



Gaudens

eBook

KATASTR NEMOVITOSTÍ





eBook KATASTR NEMOVITOSTÍ ©

Tento materiál je zpracován v souladu s právními předpisy, soudními a správními rozhodnutími a veřejně známými názory odborné právní veřejnosti, platnými k 20.6.2022.

Obsah materiálu je odborným právním názorem autorů, a jako takový není právně závazný.

Všechna práva vyhrazena.



eBook KATASTR NEMOVITOSTÍ

- Úvod, co se vlastně všechno v KN eviduje (str. 5)
- Právní předpisy (str. 6)
- Důležité pojmy (str. 8)
- Zdroje informací (str. 11)
- Trvalá stavba (str. 12)
- Právo stavby (str. 21)
- Cenové údaje zjistitelné v KN (str. 23)
- Realitní zprostředkovatel a AML (str. 26)
- Zápisy v KN aneb „6P“ (str. 28)
- Přílohy k návrhu na vklad (str. 32)
- Návrh na vklad (str. 33)
- Poplatek (str. 34)
- Plomba (str. 34)
- Přezkum (str. 35)
- Právní účinky zápisu do KN (str. 36)
- Novela katastrální vyhlášky KatV (str. 41)
- Revize katastru nemovitostí (str. 42)
- Odstranění historických věcných břemen a zástavních práv (str. 47)
- Jednotky, související nemovitosti a katastrální úřad (str. 49)
- Tipy pro praxi, doporučený postup při tvorbě smluvní dokumentace (str. 57)



Jaká témata v eBooku KATASTR NEMOVITOSTÍ naleznete?

1. Co se v KN eviduje, neboť to nejsou úplně všechny nemovitosti
2. Přehled právních předpisů na jednom místě, vč. návodu na správu KN od ČÚZK
3. Důležité pojmy, legislativní zkratky, superficiální zázada, dočasná stavba, hranice
4. Přehled zdrojů informací, KN, RÚIAN, LPIS, technické mapy
5. Záписy v KN, návrh na vklad, přílohy k návrhu, plomba, přezkum, právní účinky zápisu
6. Revize katastru nemovitostí, odstranění historických věcných břemen a zástavních práv
7. Jednotky, související nemovitosti a katastrální úřad - tipy pro praxi

Více do hloubky a v příkladech:

- trvalá stavba
- předkupní právo mezi pozemkem a stavbou
- budovy jako součást pozemku, práva stavby nebo samostatná věc
- zobrazování typických a atypických staveb v katastrálních mapách
- právo stavby, k čemu lze zřídit, k čemu nikoliv

Cenové údaje zjistitelné z KN:

- due diligence
- jasná obchodní a konkurenční výhoda
- ale také povinnost dle AML

Záписy v KN:

- účastník řízení není synonymum pro navrhovatele a obráceně
- co vše se a jak se zapisuje vkladem, věděli jste o promlčení a uznání
- co se zapisuje záznamem
- co se zapisuje poznámkou, tady vám nebude stačit abeceda (a-z)
- co vše tvoří přílohy vkladové listiny, co je možné doplnit a co nikoliv
- jak je to s plnými mocemi, rozdíl mezi hmotněprávní a procesní apod.
- Víte, že existují také nenávrhová řízení?
- vše o plombách, kdy, proč, jak, informace o nich
- přezkum vkladových listin a rozdíly mezi soukromou a veřejnou listinou
- právní účinky zápisu do KN, klíčové pojmy
- jak vlastně probíhá vkladové řízení
- nejčastější chyby účastníků a jak se jim vyvarovat
- poznámka spornosti, outdoor a indoor rozdíly
- novela katastrální vyhlášky, výhrada vlastnictví stroje či zařízení apod.



eBook KATASTR NEMOVITOSTÍ

Tak, jak je v životě obvyklé, vše se mění a vyvíjí, těžko někdy reálně dosáhneme stavu status quo. Nejinak je tomu i v oblasti nemovitostí a katastru nemovitostí; pozor, ne všechny nemovitosti jsou předmětem evidence v KN.

Takže pojďme využít nedávných změn a probrat si KN trochu více kompletně, tj. udělat si takové malé rozumné zopakování s přidáním změn.

CO SE VLASTNĚ V KN VŠECHNO EVIDUJE

V KN se evidují:

- všechny **pozemky** (v podobě pozemkových nebo stavebních parcel)
- ze staveb jen **budovy** (každá budova je stavbou, ale nikoliv každá stavba je budovou) stručně řečeno budova musí být:
 - nadzemní (*nesmí jít tedy o podzemní stavbu*)
 - spojená se zemí pevným základem (*nesmí jít o volně položenou či jen ukotvenou stavbu nebo volné poskládání stavebního materiálu*)
 - prostorově soustředěná (*nesmí jít o její rozdrobení do prostoru*)
 - převážně obvodově uzavřená a míst střešní konstrukci
- a dále „dostat“ číslo popisné (č.p.) nebo evidenční (č.e.) a/nebo je stavbou hlavní a není součástí pozemku/práva stavby

A v neposlední řadě nesmíte zapomenout, že budova může být v režimu:

- je součástí pozemku (na kterém stojí či více pozemků)
- je součástí práva stavby (které se nad ní klene)
- je samostatnou nemovitou věcí, tj. není součástí pozemku ani práva stavby

Pozor, pozor: vždy si musím být naprosto jistý právním statutem stavby, neboť toto má zásadní dopad na nakládání s ní a možnosti či nemožnosti k ní nabýt vlastnické či jiné věcné právo.

Je to obdobné jako s vyvolenou ženou, musím vědět, zda je svobodná, vdaná, rozvedená či vdova (po skutečně zemřelém manželovi nebo úředně prohlášeným za mrtvého) a teprve poté se mohu rozhodnout, jaký status jí dále přidělím já (manželka, jen kamarádka, milenka apod.).

U pojmu vdaná ještě musí rozlišit, zda se jedná o platný sňatek (nejde o zdánlivý stav) a zda je platný či uznávaný podle našeho práva apod. Tato problematika může být natolik složitou, že v této stati na ni jen obecně upozorňuji, neboť její rozbor mnohonásobně přesahuje jeho rozsah.



- **jednotky** (bytové i nebytové)

pozor na rozlišení mezi „starými“ jednotkami – podle bytového zákona č. 72/1994 Sb.

a „novými“ jednotkami, podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

prakticky se liší v tom, že u „starých jednotek“ nesmí zapomenout uvádět a převádět i odpovídající spoluvlastnický byt na domě, ve kterém jsou umístěny, kdežto u „nových jednotek“ je již vše „integrováno“ přímo v dané bytové jednotce

- **právo stavby**

pozor, toto právo stavby se chová jako hybrid (či světlo), neboť se zároveň chová jako každá jiná nemovitá věc (co se týká zcizování a zatěžování), ale zároveň je to právo s určitým obsahem a navíc jen na dobu určitou, max. 99 let.

- **některá vodní díla**

typicky hráze, přehrady apod.

PŘÁVNÍ PŘEDPISY

NOZ, tj. „nový“ občanský zákoník č. 89/2012 Sb., v platném znění

pozor od roku 2014 prošel několika novelami, které mj. do něj vrátily zákonné předkupní právo spoluvlastníků (č. 460/2016 Sb.), aby ho pak další novelou opět odstranily (č. 163/2020 Sb.); další změny se také dotkly bytového spoluvlastnictví, vzniku SVJ a blokování dalšího převodu bytu, pokud není prokázán vznik SVJ apod.

NKZ, tj. „nový“ katastrální zákon č. 256/2013 Sb., v platném znění

a jeho novely:

č. 298/2016 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce

č. 460/2016 Sb., novela občanského zákoníku

č. 183/2017 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich a zákona o některých přestupcích

č. 225/2017 Sb., novela stavebního zákona

definice **pozemku**

č. 163/2020 Sb., novela občanského zákoníku

č. 481/2020 Sb., novela zákona o pozemkových úpravách

č. 261/2021 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s další elektronizací postupů orgánů veřejné moci

č. 371/2021 Sb., kterým se mění zákon č. 48/1997 Sb., o veř. zdrav. pojištění a o změně a dopl. některých souvis. zák., ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony

*toto se týká **zákonného zástavního práva na zajištění dluhu ze zdravotního pojištění***

NKV, tj. „nové trio“ katastrálních vyhlášek:

č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí

novela č. 87/2017 Sb. a 301/2019 Sb.



č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z KN
novela č. 354/2015 Sb. a č. 256/2018 Sb.

č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení
o povolení vkladu

Sdělení

č. 384/2015 Sb., seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu k 1. lednu 2016

z bývalých vojenských újezdů vzniklo 6 nových obcí

přibila nová k.ú., celkem jich je v ČR 13.089

katastrálních pracovišť katastrálních úřadů je 94 (Hlavní město Praha je jeden katastrální úřad, který má 1 katastrální pracoviště, naproti tomu Katastrální úřad Středočeského kraje má více než 20 katastrálních pracovišť)

Vnitřní předpisy ČÚZK

cože je „nejvyšší autorita“ bdící nad jednotlivými katastrálními úřady; poskytuje jim mj. metodickou pomoc (sjednocení postupů všech katastrálních úřadů) a podporu, takže se praktikům vyplatí je znát

Návod pro správu katastru nemovitostí

ze dne 10.2.2016, č.j. ČÚZK-03030/2016-22, účinnost od 1.4.2016

*mj. návod jak doložit **starou nezapsanou budovu** na pozemku*

Dodatek č. 1 k č.j. ČÚZK-03030/2016-22,

účinnost od 15.8.2017

Pokyny č. 1 – 45, zrušeny, kromě č. 22, 31, 32, 35, 36, 39, 40, 42, 43

Jednací řád katastrálního úřadu ze dne 27.6.2014, č.j. ČÚZK-10162/2014-22

účinnost 1.7.2014

přesné a závazné postupy katastrálních úřadů v dané věci

A pokud se týká nemovitostí, tak nejde jen o písmenka (zápisy na LV), ale i o grafické výstupy (mapy), tj. katastrální, ortofotomapy a další.

Specifickou mapou je DTM (digitální technická mapa), což je databázový soubor obsahující údaje o dopravní a technické infrastruktuře a vybraných přírodních, stavebních a technických objektech a zařízeních, které zobrazují a popisují jejich skutečný stav, a údaje o záměrech na provedení změn dopravní a technické infrastruktury.

Přepokládané členění této technické mapy bude na:

veřejnou správu

kraje

obce

Tato DTM navazuje na NSZ (nový stavební zákon č. 283/2021 Sb.) a celkovou elektronizaci/digitalizaci stavebního řízení a vůbec celé veřejné (stát + samosprávy krajů a obcí) správy.

Skončí tak dobrovolní DTM obcí a zároveň dojde ke sjednocení DTM (území, data, formáty).



