

# NOVÝ KATASTRÁLNÍ ZÁKON

JUDr. Eva Barešová  
Praha 5. prosince 2013

# Nový katastrální zákon

2

- **Zákon č. 256/2013 Sb.**, o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Účinnost 1.1.2014

Zrušeny budou:

- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon)
- Všechny provádějící předpisy

# Prováděcí předpisy

3

- **Katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.**
  - ▣ nahradí vyhlášku č. 26/2007 Sb.
- ~~Nařízení vlády č. 111/2001 Sb., o porovnávání a přejímání údajů katastru nemovitostí ČR a evidence obyvatel~~
- **Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí**
  - ▣ nahradí vyhlášku č. 162/2001 Sb.
- **Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu**
  - ▣ nahradí vyhlášku č. 401/2011 Sb.

# Základní změny o nemovitých věcech

4

## Nový občanský zákoník

- Definice nemovité věci
- Stavba je součástí pozemku
- Zásada materiální publicity

## Nový katastrální zákon

- Předmět evidování v KN
- Nová práva zapisovaná do KN
- Nový obsah pojmů vklad a záznam
- Nové poznámky zapisované do KN
- Změny ve vkladovém řízení
- Přechodná ustanovení

# Definice nemovité věci

5

- **Nemovité věci jsou**
  - pozemky a
  - podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
  - věcná práva k nim,
  - práva, která za nemovité věci prohlásí zákon,
  - stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

# Stavba součástí pozemku

6

- **Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem stavby** zřízené na pozemku a jiná zařízení **s výjimkou staveb dočasných**, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech (§ 506 NOZ)
- Nutná změna zápisu pozemku, jehož součástí bude budova.
- Přechodné ustanovení - **údaje v KN se povedou podle dosavad. právních předpisů do doby, než jednotlivé evidované údaje budou dotčeny změnou.** KÚ jsou oprávněny uvést zápisy v katastru do souladu s tímto zákonem i **dříve z moci úřední.**(§ 63 odst. 1 NKatZ)

# Zásada materiální publicity

7

- Je-li právo k věci zapsáno do veř. seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem.
- **Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.**

# Zásada materiální publicity

8

- **Možnost obrany, není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem** (např. došlo k odstoupení od smlouvy) – **po uplatnění práva u soudu se zapíše do KN poznámka spornosti.**
- **Možnost obrany proti provedenému vkladu** (ne proti rozhodnutí o povolení vkladu)
  - ▣ do 1 měsíce od doručení vyrozumění o provedeném vkladu požádá dotčený o zápis poznámky spornosti,
  - ▣ do dvou měsíců musí podat žalobu k soudu, jinak se poznámka spornosti vymaže,
  - ▣ pokud nebyl dotčený vyrozumět lhůta se prodlužuje na 3 roky.



# Veřejný seznam

9

- **NOZ neobsahuje termín katastr nemovitostí, ale jen obecný termín veřejný seznam (vyjma přechodných ustanovení).**
- **Do veřejného seznamu se budou provádět zápisy.**
- **Rozlišení vkladu a záznamu bude obsahovat až katastrální zákon.**
- **Vkladový princip je zachován.**

# Předmět evidence KN

10

- V KN se evidují
  - ▣ pozemky v podobě parcel,
  - ▣ budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
  - ▣ budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,
  - ▣ jednotky, vymezené podle občanského zákoníku,
  - ▣ jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.,
  - ▣ právo stavby,
  - ▣ nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.
- **Evidovat se nebudou** podzemní stavby, rozest. budovy, drobné stavby.

# Druhy zápisů

11

- Zápisy týkající se práv se do KN provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou.
- **Vklad** je zápis do KN, kterým se **zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht.**
- **Záznam** je zápis do KN, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva (vlastníkem je stát nebo územní samosprávný celek)
- **Poznámka** je zápis do KN, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí (poznámka k nemovitosti) nebo v KN zapsaných vlastníků a jiných oprávněných (poznámka k osobě).

# Právní účinky zápisů práv

12

- **Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku,** kdy návrh na zápis došel katastrálnímu úřadu (jakýkoliv návrh práv do KN)

# Do KN se budou vkladem zapisovat

13

- vlastnické právo,
- právo stavby,
- věcné břemeno (služebnosti a reálná břemena),
- zástavní a podzást. právo, budoucí zást. právo,
- předkupní právo,
- budoucí výměnek,
- přídatné spoluvlastnictví,
- správa svěřenského fondu,

# Do KN se budou vkladem zapisovat

14

- výhrada vlastnického práva,
- výhrada práva zpětné koupě a zpětného prodeje,
- zákaz zcizení nebo zatížení,
- výhrada práva lepšího kupce,
- ujednání o koupi na zkoušku,
- nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,
- pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,
- vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.

