadále se používá obnovený katastrální operát (§ 17 odst. 2 katastrálního zákona).

Toto oznámení se doručuje veřejnou vyhláškou v souladu s ustanovením § 25 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

- všem vlastníkům, kteří mají v obci trvalý pobyt nebo sídlo,
- těm vlastníkům, u kterých není katastrálnímu úřadu znám jejich trvalý pobyt nebo sídlo a kterým z uvedených důvodů nemůže katastrální úřad doručit toto oznámení podle § 16 odst. 2 katastrálního zákona.

Podpis a razítko :

OZNÁMENÍ

o obnově katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací do digitální podoby

Obec Doubice podle ustanovení § 11 odst. 1 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů,

v y h l a š u j e

na základě oznámení Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Rumburk (dále jen "katastrální úřad") č.j. OO-1/2010-531, že v katastrálním území

Doubice

obce Doubice bude zahájena obnova katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací do digitální podoby (dále jen „obnova katastrálního operátu“).

Obnova katastrálního operátu se provádí postupně na celém území České republiky a je vyvolána potřebou vést katastrální mapu i písemné údaje katastru nemovitostí v digitální (počítačové) podobě.

Obnovou katastrálního operátu nejsou dotčena vlastnická ani jiná práva k nemovitostem.

Vlastníci nemovitostí a jiní oprávnění (dále jen „vlastníci“) se upozorňují na tato ustanovení katastrálního zákona:

- 1) Součástí obnovy katastrálního operátu **není zjišťování průběhu hranic pozemků v terénu** (§ 14 katastrálního zákona).
- 2) Při obnově katastrálního operátu se doplňuje katastrální mapa zobrazením hranic zemědělských a lesních pozemků, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků, a to podle zobrazení v mapách bývalého pozemkového katastru (§ 13 katastrálního zákona); přitom se tyto parcely zpravidla označují novými parcelními čísly, aby se zabránilo duplicitě a nedošlo při majetkoprávních převodech k záměně parcel. U těchto doplněných parcel se zavedou do katastru nemovitostí výměry parcel vypočtené ze souřadnic grafického počítačového souboru; výměra parcely nepatří mezi závazné údaje katastru (§ 20 katastrálního zákona).
- 3) Katastrální úřad vyloží na dobu nejméně 10 pracovních dnů nový obnovený katastrální operát v obci k veřejnému nahlédnutí (§ 16 odst. 1 katastrálního zákona).
- 4) Obec způsobem v místě obvyklým oznámí termín a dobu vyložení obnoveného katastrálního operátu nejméně 30 dnů před jeho vyložení. Současně oznámí, že obnovený katastrální operát nabude platnosti dnem, který určí katastrální úřad. Vlastníkům, kteří nemají v obci trvalý pobyt nebo sídlo, zašle katastrální úřad oznámení o těchto skutečnostech nejméně 30 dnů před vyložení obnoveného katastrálního operátu na jejich adresu zapsanou v katastru nemovitostí (§ 16 odst. 2 katastrálního zákona).
- 5) Vlastníci mohou během vyložení obnoveného katastrálního operátu a ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy skončilo jeho vyložení, podat námitky proti obsahu obnoveného katastrálního operátu. O podaných námitkách rozhoduje katastrální úřad (§ 16 odst. 3 katastrálního zákona).
- 6) Proti rozhodnutí katastrálního úřadu o námitkách je možno podat odvolání k Zeměměřičkému a katastrálnímu inspektorátu v Liberci (§ 16 odst. 4 katastrálního zákona).
- 7) Katastrální úřad vyhlásí platnost obnoveného katastrálního operátu, pokud ve stanovené lhůtě nebyly proti obsahu obnoveného operátu podány námitky, nebo bylo o námitkách pravomocně rozhodnuto. Jestliže o některých námitkách nebylo dosud pravomocně rozhodnuto, může katastrální úřad vyhlásit platnost obnoveného katastrálního operátu pouze za předpokladu, že tuto okolnost vyznačí v katastru. Po nabytí právní moci rozhodnutí o námitkách katastrální úřad toto upozornění odstraní (§ 17 odst. 1 katastrálního zákona).
- 8) Dnem vyhlášení platnosti obnoveného katastrálního operátu se dosavadní katastrální operát stává neplatným a nadále se používá obnovený katastrální operát (§ 17 odst. 2 katastrálního zákona). Předpokládaný den nabytí platnosti obnoveného operátu je **30. 11. 2011**.

Oznámení vyvěšeno dne:

23.2.2010

OBEC DOUBICE
407 01 DUBICE
Podpis a razítko :

Oznámení snato dne:

Příloha G Oznámení obci o obnově katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací

– zdroj: dostupné z URL: <

http://www.address.cz/data/www.address.cz/oudoubice/files/oznam_katastr_obnova_digital.JPG>

UNIVERZITA PARDUBICE
FAKULTA EKONOMICKO-SPRÁVNÍ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2011

Bc. Lucie LANDSMANOVÁ