DŮLEŽITÉ POJMY

Nemovitě věci (či legislativní zkratkou) Nemovitosti jsou (dle §498/1 NOZ):

pozemky

všechny bez výjimky, tj. včetně těch, které jsou důležité pro bezpečnost a obranu státu, v gesci Ministerstva obrany, vnitra a spravedlnosti (vězení)

podzemní stavby se samostatným účelovým určením

tj. sami o sobě, nikoliv, že jsou součástí pozemku či práva stavby (viz výše)

věcná práva k nim

tj. mj. zástavní právo, věcná břemena, věcné předkupní právo ...

práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon

Stanoví-li jiný právní předpis (tj. jiná než NOZ), 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.

Co tedy ještě může být nemovitou věcí, tj. také:

- dočasná stavba (viz samostatný bod k ní) § 506 NOZ

- liniové sítě (dříve označované a stále tak známé jako inženýrské sítě) § 509 NOZ

- jednotky (bytové a nebytové) § 1159 NOZ

a pozůstatek z doby, kdy neplatila superficiální zásada (tj. před 1.1.2014), tak i stavba spojená se zemí pevným základem ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, na kterém stojí, se nestává součástí pozemku, ale je (i nadále) samostatnou nemovitou věcí (*k superficiální zásadě viz dále v samostatném bodě*)

Superficiální zásada

Návrat k zásadě superficies solo cedit, tj. povrch ustupuje půdě, čili stavba je součástí pozemku (§ 506 NOZ), což ale také znamená:

(1) 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. Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí (*viz výše*), je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

K odstavci 1), pozor, aby si to někdo mylně nevykládat, že když si koupí pozemek, tak mu patří i **vesmír** (veškerý prostor nad povrchem) a na druhou stranu i veškerá půda **až k zemskému jádru** (neboť je pod povrchem pozemku).

§ 1023/1 NOZ:

Vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem (*tím je například umožněna letecká doprava*) nebo pod pozemkem (*tím je umožněno metro, technické sítě, podzemní kryty apod.*), ale toto omezení vlastnického práva platí za současného splnění dvou podmínek:

- je-li proto **důležitý** důvod (*což nebude sousedovic pevně ukotvený pozorovací balón nad mojí soukromou nuda pláží*)

- děje-li se to takovým **způsobem**, že vlastník nemůže mít **rozumný** důvod tomu bránit



tady se nejedná o subjektivní vnímání rozumu, ale o jeho objektivizovanou podobu, tj. poměrování jestli i každý jiný vlastník by měl rozumný důvod tomu bránit

Dočasná stavba

pozor jsme v oblasti soukromého práva (občanské právo, NOZ a NKZ ...) a nikoliv oblasti práva veřejného (stavební právo), takže mne „nezajímá“ definice dočasné stavby ze stavebního zákona!!!, *takže na definici dočasné stavby uvedenou v § 2/3 ve starém stavební zákoně (č. 183/2006 Sb.) či stejnou v § 5/4 nového stavebního zákona (283/2021 Sb.) zapomeňte.*

Z pohledu soukromoprávního lze dočasnou stavbu stavět na základě, dočasného právního titulu pro její umístění, typicky nájemní smlouva či rozhodnutí vlastníka a dále stavba svých charakterem není stavbou trvalou.

Podstatné pro realitní praxi je závěr, že:

dočasná (tj. jiná než trvalá) stavba je vždy **samostatnou** nemovitou věcí a proto **se nestane součástí** pozemku či práva stavby.

Přestože shora uvedené „platí“ od 1.1.20104, tak se v tom v praxi stále ještě chybuje či panují chybné představy.

Stavba (obecně) věc, které není součástí pozemku

přestože superficiální zásada (viz výše) obecně stanoví pravidlo, že stavba je vždy součástí pozemku či práva stavby, tak (samozřejmě) existuje celá řada (komplikujících, ale nezbytných) výjimek (kromě dočasné stavby – viz výše) je to také:

stavba dráhy není součástí pozemku, viz §5/1 zákona o drahách (266/1994 Sb., v platném znění)

stavba dálnice, silnice a místní komunikace není součástí pozemku, viz §9/1 a §11/1 o pozemních komunikacích (13/1997 Sb., v platném znění), *tj. tyto komunikace jsou vždy „hetero-nemovitostní“ (silnice – muž a pozemek – žena) ale pozor účelová komunikace již součástí pozemku býti může (ale také nemusí), tj.*

účelová komunikace je „bi-nemovitostí“

Pozemek není parcela!

Pozemek je vždy 3D – konkrétní část země (například prudký svah) a parcela je jeho 2D (plochý) obraz do katastrální mapy, tj. při tomto „převodu“ prostorové věci do jejího plochého obrazu musí nutně dojít k různým zkreslením. Proto tato „transformace“ musí probíhat podle přesně daných předpisů a postupů, tj. aby šlo o „dovolená“ zkreslení a nepřesnosti.

Pokud si toto uvědomíte, tak Vám již bude jasné a zřejmé, proč i hranice pozemků lze vytyčovat jen s určitou přesností (rozhodně to nejde na cm) a proč tedy u toho musí být všichni dotčení vlastníci, proč výměra pozemku nemusí odpovídat (a obvykle ani neodpovídá) výměře parcely apod.

Podstatné pro pozemek je určení jeho (vnější) hranice, přičemž hranicí (vymezením právě tohoto pozemku) je více linií (čar), a to jak faktických, tak i právních:



Hranice práva (4x):

- hranice **vlastnická**, tj. odkud kam sahá Vaše vlastnictví a začíná vlastnictví někoho jiného (včetně případného spoluvlastnictví či SJM apod.), takže pokud z jednoho svého velkého pozemku oddělím část, o kterou rozšířím SJM, tak se nově bude jednat o dva samostatné pozemky, kdy první nadále vlastním a u druhého pozemku jsem „manželským bezpodílovým spoluvlastníkem“, tj. druhý pozemek patří do SJM
- hranicí **jiného práva** (podle §19 NKZ), práv odvozených od „hlavního“ vlastnického práva jako je příslušnost či právo hospodařit s majetkem státu (*např. Ministerstvo obrany je příslušné hospodařit s majetkem České republiky, který je potřeba k zajišťování obrany státu*), či správa nemovitostí ČR, obdobné platí i pro kraje a statutární města (*MČ Slivenec má právo hospodařit s určeným majetkem Hl. m. Prahy*)
- hranicí rozsahu **zástavního práva**, tj. pokud se zástavní právo nezřizuje k celému pozemku (*což je zajímavá možnost, která se však v praxi zatím příliš nevyužívá – nebo máte jinou zkušenost? – ozvěte se redakci*); toto je novinka od roku 2009
- hranicí rozsahu **práva stavby**,

Hranice v mapových podkladech (geohranice)

- hranice **katastrálního území**, tj. pokud Váš pozemek leží ve dvou k.ú., tak se jedná o dva samostatné pozemky (byť by na sebe přímo navazovaly)
- hranicí **územní jednotky**, tj. obec, kraj .. , zde platí obdobně co u k.ú.

Hranice faktická

- hranice **druhu pozemků** (zejména ve smyslu ZPF – stavební)
- rozhraní **způsobu využití** (vinice, chmelnice, mokřad ...)

A podle novely stavebního zákona (225/2017 Sb.) také hranicí

Hranice využití území

- hranicí stanovenou **regulačním plánem** (RP)
pokud je tento RP až do úrovně jednotlivých pozemků (či-li nikoliv RP většího měřítka, např. RP u ZÚR ... zásad územního rozvoje)
- hranicí stanovenou **územním rozhodnutím** (ÚR)
- hranicí **společného povolení**, kterým se stavba umísťuje a povoluje (SpolP)
- hranicí určenou **veřejnoprávní smlouvou** (VPS) nahrazující územní rozhodnutí
- hranicí určenou **územním souhlasem** (ÚzS)
- hranicí určenou **schválením navrhovaného záměru** stavebním úřadem
pozor toto schválení, ale musí být bez jakýchkoliv podmínek
tyto všechny hranice využitelnosti se do KN zapisují jako jiné údaje, bez poplatku a nemusí být spojovány s nějakým nakládáním s dotčenými nemovitostmi (rozdíl od zápisu GP do KN)

Pozor: **Věcné břemeno** nedělí pozemek (nevytváří hranice pozemku, jako shora uvedené hranice právní. Samozřejmě ale jde zapsat věcné břemeno i jen k části pozemku (pak je ale nutný geometrický plán o jeho průběhu)

Pozor: Co platí pro věcné břemeno platí i pro **Způsob ochrany** (např. CHKO, NP, památková zóna apod.), tj. také nedělí pozemek, ačkoliv by zasahovala jen na jeho část.



ZDROJE INFORMACÍ

Základem je určitě dálkový přístup do katastru nemovitostí, přičemž i ten bezplatný umožňuje získat alespoň základní informace o nemovitostech a právech k nim.

Pokud však potřebujeme „trochu více“, resp. nemovitostmi se zabýváme profesně, tak se bez placeného přístupu neobejdeme, neboť až tato „profesionální“ verze přístupu umožňuje zobrazit identifikátory vlastníků, znění věcných práv, výčet nabývacích titulů apod.

Velmi dobrým doplňkovým zdrojem o stavbách je **RÚIAN** (základní registr územích identifikace adres a nemovitostí), díky kterému nám stavby z 2D režimu (jen její průnik či půdorys) přejdou do 2,5D režimu, neboť zde zjistíme i výškové uspořádání stavby (počty podlaží) a další technické informace a vybavenost stavby (typ konstrukce, rok výstavby, kolaudace, připojení na média, počet bytů, výtahy apod.)

Co se týká ochranných pásem, dopravní a technické infrastruktury a dalších omezení či informací, tak tady se již neobejdeme bez příslušného geoportálového systému (např. profesionální MISYS) či pro Prahu velmi dobrého Geoportálu Praha.

A abychom využili i další funkcionalitu RÚIAN, a to jsou adresy a začnu otázkou – *Umíte správně napsat adresu?*

Tato otázka možná není tak stupidní, jak na první pohled vypadá, neboť:

- Pravidla českého pravopisu nejsou upraveny žádným právním předpisem (zákon, nařízení vlády, vyhláška ...); mimochodem zkratka nesmí končit samohláskou, *takže číslo evidenční má správně zkratku **č.ev.** a nikoliv č.e.!*

- závazný způsob psaní adres stanoví §6 prováděcí vyhlášky (vyhl. 359/2011 Sb. o RÚIAN k zákonu č. 111/2009 Sb., v platné znění, o základních registrech), takže:

první řádek: Název ulice, číslo popisné nebo evidenční a číslo orientační (oddělené „/“)

Werichova 1145/33

druhý řádek: Název části obce, v Praze název katastrálního území

Hlubočepy

třetí řádek: poštovní směrovací číslo (*bez mezery*) a název obce, v Praze se za názvem obce uvede číslo obvodu

15200 Praha 5

Vzory sestavení adres jsou v příloze číslo 1 této prováděcí vyhlášky.