# Účastník vkladového řízení

15

- **Účastníkem vkladového řízení je ten,**
  - jehož právo vzniká,
  - mění se nebo rozšiřuje, a
  - ten, jehož právo zaniká nebo se omezuje
- Účastníkem již není účastník toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do KN, neboť podkladem již nejsou jen smlouvy vkladem.

# Zahájení vkladového řízení

16

- Zahájení vkladového řízení
  - ▣ **na návrh** (na stanoveném formuláři)
  - ▣ **bez návrhu** - pokud příslušnému katastrálnímu úřadu **došlo od soudu nebo soudního exekutora** jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do KN zapisuje vkladem.



# Přílohy návrhu na vklad

17

- Listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do KN (**jen 1x**) – pokud přiložena není, k návrhu se nepřihlíží.
- **Plná moc s úředně ověřeným podpisem** zmocnitele, je-li účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem.
- **Výpis z obchodního** nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, pokud je účastníkem vkladového řízení právnická osoba a není-li výpis možno získat bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce;
- **Další listiny**, pokud jejich potřeba vyplývá z jiného právního předpisu.

# Informování o plombě

- O vyznačení, že **právní poměry jsou dotčeny** změnou, katastrální úřad **informuje**, nejpozději den poté, co ke změně došlo, **vlastníka** nemovitosti a **jiného oprávněného** zasláním informace na **adresu uvedenou v KN** nebo prostřednictvím **datové schránky**; pokud o to požádá, KÚ informuje vlastníka také **elektronicky na e-mailovou adresu nebo zprávou na mobilní telefon**. (§ 16 odst. 1 NKatZ)
- **Účastníky vklad. řízení, kteří mají zřízenu službu sledování změn v KN, informuje prostřednictvím této služby.**

# Přezkum vkladové listiny

19

- Přezkum listiny se liší podle toho, zda se jedná
  - ▣ o soukromou listinu (v podobném rozsahu jako dnes),
  - ▣ o veřejnou listinu.
    - splňuje náležitosti listiny pro zápis do KN
    - její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad
    - navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v KN.
- **Rozhodnout o povolení vkladu lze nejdříve po uplynutí 20 dnů ode dne odeslání informace o provedené plombě!!! (§ 18 odst. 1 NKatZ)**

# Ukončení vkladového řízení

20

- Jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, **nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace o vyznačení plomby.**
- V opačném případě, nebo i tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, návrh zamítne.

# Ukončení vkladového řízení

21

- Pokud je rozhodnutím, kterým se vklad povoluje, zcela vyhověno návrhu na povolení vkladu, **rozhodnutí se písemně nevyhotovuje.**
- **Záznamem ve spisu rozhodnutí o povolení vkladu práva nabývá právní moci.**
- (dnes stejné, i když to není výslovně uvedeno v zákoně)

# Ukončení vkladového řízení

22

- V případě, že byl vklad povolen a proveden, **zašle katastrální úřad účastníkům vkladového řízení vyrozumění** (tzv. změnový výpis z KN) o tom, jaký vklad byl do katastru proveden a vkladovou listinu vyjme ze spisu a založí ji do sbírky listin.
- Vyrozumění má zásadní význam pro uplatňování zásady materiální publicity.
- Je-li účastník, jehož práva k nemovitosti podle zápisu zanikají nebo se omezují, ve vkladovém řízení zastoupen **zmocněncem, vyrozumí ho o provedeném vkladu katastrální úřad nejen prostřednictvím zmocněnce, ale i přímo.**

# Ukončení vkladového řízení

23

- Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný
  - žádný opravný prostředek,
  - přezkumné řízení,
  - obnova řízení
  - ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem.
- Výslovně jsou vyloučeny prostředky nápravy podle SpŘ (přezkum a obnova)

# Ukončení vkladového řízení

24

- Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu není přípustný
  - ▣ žádný opravný prostředek,
  - ▣ přezkumné řízení ani obnova řízení;
- přípustná je žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.