Zvláštnost:

- to však není vše, neboť dle Stanoviska Magistrátu Hl. m. Prahy je název ulice/náměstí apod. vlastně „obrázkem“, takže platí pravidla psaní z doby, kdy toto veřejné prostranství bylo pojmenováno. Jinak řečeno, pozdější změna pravidel pravopisu, již na jeho psaní nemá vliv. Toto lze nejlépe dokumentovat na adrese sídla „nejvyššího úřadu přes nemovitosti“ – ČÚZK, kde správné psaní (dle Hl. m. Prahy) je: *Nad sídlištěm*, ačkoliv dle současných pravidel pravopisu by to bylo: *Nad Sídlištěm*.

Připomínáme, že RÚIAN patří mezi 4 základní registry, které byly spuštěny k 1.7.2012.



Pro zemědělské pozemky (ZPF):

Je velmi dobrým zdrojem informací veřejný registr půdy (evidence využívání půdy), tzv. LPIS (<http://eagri.cz>), kde najdeme Půdní bloky, Druhy zemědělské kultury, BPEJ, Přehled honiteb, Dobývací prostory, Chráněná území až po Dotace. Navíc zde lze s využitím časové osy vyhledávat i historická data či vývoje a změny.

Pro stavební pozemky lze s výhodou využít:

Cenové mapy, územní a regulační plány apod., které však (zatím) je třeba vyhledávat pouze pro jednotlivá území či oblasti.

Pro liniové stavby (inženýrské sítě):

Lze také (tedy kromě MISYS a podobných geoportálů) využít portály jednotlivých správců sítí (ČEZ, PRE, EON, PVK apod.).

Jenom pozor, že vždy obsahují informace jenom daného provozovatele a dále zde nejsou informace o zařízeních ve výstavbě či zrušených.

Prověra k osobám (zatím fyzických), tj. například „proklepnout“ si vlastníka lze i na státem zřízeném webu <https://nedluzimstatu.cz>, tj. zda daná osoba nedluží Finanční správě, ČSSZ, zdravotní pojišťovně, Celní správě, PČR, Obcím.

Do budoucna by tyto zásadní informace měly být rozšířeny i na právnické osoby (firmy).

TRVALÁ STAVBA

Pojmy, jako trvalá, dočasná stavba, superficiální zásada, součást pozemku a/nebo práva stavby či věc samostatná jsme si již definovali výše, takže teď k dalším praktickým konsekvencím.

Trvalá stavba postavená po 1.1.2014 na cizím pozemku:

takovou stavbu lze stavět jen na základě:

- Práva stavby (kdy se stavba stane součástí práva stavby)
- Na základě **věcného** práva **či smlouvy** (např. nájemní smlouva) vzniklého/uzavřené **před 1.1.2014**

Takže pozor:

trvalá stavba postavená na základě nájmu (uzavřeného až po 1.1.2014) se stane **součástí** pozemku, na kterém stojí a tomu nelze zabránit!!, tj. i když v této nájemní smlouvě bude výslovně uvedeno, že stavba nájemce se nestává součástí pozemku pronajímatele a podpisy budou úředně ověřeny.

Stavebník, který je nájemcem, pak tuto stavbu postaví (na základě nájemní smlouvy má právní oprávnění tuto stavbu stavět) pro vlastníka pozemku (ale právně je tato stavba **součástí** pozemku, tedy i její vlastnictví „automaticky“ přechází na vlastníka pozemku)!

Toto právní uspořádání má také i příslušné účetní a daňové dopady (např. odpisy, DPH, daň z příjmů, daň z nemovitostí ...), na to je potřeba nezapomínat, resp. vyřešit je ještě předtím, než se do tohoto projektu pustíte.



„Stará“ trvalá stavba, tj. postavená před 1.1.2014 se **nestane** součástí pozemku, na kterém stojí, pokud je ve vlastnictví osoby (osob) odlišných od vlastníka (vlastníků) pozemku.

Ovšem pokud kdykoliv v budoucnu dojde ke sjednocení vlastníků (spoluvlastníků či velikosti jejich spoluvlastnických podílů) tak se **okamžitě a automaticky** tato stavba stává **součástí** předmětného pozemku.

První příklad:

Pozemek je ve výlučném vlastnictví Josefa Nováka, ale stavba RD na něm je již v SJM manželů Novákových.

Stavba bude i nadále samostatnou nemovitou věcí na svém LV (LV manželů Novákových) a pozemek bude také na svém LV (pana Nováka).

Ke stříbrné svatbě pan Novák rozšíří (notářským zápisem) SJM i na tento pozemek. Stavba RD se stane součástí pozemku a vše bude na jediném LV manželů Novákových.

Druhý příklad:

Pozemek je ve spoluvlastnictví bratrů Neumanových. Ale stavbu výrobní haly na něm stavěl v roce 2010 jen jeden z nich – podnikatel Pavel.

Hala a Pavel mají svoje LV a svoje LV má také pozemek bratří Neumannových.

Pavel následně od svého bratra Petra odkoupí jeho 1/2 id. na pozemku a hala okamžitě „zajede“ do jeho pozemku (splnutí vlastnictví znamená splnutí stavby s pozemkem).

Pokud by hned následující den po tomto „katastrálním splnutí“ chtěl Pavel prodat pouze halu, tak to již není možné, neboť se nejedná o samostatnou věc, ale o součást pozemku, takže jí může prodat pouze s pozemkem, resp. bude převádět pozemek, jehož součástí bude daná hala.

Třetí příklad:

Pozemek jako dědictví po babičce je v „rodinném spoluvlastnictví“, tj. otec vlastní 1/3 i.d., dcera Pavlína 1/3 i.d. a syn Václav 1/3 i.d.. Následně (do konce roku 2013) si na tomto pozemku všichni tři postaví chatu, ale s podíly podle výše jejich finanční účasti, tj. otec bude vlastnit toliko 1/6 i.d., Pavlína 2/6 i.d. (1/3 i.d.) a Václav 3/6 i.d. (1/2 i.d.).

Chata bude na samostatném LV sice se stejnými spoluvlastníky jako u pozemku, ale s rozdílnými podíly.

Ke kulatým narozeninám svého otce mu obě děti darují část svého podílu, tak aby všichni měli stejně, tj. stanou se třetinovým spoluvlastníky.

Chata se stane součástí pozemku těchto tří spoluvlastníků.

Pozor: od 1.1.2014 nejsou předmětem evidence KN **rozestavěné budovy** (neboť jsou vždy součástí pozemku a/nebo práva stavby) viz shora.

„Staré“ rozestavěné budovy (tj. do 31.12.2013) jsou v KN vedeny i nadále (tj. nezmizely).

Předkupní právo!

mezi pozemkem a stavbou

Po několika „legislativních otáčkách“ (ne, ano, ne) si již většina realitních makléřů zapamatovala, že **neexistuje** zákonné předkupní právo podílových spoluvlastníků.



Tj. když vyjdeme ze třetího příkladu, tak dcera Pavlína, pokud bude chtít prodat svůj 1/3 i.d. na pozemku s chatou, tak ho nemusí (ale bylo by to slušné a vhodné) povinně nabízet svému bratrovi a otci.

Ale pozor tady je potřeba **důsledně odlišovat**:

- zákonné předkupní právo podílových spoluvlastníků („i.d. předkupní právo“)
- od zákonného předkupního práva vlastníka **samostatné** stavby a vlastníka pozemku,
to stále **trvá, trvalo a trvat bude!**

Tj. pokud se stavba nestala součástí pozemku, tak mají vlastníci/spoluvlastníci stavby a vlastníci/spoluvlastníci pozemku **vzájemná zákonná předkupní práva!!!**

viz ust. § 3056 NOZ

a (opět) se **nepřihlíží** ke smluvním ujednáním, které by toto **vylučovaly nebo omezovaly**.

Příklad: i kdyby všichni spoluvlastníci obou dotčených nemovitostí uzavřeli dohodu, kterou se vzájemně vzdávají svých předkupních práv a/nebo určovaly, že dané předkupní právo bude mít jen některý z nich apod., tak by se k této dohodě vůbec nepřihlíželo, tj. zákon má tady přednost před smluvní volností (což je v novém občanském zákoníku velká vzácnost).

Tak to máme jeden konec smluvní volnosti u tohoto předkupního práva.

A tím „druhým“ koncem je následná soudní judikatura, která dovodila a vyložila, že skutečným smyslem tohoto velmi „přísného“ ustanovení je, aby (pokud možno) jednoho dne došlo ke splnutí vlastnictví a tím i splnutí stavby se zemí (pozemkem), takže se toto ustanovení § 3056 NOZ bude vztahovat **pouze** na ty případy zcizování, které jsou způsobilé pro toto splnutí.

*Takže teď trochu srozumitelněji: pokud Jan vlastník budovu a Kamil pozemek, tak pokud chtít jeden z nich svoji nemovitost prodat, musí ji **vždy** nabídnout tomu druhému, tj. umožnit mu realizaci jeho zákonného předkupního práva.*

To, ale **neznamená**, že by byl tento druhý vlastník **povinen** nabízenou nemovitost i koupit.

Zákonné předkupní právo je možnost, nikoliv povinnost! A už vůbec neznamená, že by předkupník měl povinnost za nabízenou nemovitost zaplatit převodcem požadovanou částku.

Příklad: Pokud si Jan myslí, že musí Kamilovi zaplatit cenu, kterou Kamil za svůj pozemek požaduje a která je dvakrát vyšší, než cena obvyklá, a to jen proto, že Jan má předkupní právo na tento Kamilův pozemek, tak si to Jan myslí chybně, resp. ke své škodě.

Řádný výkon zákonného předkupního práva jen znamená, že Kamil nemůže prodat svůj pozemek za jinou cenu, než za jakou ho nabízel právě Janovi.

V relevantních ustanovení musí být převodní smlouvy rovnocenné, tj. nesmí být mezi nimi žádný zákoně neodůvodnitelný důvod v rozdíle mezi Janem a jakýmkoliv jiným



kupujícím, neboť nejde jistě jen o výši kupní ceny, ale například i platební podmínky, je přece (a dost zásadní) rozdíl mezi tím, pokud by Jan měl zaplatit celou požadovanou kupní cenu nejpozději do 90 dnů a jinému kupujícímu by bylo nabízena možnost ji zaplatit do jednoho roku či ve splátkách nebo jiných úlevách apod.

Budova v KN

resp. jak může vypadat zápis budovy na listu vlastnictví

I. Budova je součástí pozemku

tj. budova shodného vlastníka/spoluvlastníků a pozemku/pozemků
údaje o budově „nezmizí“, jsou v KN i na LV a i katastrální mapě dále uváděny
ale až u pozemku, na němž stavba stojí
§10/1 písm. h) vyhl. 357/2013 Sb.

Praktické dopady

Budova se sice stane „pouhou“ součástí pozemku, takže pro její převod stačí v kupní smlouvě označit jen pozemek:

„... prodávám pozemek parc. č. 285 v k.ú. Jaroškov ...“

a již vůbec nemusím uvádět, že její součástí je i rodinný dům č.p. 104 v Jaroškově, části obce Stachy; ale pokud tak učiním, tak to v žádném případě není chyba.

Tip: doporučuji i v tomto případě uvádět (z pohledu účetnictví a daní) odděleně cenu za stavbu (u které je případně možné řešit DPH a odpisy) a cenu pozemku (DPH, ale odpisy nelze).

„ ... a to za celkovou kupní cenu 10.000.000 Kč, přičemž cena rodinného domu č.p. 104 činí 6.532.124 Kč a zbylou část tvoří cena pozemku ...“

II. Budova je samostatným předmětem evidování v katastru

tj. budova má rozdílného vlastníka/vlastníky či věcná práva od pozemku
a vždy u **dočasné stavby** (*dočasná stavba nikdy není součástí pozemku či práva stavby*)
§4/1 písm. d) NKZ

Pozor:

Údaje v KN či na LV jsou u budov vždy shodné, ať již jsou nebo nejsou součástí pozemku/práva stavby - §4/1 písm. b) NKZ. *jen se rozlišuje, kde je na LV najdete – zda samostatně či „až“ u pozemku/práva stavby*

Praktický tip:

Praktické doby, když je budova přímo součástí pozemku: Zápis údajů o budově není zápisem budovy, ale **zápisem jiných údajů o pozemku**, a tudíž je **bez poplatku** (z 2.000 Kč na 0 Kč); je to „zápis jiných údajů katastru“, takže to není vklad ani záznam.

Povinnost vlastníka při dokončení stavby toto ohlásit KÚ a předložit GP (geometrický plán skutečného provedení stavby).

přidělené č.p. nebo č.ev. si KÚ přebírá rovnou z RÚIAN, kam tento údaj zapíše příslušný obecní (městský) úřad; stejně tak tomu je u způsobu využití stavby.



Připomenutí:

Do KN se provádějí Zápisy, a to:

- zápisy Vkladem
- zápisy Záznamem
- zápisy Poznámky

Vedlejší stavba

je taková **budova**, která je určena k tomu, aby se jí **trvale** užívalo s **hlavní** stavbou, a to v rámci **jejich hospodářského** účelu a zároveň nesmí jít o **drobnou stavbu**,

§2/1 písm. i) katastrální vyhlášky

malou kůlnu v KN nenajdete, ale stodolu, stáje, kovárnu, vepřín (prasečák), mléčnici, sklad nářadí, dílnu aj. vedle hlavní budovy statku již ano

Obvod budovy

obvod je důležitý nejen u dam (90-60-90) či voleb (volební obvod), ale také u budov zakreslených v katastrálních mapách (tenkou čarou):

v nich je totiž zakreslen **obvod** hlavní budovy (i když je součástí pozemku/práva stavby)

a i **obvod** vedlejší budovy

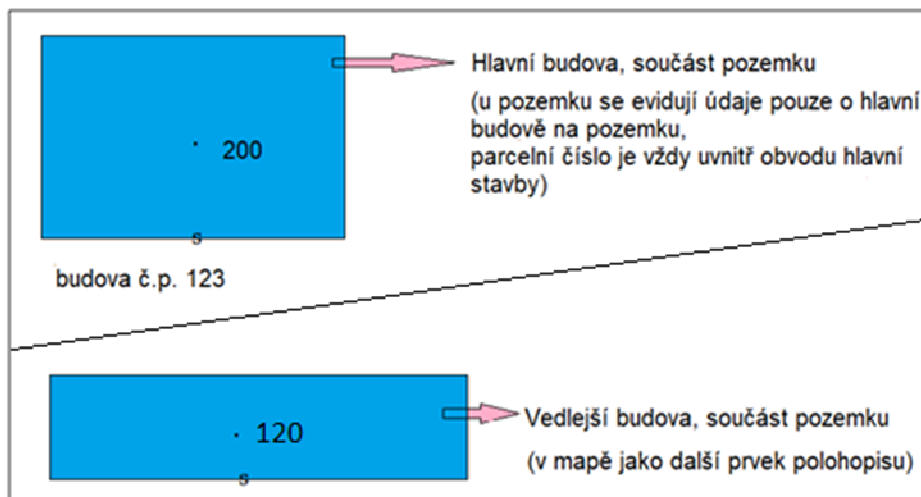
V KN mapách dále můžete najít tyto stavby, ale (obvykle) zakreslené nikoliv svým skutečným obvodem, ale jen značkou), a to jako **prvky polohopisu**:

mosty, propustky a tunely

Ukázky:

1) Hlavní a vedlejší budova součástí pozemku

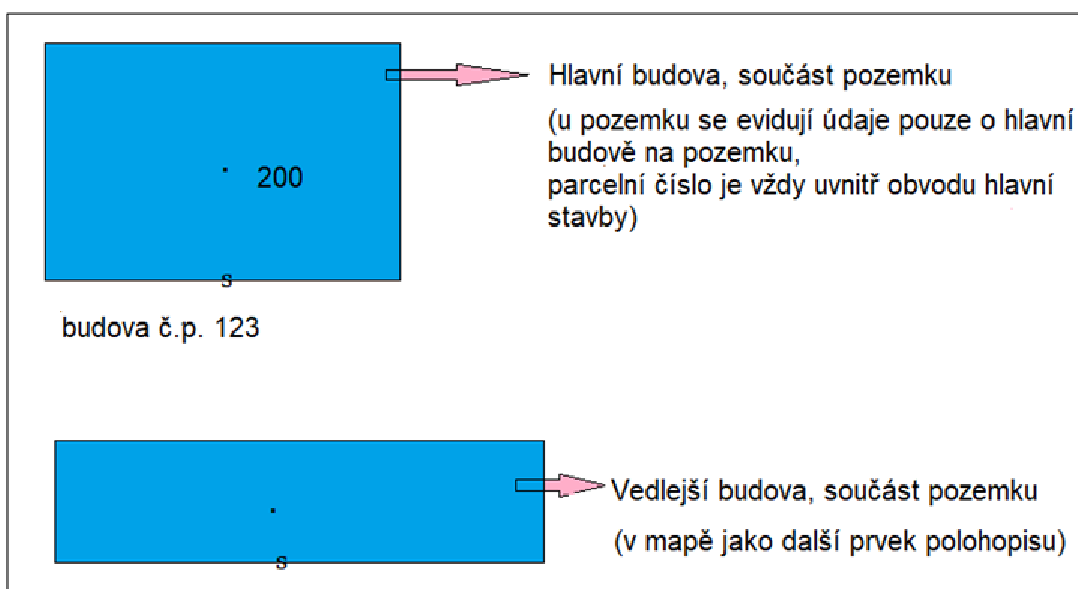
- údaje o hlavní i vedlejší budově jsou v katastru u pozemku, na kterém stojí,
- vedlejší budova je ve vztahu k pozemku, na kterém stojí, budovou hlavní,
- předmětem evidence jsou jen pozemky.





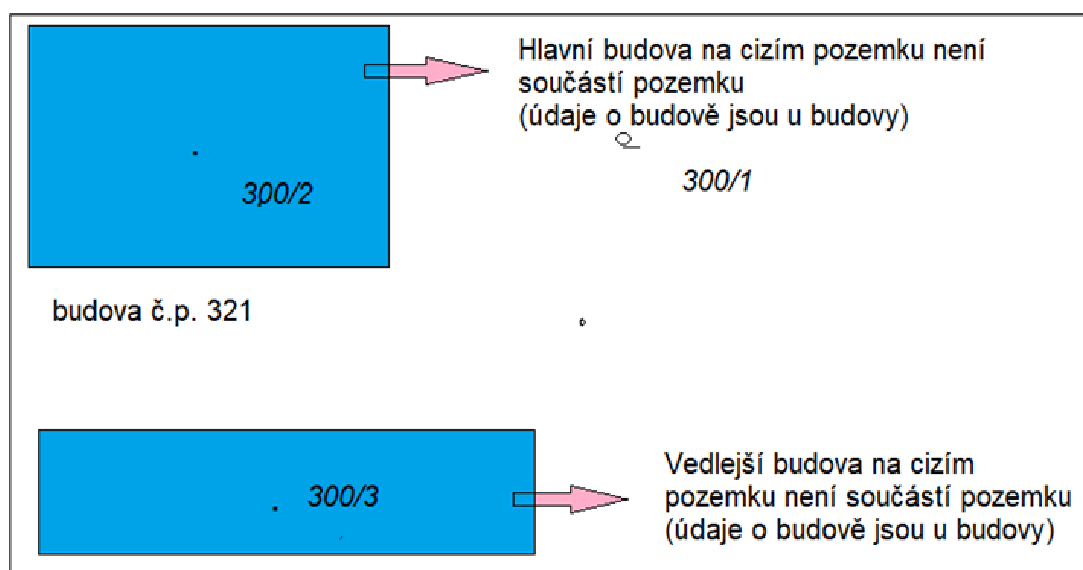
2) Hlavní a vedlejší budova součástí jednoho pozemku

- předmětem evidence je pozemek,
- údaje o hlavní budově jsou vztaženy k pozemku,
- údaje o vedlejší budově nejsou v katastru,
- obvod hlavní i vedlejší budovy jako další prvek polohopisu



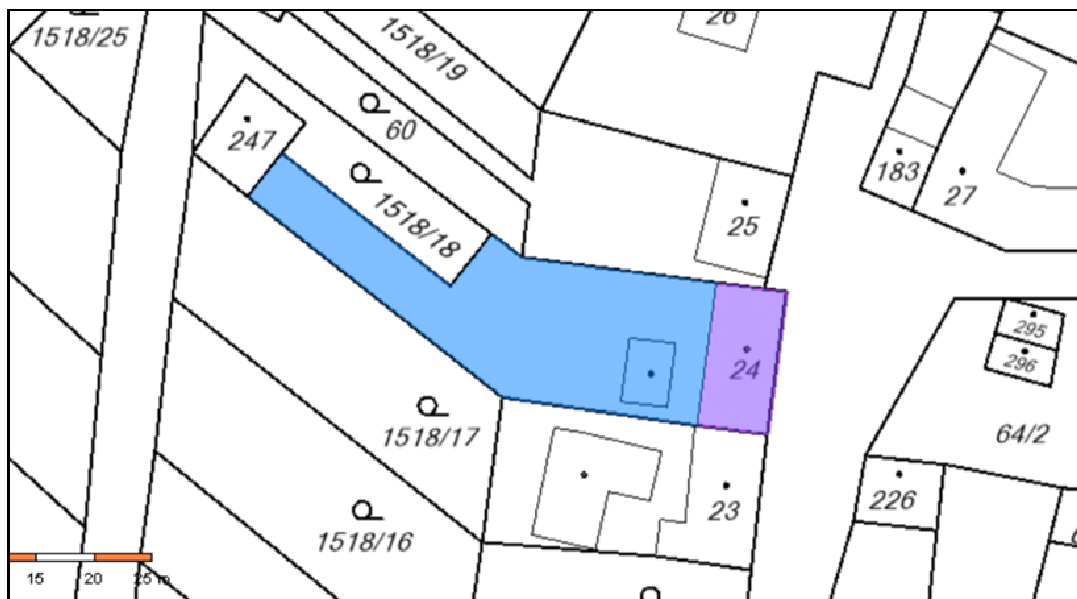
3) Hlavní a vedlejší budova nejsou součástí pozemku

- hlavní i vedlejší budova samostatné předměty evidence,
- údaje o hlavní i vedlejší budově jsou vždy u dané budovy.