# Záznam a poznámka

25

- Záznamem se zapisují práva nevěcná, odvozená od vlastnického práva, u nichž je vlastníkem stát nebo územní samosprávný celek
- Poznámky se zapisuje **k nemovitosti** (§ 23) popřípadě **k osobě** (§ 25)

# Poznámka § 23

26

- Okruh poznámek k nemovitosti značně rozšířen, např.
  - o výhradě, že upevněný stroj není součástí nemovitosti,
  - dovolání se neúčinnosti právního jednání,
  - výhradě přednostního pořadí pro jiné právo,
  - o přednostním právu ke zřízení věcného práva pro jinou osobu,
  - výhradě souhlasu se zatížením práva stavby,
  - započetí výkonu zástavního práva,
  - **ujednání pořadí zástavních práv,**
  - **uvolnění zástavního práva,**
  - předání údaje o nemovitosti do evidence ÚZSVM,
  - omezení při hospodaření a nakládání s nemovitostí v souvislosti s poskytnutím podpory z veř. rozpočtů

# Další důležité změny

- Nově v KN i **cenové údaje** (nové) a **údaje pro daňové účely**
- U evidovaných budov údaj, zda se jedná o **dočasnou stavbu**
- **Do sbírky listin se budou ukládat**
  - ▣ **úplná znění** prohlášení o rozdělení domu na jednotky
  - ▣ **dohody spoluvlastníků** o správě nemovité věci
- Bude se **poskytovat služba sledování změn v KN** zajišťující informování vlastníků a jiných oprávněných o postupu zápisů elektronickými prostředky
- ZemZ
  - ▣ GP v el. podobě ověřen (el. podpis, připojen kvalifikovaný certifikát – platnost aspoň 5 let, čas. razítko),
  - ▣ lze vyhotovit i stejnopis v listinné podobě.

# Společná, přechodná a závěrečná ust.

- **Nadále trvá možnost pozemky evidovat zjednodušeným způsobem s využitím dřívějších evidencí**
- **Má se za to, že zástavní práva**, jejichž zápis byl do katastru převzat z bývalé pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy, **zanikla**. Katastrální úřad tato zástavní práva vymaže z katastru na základě ohlášení vlastníka nemovitosti, k níž je zaniklé zástavní právo zapsáno, sepsaného ve formě notářského zápisu.
- **Údaje v katastru se vedou podle dosavadních právních předpisů do doby, než jednotlivé evidované údaje budou dotčeny změnou**. Katastrální úřady jsou oprávněny uvést zápisy v katastru do souladu s tímto zákonem i **dříve z moci úřední**.
- **O údajích o budově evidované podle dřívějších právních předpisů se má za to, že se jedná o trvalou stavbu**, pokud z údajů katastru nevyplývá, že se jedná o stavbu dočasnou. Doloží-li vlastník této stavby nebo jiný oprávněný, že se jedná o stavbu dočasnou, katastrální úřad tuto skutečnost do katastru doplní.

# Společná, přechodná a závěrečná ust.

- **Listiny sepsané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a splňující náležitosti stanovené dosavadními právními předpisy jsou vkladovými listinami**, i když nesplňují náležitosti předepsané tímto nebo jiným zákonem. Chybějící náležitosti musí obsahovat návrh na vklad.
- Zápisy do katastru na základě **listin doručených katastrálnímu úřadu přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů**.
- **Údaje o dosažených cenách nemovitostí z listin doručených k zápisu do katastru přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se do katastru nedoplňují**.
- **Vyplývá-li z údajů v katastru, že vlastník pozemku je též vlastníkem stavby, která je na pozemku postavena, přechází vlastnictví ke stavbě nebo k ní vzniká jiné věcné právo současně jako k pozemku i v případě, že by později vyšlo najevo, že stavba není součástí pozemku**.

# Společná, přechodná a závěrečná ust.

- Snaha zjistit další údaje o vlastníkovi nemovitosti
- ČÚZK **předá údaje o této nemovitosti a o jejím vlastníkovi známé ze zápisů v katastru Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM)**
- ÚZSVM předá údaje obce, zveřejní údaje o nemovitostech a neurčitě uvedených vlastnících na internetových stránkách, obec na úřední desce
- Součástí zveřejnění je i výzva, aby se vlastník přihlásil
- Pokud zjistí ÚZSVM, že zapsaný vlastník nežije, podá **podnět k zahájení řízení o pozůstalosti soudu příslušnému k řízení o pozůstalosti**
- Nepodaří-li se vlastníka zjistit a uplyne-li marně lhůta, po jejímž uplynutí se podle jiného právního předpisu má za to, že nemovitost je opuštěná, pohlíží se na ni jako **na opuštěnou.**

Děkuji za pozornost.