4) Hlavní a vedlejší budova v katastrální mapě



Co vlastně v katastrální mapě vidím v případě budovy

Tady musím důsledně rozlišovat, zda se jedná o:

- **typickou** (standardní) budovu – pak je to její **průnik** do pozemku (vnější plášť)
- **netypickou** (nestandardní) budovu – pak je to její **průmět** (půdorys) do pozemku

Absolutně nejvíce vhodných (učebnicovým) příkladem takové typické stavby jsou paneláky, je to hranatý kvádř a jeho obraz v mapě vypadá přesně tak, tj. nemusím řešit žádné přesahy střech, terasy apod. Je to kostička, která projde obdélníkovým otvorem.

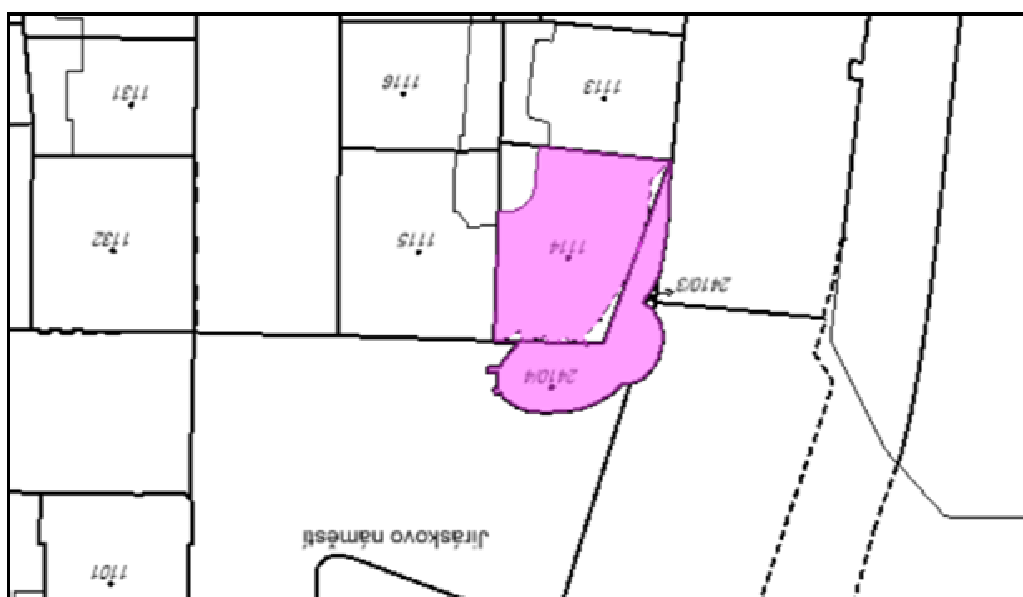


Pro příklady netypických budov můžeme i nadále klidně zůstat v Praze, neboť zde máme hned dvě více než vhodné budovy: jedna je hodně zatočená v taneční otáčce (tančící dům).

Takže takto vypadá ve 3D, tj. ve skutečnosti



A takto vypadá jeho 2D obraz v katastrální mapě

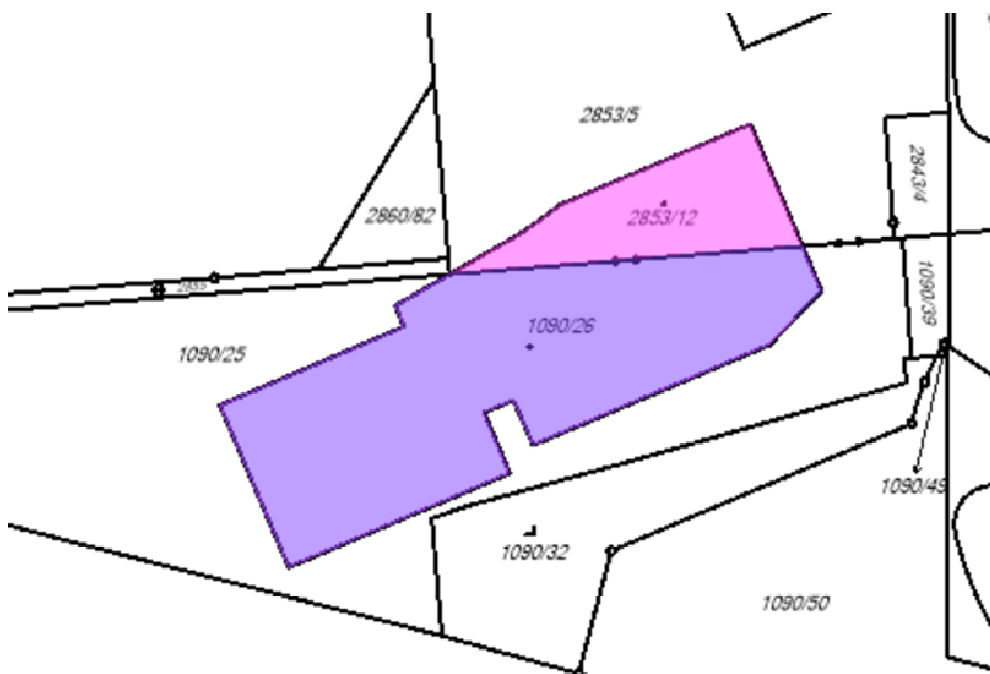




A druhým zvoleným příkladem je vítězné věčko (V-Tower):



A jak vypadá jeho plochá fotka?



U této budovy je navíc zajímavé, že „zasahuje“ hned do dvou katastrálních území (Nusle a Krč – ta větší část, a proto je zapsána na LV v Krči).



PRÁVO STAVBY

Přestože to byl jeden z nových institutů, který nám přinesl nový občanský zákoník (z. 89/2012 Sb., v platném znění, dále jen „NOZ“) a tudíž ho můžeme používat 8 let, tak pořád ještě dost „nezdomácněl“ a strany se mu buď úplně vyhýbají, nebo v něm často chybují.

Proto (snad) neuškodí si k tomu ještě něco říci.

Právo stavby (jak název napovídá) se zřizuje pro **stavbu** (nikoliv tedy pro konkrétní osobu) a navíc musí jít o stavbu v občanskoprávním smyslu (výsledek stavební činnosti) a nikoliv o stavbu (ach ta čeština) ve smyslu stavebního zákona, tj. o „pouhou“ stavební činnost (například zřízení staveniště pro jinou stavbu – budovu kulturního domu apod.).

Takže stručná rekapitulace ke stavbě:

Ačkoliv by se mohlo zdát, že stavba je stavba a je to jasné „jako facka“, tak je to opravdu jen zdání, které klame. Nejprve si musíme ujasnit, zda tímto slovem myslíme pojem, který se více blíží podstatnému jménu - „ta věc“ či pojem, který si (obsahově) více blíží slovesu - „ta stavební činnost“.

Stavba jako věc

Soukromoprávní pojetí stavby (NOZ): stavba hlavně jako objekt, hmatatelnou věc, která může být předmětem majetkových práv, tj. jako výsledek stavební činnosti.

Ale lidské, nikoliv jen přírodních sil/působení či zvířecí činnosti – nora, bobří hráz, čapí hnízdo.

Stavba jako činnost

Veřejnoprávní pojetí stavby (stavební zákon): pojímá stavbu hlavně jako tu její dynamická část (vlastní výstavbu) a méně jako již hotový výsledek (stavební dílo). Stavební činnost není předmětem Práva stavby!

Soukromoprávní kritéria stavby

Stavba ve smyslu soukromoprávním musí mít tyto kvalifikační či klasifikační znaky, a to v míře alespoň minimální, tj. u každého tohoto znaku musí být rozmezí jeho výskytu či intenzity (od 1% až do 100%):

- výsledek stavební činnosti člověka

tj. nejde o výsledek stavební tvorby zvířat (liščí nora, čapí hnízdo, bobří hráz), ale také u člověka se musí jednat o stavební činnost, tj. nestačí jen pouhé navršení stavebního materiálu na sebe (volně ložené tvárnice, přes které položím střešové plechy zatížené kameny a mám přístřešek/garáž pro auto?)

- materiální podstata této stavby

tj. užití určitého stavebního materiálu (kamení, betonu ...) a nikoliv jen jáma, prohlubeň – *to je pak terénní úprava a nikoliv stavba*
studna jako prostá díra v zemi není stavba, vyzděná či alespoň kamením olemovaná studna je stavba

- kompaktnost materiálu této stavby

stavební materiál je k sobě nějak vázán (skládáním, spojováním, maltou ...)



nikoliv jen volně vysypaný či navršený materiál (štěrk, antuka ...), volně ložené panely na parkovišti či cestě (tzv. stavební panelka)

- vymezenost (ohraničení) této stavby od okolí
nesmí volně přecházet do svého okolí, ale musí být nějak viditelně oddělena, a to horizontálně i vertikálně; stručně řečeno, kde začíná a kde končí, odkud kam ...
golfové hřiště ve volné přírodě nikoliv, ale stavebně oddělené (zdí, plotem, obvodovou dopravní komunikací) již ano
- samostatná hospodářská funkce, tj. využitelnost a přínosnost této stavby
nejde jen o prosté zhodnocení či zlepšení funkcí pozemku (např. meliorace), volně ložené panely, nahrnuté okraje, vyhloubené rýhy, ale například rozhledna, opěrná zeď vyšší než 1 m, vždy komunikace nadmístního významu (zákon tak výslovně stanoví), limitní u místních a zejména u účelových komunikací, tam se musí posuzovat ad hoc

Pro lepší představu si stačí představit řez touto stavbou a musí být jasně jasné, kde končí pozemek a začíná stavba, tj. nejde o prostou úpravu (ztvárnění) povrchu pozemku, tj. *když provedu řez dortem, musím jasně vidět, kde končí piškotový korpus a začíná fondánová poleva.*

Tak teď jsme tedy zvládli pozitivní vymezení, tj. k čemu, resp. k jaké stavbě lze toto právo stavby zřídit (tj. na 100% ano) a pro lepší „vyklajmování“ (vymezení hranic) použijeme i negativní vymezení, tj. k čemu naopak nelze právo stavby zřídit (tj. na 100% nikoliv):

Právo stavby **nelze** zřídit:

- bez stanoveného účelu
zřizují právo stavby a basta
- bez vyřešení vztahu k již existující stavbě na zatěžovaném pozemku
na pozemku, „nad kterým“ chci zřídit právo stavby pro novou stavbu, již jedna stavba stojí – tak co s ní bude. Je to analogicky k situaci, kdy již jednu ženu mám a chci zřídit „manželské/partnerské právo“ pro novou ženu; také musím vyřešit, co bude s tou „starou“ ženou; rozvod a nová svatba, manželka a milenka, přemístění do země, které umožňuje mnohoženství apod.
- pro stavby, které podle zákona nemohou být součástí pozemku
jednalo by se „de facto“ o obcházení zákona; když nemůžou být součástí pozemku, tak je chci učinit součástí práva stavby (liniové a dočasné stavby)
- pro stavby, které nejsou stavbami (ve smyslu soukromého práva)
sjezdovky, vzletové a přistávací plochy pro SLZ, venkovní střelnice, golfové, fotbalové hřiště, tenisové kurty ...
ale lze pro jejich budovy: strojovna, hangár, klubovna, kryté odpaliště ...)
- pro část stavby
nástavba či přístavba
- v rozsahu významně přesahujícím potřeby stavby
ačkoliv přesné kritérium není stanoveno (a ani to není vhodné), určitě lze (p.a.) využít kritérium pro neúměrné zkrácení (§ 1793 a násl. NOZ)



CENOVÉ ÚDAJE ZJISTITELNÉ Z KN

Ze zobrazování reálných budov do světa plochých map se přenesme do světa peněz, neboť o ty v nemovitostech jde zejména.

Peníze jsou pohonná látka realitního businessu, která neustále zdražuje, tak jak stoupá:

- cena peněz, bankovní úroky komerčních bank vázané na úroky ČNB (protiinflační opatření, drahé peníze je lepší deponovat, než utrácet)
- nepeněžní podmínky poskytování hypoték (obecně bankovních úvěrů) (podíl vlastních zdrojů, výše splátky v poměru k dosaženým příjmům apod.)
- ceny stavebních prací (rostoucí cena vstupů – materiálů, energií, lidí ...)
- ceny pozemků (jejich nenahraditelnost, atraktivita, bezpečná investice)

Přímo z katastru nemovitostí mohou získávat cenové údaje (od roku 2014 dále), ale musím si uvědomit, že:

Cenové údaje vycházejí z ceny uvedené v převodní smlouvě

tato cena nemusí být plně vypovídající, neboť účastníci někdy

- nechtějí uvádět skutečnou a úplnou cenu

(byť dřívější hlavní důvod – základ daně z nabytí nemovitých věcí již odpadl)

- cena nemovitosti je „rozkládaná“ i na jiné komodity či plnění

(typicky movité vybavení nemovitosti či transakční náklady, projekty, apod.)

Pokud byla jedinou smlouvou převáděna skupina nemovitostí (a ve smlouvě nebyly tyto dílčí ceny uvedeny) váže se daný cenový údaj na celou skupinu nemovitostí a není možné ho relevantně rozlišit.

kromě kupních/směnných smluv typicky i dražba

Pokud je převáděná stavba součástí pozemku či práva stavby, tj. není převáděna samostatně, tak cenový údaj zahrnuje cenu pozemku a stavby (opět ledaže by přímo v kupní smlouvě byla cena mezi ně rozdělena – například z důvodů DPH a účetních/daňových odpisů).

Cenový údaj přímo na LV – zemědělský pozemek

Zatím jediný, a to ještě nepřímý údaj o ceně zemědělského pozemku. Na LV tak vlastně nemám ani obvyklou cenu nebo tržní hodnotu (což by mne asi zajímalo nejvíce, tj. za kolik bych ho mohl prodat), ale ani cenu zjištěnou (tj. cenu určenou jiným způsobem, lidově označovanou jako „administrativní cenu“), ale jen a pouze výchozí (základní) cenu zemědělského pozemku určenou, dle jeho zemědělských vlastností (výnosnost půdy pro zemědělské plodiny) – BPEJ, tj. něco jako „zemědělskou produkční cenu“, tj. bez vazby na jiné možné (budoucí) využití apod.

Chci pěstovat brambory, kukuřici či pšenici a k tomu potřebuji vhodné pole, nezajímá mne, u jak velkého města pole leží, jaká infrastruktura (dopravní a technická) je v jeho okolí a nezajímají mne ani jeho kvality ohledně případného uložení peněz, budoucí investice.



F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra (m ²)
2556	11911	518

Pokud je výměra bonitovaných dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován.

K zjištění této „zemědělské produkční ceny“ budu potřebovat ještě příslušnou vyhlášku (441/2013 Sb., v platném znění) a v její příloze (číslo 4) zjistíte „Základní cenu zemědělských pozemků podle BPEJ“, u kódu 11911 činí 8,79 Kč/m².

Upozorňuji na to, že je to **základní** cena, která se dále upravuje o další koeficienty (například u zemědělských pozemků na území Hlavního města Prahy činí přírážka 560%) apod. a dále i na to, že takto zjištěná cena se (obvykle) nerovná **obvyklé** ceně či tržní hodnotě.

Cenové údaje nikoliv na LV

U nezemědělských pozemků (zatím) není vůbec žádný cenový údaj na LV uváděn, ale mohu ho zjistit z KN jiným způsobem.

Možnosti jsou (zatím) dvě a lze je, samozřejmě, s výhodou kombinovat. Samozřejmě, že níže uvedené údaje mohou využít i pro shora uvedený příkladový zemědělský pozemek.

Tento cenový údaj, nevychází z vlastností dané nemovitosti, ale vlastně ukazuje historii, za jaké ceny byl v minulosti obchodován, tj. jaká kupní cena byla uváděna v kupních smlouvách, které má katastrální úřad k dispozici.

První možností je využití funkce „Cenové údaje“ z funkcí dálkového přístupu (www.cuzk.cz), které se dále člení na podkategorie: „Podle nemovitostí“ nebo „Podle řízení“.

Ukázka výstupu při zvolení „Cenový údaj“ a dále „Podle nemovitostí“:

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 01.04.2022 11:55

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem
Kat. území: 690777 Nížina u Malečova

Obec: 568104 Malečov

Pozemek: 777/7, LV 111

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.000.000 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 28.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2021
08:08:30. Zápis proveden dne 24.08.2021

Číslo řízení: V-666/2021-510

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 500.000 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí



Smlouva kupní ze dne 16.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018
09:09:30. Zápis proveden dne 08.08.2018

Číslo řízení: V-464/2018-510

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 100.000 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 08.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2017
10:10:30. Zápis proveden dne 02.10.2017.

Číslo řízení: V-313/2017-510

Ze shora uvedené ukázky plyne, že s předmětným pozemkem se v poslední době poměrně čile obchodovalo, když k prvnímu úplatnému převodu došlo v září 2017 za cenu 100.000 Kč (cca. 10 Kč/m²), takže se prodával jako „obyčejný“ zemědělský pozemek.

Následující rok, již jeho cena stoupla na 500.000 Kč (cca. 50 Kč/m²), což svědčí o solidním zhodnocení během jednoho roku 5x, tady ještě můžeme spekulovat o zemědělském pozemku, ale s nějakým potencionálem růstu.

Ještě zajímavější však byl převod v roce 2021 za rovný 1 mil. Kč (tj. 100 Kč/m²), což již jasně svědčí o nějaké změně (či její možnosti), co se týká je možného nezemědělského využití – patrně se již projednává změna územního plánu apod.

Ukázka výstupu při zvolení „Cenové údaje“ a dále „Podle řízení“:

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště: 510 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem

Řízení V-464/2018-510

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 500.000 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 16.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018
09:09:30. Zápis proveden dne 08.08.2018

Číslo řízení: V-464/2018-510

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu
k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 777/7, LV 111 k.ú. Nížina u Malečova

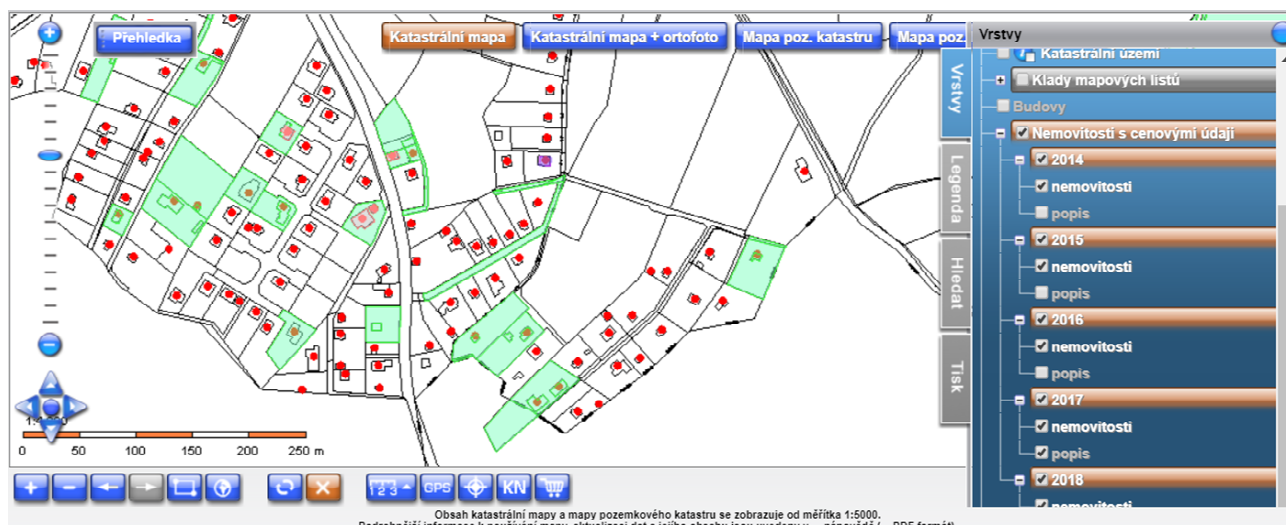
Druhou možností je podívat se přímo na dotýčnou převodní smlouvu.

Zde z dálkového přístupu k údajům katastru nemovitostí zvolím položku „Sbírka listin“ a zadám číslo vkladového řízení. Následně vyberu požadovanou kupní smlouvu – čímž získám nejhodnověrnější dosažitelný veřejný údaj (samozřejmě, že nejkvalitnějšího výsledku bych dosáhl, pokud bych se mohl zeptat přímo účastníků této transakce a oni by mi vypověděli celou pravdu o kupní ceně).

Každopádně z této kupní smlouvy zjistím kromě ceny (a jejího případného rozlišení) i platební údaje, případně další nepeněžitá plnění (práva a povinnosti) stran apod.



Tak i graficky



Důležité upozornění:

Pokud chci nahlížet (in eventum si pořizovat kopie) do:

Sbírky listin

Přehledu vlastnictví

Cenových údajů

musím se identifikovat, tj. nelze k těmto veřejným údajům přistupovat anonymně.

Pokud využívám dálkový přístup, tak tím je již identifikace zajištěna (mojí registrací).

A proč o tom hovořím, protože pokud mne zajímá konkrétní nemovitost (např. kupuji pozemek), tak rozhodně doporučuji si ze Sbírky listin „stáhnout“ nabývací titul prodávajícího, jednak tím mohu prověřit jeho kvalitu a podmínky (due diligence) a zároveň, pokud se jednalo o úplatnou smlouvu, tak i cenu a platební podmínky – a to se pro vyjednávání o „mé“ ceně rozhodně vyplatí.

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL ČI JINÝ ODBORNÍK A AML

Důležité: Historie - Nabývací tituly – Cenové údaje a AML

Kromě logického využití:

- nabývacího titulu, resp. nabývacích titulů 10 let zpátky (pro možnost využití právního institutu vydržení)
- cenových údajů o předchozích prodejích pro obchodní vyjednávání o současné ceně

Tak, v neposlední řadě, tyto údaje využijeme pro **AML**, tj.:

- časové prověření (nápadně rychlá obrátka koupě a prodeje)
- cenové prověření (nabývací či prodejní cena vykazuje neobvyklou odchylku)

Neboť se jedná o opravdu závažnou problematiku, tak připojuji ještě pár poznámek k tomuto „rezonančnímu“ (neboť s ohledem na výši uložených pokut rezonuje celým realitním sektorem) tématu.



O AML (z. 253/2008 Sb., v platném znění, zákon o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu) jsme v minulosti psali několikrát. Dokonce jsme se snažili i obecnou úpravu a její komentář vztáhnout v konkrétních příkladech i na Realitní kanceláře a makléře. Upozorňovali jsme, že se nejedná o okrajovou záležitost, která se vesměs „slušných a normálních“ realitních zprostředkovatelů netýká. Ale jen pro jistotu a přehlednost shrnu:

- Realitní kancelář/realitní makléř patří mezi Povinné osoby dle §2 odst. 1 písm. d) AML
- A má proto zákonnou možnost (§ 118g odst. 3 písm. i) ŘZ (z. 304/2013 Sb., v platném znění, o veřejných rejstřících PO a FO, SF; Rejstříkový zákon) sama nahlížet do evidence Skutečných majitelů a nemusí tedy toto výhradně vyžadovat od klienta
- Dokonce jsem i přesně popisovali způsob, kterým se dá snadno (a zadarmo) získat JIOO (jedinečný identifikátor oprávněné osoby), který slouží k okamžitému přístupu do ISSM (informační systém skutečných majitelů) a který provozuje Ministerstvo spravedlnosti ČR.
- Přinesli jsme Vám i vzor AML dotazníku pro Vašeho klienta (s podrobným rozčleněním na Typ klienta, Jednající osobu, dotaz na politickou expozici, souhlas s vytvořením kopie průkazu totožnosti, Typem požadovaného realitního obchodu, Finančním krytím tohoto obchodu a Závěrečným prohlášením o pravdivosti a úplnosti uváděných údajů a Podpisem klienta).
- Upozornili jsme Vás i zajímavou možností na praktické využití Zprostředkované identifikace klienta, a to například na každé poště či Czechpointu (výsledkem je veřejná listina o identifikaci fyzické osoby dle §10 AML), a to za sympatickou cenu 200 Kč/klient, což je sice skoro 5,5 - 7x více než úřední ověření jednoho podpisu (30 Kč a u notáře 36 Kč), ale pořád podstatně méně než případná pokuta udělená FAÚ.

Takže kromě všech ostatních základních povinností podnikatele (tady doporučuji použít PES - Příručky a informace pro podnikatel, elektronický systém hlídání povinností podnikatelů, semináře, etický kodex. Hospodářská komora České republiky www.komora.cz a zvláštních povinností realitního zprostředkovatele dle ZRZ, nezapomínejte ani na tyto povinnosti z AML:

- vždy identifikovat konkrétní osobu jednající za klienta a/nebo zájemce
- dostatečně identifikovat klienta a/nebo zájemce
- k tomu je možné i využít zprostředkovanou identifikaci
- aktivně využívat ISSM
- ověřovat, zda se nejedná o politicky exponovanou osobu
- vyžadovat (a kontrolovat) řádné vyplnění a vlastnoruční podpis AML dotazníku
- vždy kontrolovat nabývací tituly, a to nejen z pohledu prověření vlastnického práva, ale i doby vlastnictví a způsobu nabytí a úplatných nabytí i srovnat kupní cenu s cenou obvyklou (nejen v daném místě, ale i v daném čase) veškeré odchylky od normálu požadovat vysvětlit a doložit (klient koupil před měsícem za 1 mil. Kč, přičemž obvyklá cena je 5 mil. Kč a nyní prodává za 6 mil. Kč propojené osobě).
- vždy přezkoumávat užití finanční prostředky a nespokojovat se s formálním prohlášením o vlastních zdrojích, půjčkách v rámci rodiny apod.
- v případě jakýchkoliv (ale důvodných) pochybností důsledně od klienta a/nebo zájemce vyžadovat vysvětlení a doložení, bohužel i kdyby to mělo „ohrozit kšeft“.

S aplikací AML zákona Vám pomůže manuál se vzory www.gaudens.cz/vzory-aml.



ZÁPISY V KN aneb „6P“

Podání (s přílohou) – Poplatek – Plomba – Přezkum - Provedení – Právní účinky

Účastník řízení

Ještě před samotným rozbořem zápisů do KN je vhodné se pozastavit u účastníka, zejména proto, že je nově právně vymezen.

Účastníkem řízení o povolení vkladu (*lidsky řečeno účastník vkladového řízení*) je ten:

- jehož právo vzniká (*tj. nuly něco nabývám*)
- jehož právo se mění nebo se rozšiřuje (*to co mám, se modifikuje nebo mi přibude*)
- jehož právo zaniká nebo se omezuje (*to co již mám, již nemám nebo se mi zmenšuje*)

Stará definice účastníka byla:

„...účastník toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do KN...“

Pozor, pozor!

Účastník řízení a Navrhovatel jsou dva různé pojmy!

Ten účastník řízení, který podepsal Návrh na vklad je Navrhovatel; ale účastníkem jsou i ostatní osoby (viz výše definice účastníka).

Účastníky kupní smlouvy (a správního řízení o vkladu vlastnického práva) jsou prodávající a kupující, ale úplně stačí, aby návrh na vklad podal jen jeden z nich. Osobně doporučuji, aby navrhovateli vkladu byli opravdu všichni účastníci.

Ale pozor:

*mám na mysli účastníky řízení, nikoliv účastníky smlouvy
účastníkem smlouvy může být například finanční poradce a/nebo realitní makléř,
ale tyto osoby nejsou účastníky řízení před katastrálním úřadem*

A ještě jednou pozor:

*ke zpětvzetí tohoto návrhu na vklad (již léta) nestačí jen rozhodnutí Navrhovatele,
ale musí s tím souhlasit všichni účastníci daného řízení.*

Takže není možné, aby návrh podal jen prodávající a vzápětí ho vzal zpět.

ZÁPIS

Veškerá práva se do katastru nemovitostí provádějí **Zápisem**, ale tento zápis má podobu:

Vkladu

veškeré **věcná** práva (vlastnictví, věcná břemena, zástavní práva...)
a práva **ujednaná** jako věcná práva („kvazivěcné“ práva) – nájem a pacht

Katalog práv zapisovaných Vkladem:

Vlastnické právo (spoluvlastnictví, SJM ...)

Právo stavby

Věcné břemeno (reálné břemeno, služebnost; úplatné i bezúplatné)



Zástavní právo

Budoucí zástavní právo (liší se od „obyčejného“ zástavního práva hlavně ve vzniku s výhodou pro prodávajícího, kdy není zatěžován ještě jeho majetek, ale až majetek kupujícího; bohužel zatím to banky příliš nechtějí používat a zůstávají u konvenčního zástavního práva, tj. nejdříve zástavní smlouva a až pak kupní smlouva)

Podzástavní právo

Předkupní právo (kromě tohoto věcného a smluvního předkupního práva existují ještě zákonná předkupní práva a obligační smluvní předkupní práva)

Budoucí výměnek (již nyní současný vlastník avizuje za jakých podmínek je ochoten své vlastnictví převést na třetí osobu)

Přídavné spoluvlastnictví (ve svém důsledku se podobá /p.a./ bytovému spoluvlastnictví, tj. k svému „plnému“ vlastnictví bytu, mám ještě odpovídající spoluvlastnictví společných částí budovy a pozemku)

Správa svěřenského fondu

Ujednání v souvislosti s kupní smlouvou:

Výhrada vlastnického práva (vlastnictví na kupujícího přejde až úplným doplacením kupní ceny)

Výhrada práva zpětné koupě

Výhrada práva zpětného prodeje

Výhrada lepšího kupce (tj. že někdo zaplatí více nebo splní jinou nepeněžitou povinnost – opraví střechu; tento právní institut využilo například město Šumperk, kdy prodávalo nemovitost za určitou částku a mělo takto otevřenou cestu, pokud by se do jednoho roku objevil kupec, který by za ni dal částku vyšší – což se opravdu stalo).

Ujednání o koupi na zkoušku (tj. pokud mi bude vyhovovat tento sklad, tak si ho nechám, když nikoliv, tak ho vrátím)

Zákaz zcizení a zatížení (obvykle se zřizuje v souvislosti se zástavním právem, ale tato možnost je otevřená i pro kupní či darovací smlouvy apod.)

Nájem (obecně institut prostého užívání)

Pacht (obecně institut požívání nebo-li kvalifikovaného užívání, tzv. vzdělávání)

Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku (jakékoliv nemovitosti, tj. i budovy, stavby, jednotky, práva stavby ...), využívá se hlavně u Lesů ČR, Vojenských lesů, MŽp apod.

Rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám (klasické prohlášení vlastníka/spoluvlastníků).

Vkladem se u těchto věcných (a „kvazivěcných“) práv zapisuje:

Vznik, Změna a Zánik

Nejlepší tady bude názorný příklad např. u koupi bytu financovaného z hypotéky:

Banka požaduje, aby napřed bylo podáno zástavní právo v její prospěch.

Prodávající uzavírá s bankou zástavní smlouvu na zajištění hypotečního úvěru, ze které bude uhrazena kupní cena právě pro něho.

Tuto zástavní smlouvu spolu s Návrhem na vklad a zaplaceným správním poplatkem (2.000 Kč) podávají na příslušný katastrální úřad.



Následně (tj. ihned po tomto podání) se podává kupní smlouva uzavřená mezi kupujícím a prodávajícím, a to opět s dalším Návrhem na vklad a zaplaceným správním poplatkem. Katastrální úřad vyznačí dvě plomby; jedna se vztahuje k požadovanému zápisu zástavní práva a druhá k požadovanému zápisu vlastnického práva.

Oba vklady jsou provedeny.

Za několik let chce kupující refinancovat svoji hypotéku (zajistil si výhodnější banku). Aby v KN došlo ke změně zástavního věřitele musí o tuto změnu požádat další Návrhem na vklad spolu s příslušnou listinou a opět se správním poplatkem.

Hypotéka je řádně zaplacená a kupující chce tedy „ze svého LV“ vymazat toto zástavní právo, což ale musí opět učinit vkladem, takže znovu Návrh na výmaz věcného práva spolu s příslušnou listinou (potvrzením zástavního věřitele) a opět se správním poplatkem.

Ale také se vkladem zapisuje i **Promlčení a Uznání**

Pokud by došlo k promlčení zástavního práva (i toto právo se promlčuje), tak se na návrh osoby, která na tom má právní zájem (typicky se bude jednat o zástavního dlužníka) může z KN vymazat. Takže opět Návrh na výmaz věcného práva s příslušnou listinou (o promlčení) a zaplaceným správním poplatkem.

Uznání může mít pozitivní (existence věcného práva) či negativní (neexistence věcného práva) podobu. V každém případě se jedná o formu souhlasného prohlášení dotčených osob.

Například u duplicitního práva, jedna osoba prohlásí, že neexistuje její vlastnické právo k předmětné nemovitosti a druhá osoba uzná, že naopak existuje její vlastnické právo. Dalším vhodným příkladem je, když oprávněný z věcného břemene uzná neexistenci (například pro jeho zánik) tohoto „jeho“ práva a povinný s tímto souhlasí.

Záznamu

- práva **odvozená** od vlastnického práva
 - příslušnost a právo hospodařit u organizačních složek státu a státních organizací
 - majetek svěřený městským částem či obvodům (u statutárních měst)
 - majetek krajů předaný jejich organizační složce
 - majetek krajů předaný jejich příspěvkové organizaci

Poznámky

významné informace, které se týkají:

I) nemovitostí (tady využijeme celou abecedu, tj. od a – z, resp. za)

- a) podaný *návrh* na nařízení výkonu rozhodnutí
 - správou nemovitosti
 - prodejem nemovitosti
 - zřízením soudcovského zástavního práva
- b) *exekuční příkaz*
 - ke správě nemovitostí
 - k prodeji nemovitosti
- c) *exekuční příkaz* k postižení obchodního závodu
- d) usnesení o *pokračování* vedení exekuce
 - správou obchodního závodu
 - o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě



- e) usnesení o *pokračování* výkonu rozhodnutí správou obchodního závodu
o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě
- f) usnesení o *nařízení* výkonu rozhodnutí správou nemovitosti
prodejem nemovitosti
výkonu rozhodnutí postižením obchodního závodu
- g) usnesení o *dražební vyhlášce* o prodeji nemovitosti
- h) vyzoomění insolvenčního správce o *soupisu* nemovitosti, které jsou podle KN ve vlastnictví jiné osoby, než dlužníka
- i) usnesení o *nařízení* předběžného opatření
- j) uzavření smlouvy o *provedení* dražby nedobrovolně
- k) žádosti o *vyvlastnění* práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu
- l) zahájení *pozemkových úprav*
- m) rozhodnutí o *schválení* pozemkových úprav
- n) jiném *rozhodnutí* než podle písmene m) nebo opatření obecné povahy (oop), kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v KN nebo se kterým je zákonem spojeno omezení
- o) *podané* žalobě, kterou se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí týkající se nemovitosti evidované v KN, na jehož základě by mohl být proveden vklad do KN, pokud se na jeho základě nezapíše poznámka spornosti zápisu
- p) *výhradě*, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti (dle §508 NOZ); **novela KatV**
- q) dovolání se *neúčinnosti* právního jednání
pro ochranu věřitele před nakládáním s dlužníkovým majetkem
- r) právu *užívání nebo požívání*, o němž se neprovádí zápis vkladem, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky (tj. *zápis Nájmu a Pachtu či Dohody spoluvlastníků, která musí formu NZ*)
- s) výhradě *přednostního* pořadí pro jiné právo
- t) přednostním právu ke *zřízení* věcného práva pro jinou osobu
- u) odkladu *zrušení* spoluvlastnictví a odkladu oddělení ze spoluvlastnictví (*toto musí být ve formě NZ*)
- v) ujednání o tom, že vlastník pozemku *nemá předkupní* právo k právu stavby a vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku
- w) výhradě *souhlasu se zatížením* práva stavby
- x) zákazu *zřídit* zástavní právo k nemovitosti
- y) závazku *nezajistit* zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh (§ 1384 NOZ)
- z) závazku *neumožnit* zápis nového zástavního práva namísto starého (§ 1384 NOZ)
- za) stavbě, která není součástí pozemku; **novela KatV**
ze „starých“ staveb, tj. před 1.1.2014 jsou to zejména u zemědělských pozemků váhy či meliorace



A to ještě není všechno, neboť dále se zapisuje poznámka o:

- a) *započetí výkonu zástavního práva*
- b) *ujednání o pořadí zástavních práv*
- c) *uvolnění zástavního práva*
- d) *svěřenském nástupnictví*
- e) *zákazu nakládat s nemovitostí*
- f) *dočasné povaze věcného práva na základě zajišťovacího převodu*
- g) *předání údaje o nemovitosti do evidence ÚZSVM*
opuštěná nemovitost, tj. bez vlastníka či dostatečně identifikovaného
- h) *omezení při hospodaření a nakládání s nemovitostí v souvislosti s poskytnutím podpory z veřejných prostředků*
- i) *společném zařízení ve veřejném zájmu*
nejčastěji u pozemkových úprav
- j) *zákazu změny druhu nebo způsobu využití pozemku bez souhlasu pozemkového úřadu*
- k) *vydání rozhodnutí o zřízení zástavního práva zdravotní pojišťovnou*
tj. bič na neplatiče zdravotního pojištění

II) osob (vlastníků či jiných oprávněných)

- *vyrozumění o nařízení exekuce*
nelze u privilegovaných osob – stát, kraj či obec
- *usnesení o předběžném opatření, podle něhož nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou nebo může dlužník nakládat pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce*
- *vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku*
do KN se přebírá rovnou z insolvenčního rejstříku
- *jiném rozhodnutí, podle kterého osoba nesmí nakládat se svou majetkovou podstatou nebo její přesně nevymezenou částí*

PŘÍLOHY

Vkladová listina

Přílohou Návrhu na vklad je právě písemnost, na základě které se navrhuje provedení vkladu (vkladová listina).

Písemnost znamená písmenka, tj. může být v listinné formě či elektronické formě; zavedená legislativní zkratka je „listina“.

Forma všech listin

Ale pokud zvolím jednu z těchto forem (klasická listina vs. e-listina), tak ji musím dodržet pro celé podání, tj. návrh i podkladová listina, a to včetně všech příloh – tj. tento požadavek se tak týká i geometrické plánu (pokud je potřeba). Tyto formy není možné kombinovat, takže hybrid v podobě plně elektronického podání s přiloženým „materializovaným“ geometrickým plánem nelze, stejně tak, elektronický GP a klasické listinné podání.



Geometrický plán

Bude tvořit nedílnou součást převodní smlouvy (*nestačí, když bude volně přiložen!*), pokud je předmětem převodu parcela, která dosud není zapsána v KN; tuto vadu nelze zhojit.

Typicky: z velkého pozemku odděluji parcelu, kterou prodávám; tato prodávaná parcela existuje pouze na geometrickém plánu, na LV je pořád původní velký pozemek.

Pozor na dělení a scelování pozemku

Pokud velký pozemek dělím na menší nebo naopak více menších slučuji do jednoho velkého, tak se neobejdu bez rozhodnutí či souhlasu příslušného orgánu veřejné moci (obvykle úřad územního plánování či stavební úřad). Toto rozhodnutí/souhlas musí tvořit přílohu podání, ale v „nejhorším“ lze dodat dodatečně (viz dále v textu), tj. tuto vadu lze zhojit.

Nezletilý a nesvéprávný, resp. s omezenou svéprávností/způsobností k právním úkonům

I takovéto osoby mohou vlastnit nemovitý majetek a mohou s ním (obecně) nakládat, leč pro své omezení (věkové či psychické) nikoliv přímo, ale prostřednictvím opatrovníků (zákonných nebo kolizních) a ani to nestačí (je tady inherence veřejné správy) neboť ještě bude potřeba soudního souhlasu s tímto (opatrovnícký soud).

Blanketní návrh

Pokud není vkladová listina přiložena přímo k návrhu, tak se k podanému návrhu vůbec nepřihlíží, tj. *nemohu si podaným návrhem „rezervovat“ lepší pořadí zápisu a vkladovou listinu následně doložit.*

Plná moc

Pokud účastník pro vkladové řízení využívá smluvního zmocněnce, tak na této přiložené plné moci musí být úředně ověřený podpis zmocnitele; výjimkou z tohoto „železného pravidla“, je situace, kdy se vklad provádí na základě veřejné listiny a zmocněncem je osoba, která tuto listinu sepsala (*typicky se bude jednat o notářský zápis*).

NÁVRH

Od roku 2013 je možný pouze formulářový návrh, tj. jedná se o jeho povinné užití, které nemohu nahradit svým vlastním „neformálním“ podáním. Formulář je možné si „jen“ stáhnout a následně si vyplnit (podepsat) nebo s velkou výhodou (rozhodně doporučuji) využít jeho interaktivitu, tj. kdy Vám formulář sám nabízí možnosti vyplnění a kontrolu správnosti, pozor netýká se to údajů o nabyvateli, neboť to (zatím) nemá formulář jak zkontrolovat. Takže jen pár drobností:

- u cizozemců se uvádí adresa bydliště v cizině
- pokud nemá cizozemec přiděleno rodné číslo, uvede se datum narození (*na LV pak bude uvedeno ve formátu YYMMDD, tj. podobně jako u r.č., ale bez rozdílu mezi mužem a ženou (nepřičítá se k měsíci číslo 5)*)
- u zahraničních právnických osob též výpis z příslušného rejstříku, pokud tento výpis není možné získat bezplatně dálkovým přístupem v české jazyce (ledaže by vkladovou listinou byla veřejná listina *neboť je jasné, že toto již jiná úřední osoba ověřila a prověřila*)



- nezapomenout na podpisy (a doporučuji použít modrou a nikoliv červenou nebo černou barvu)

Všichni jsme si před právem rovni, ale někteří jsme si rovnější...

Takže pokud stejné podání jako Vy bude činit **soud** nebo **exekutor**, tak se jedná o „beznávrhová“ řízení a stačí, když tyto privilegované osoby zašlou jen vlastní listinu, bez žádného průvodního dopisu či návrhu.

POPLATEK

Ve shora uvedených případech (*financování bytu hypotékou; konkrétně zástavní právo*) zaplatím správní poplatek, a to nejprve za **vznik** zástavního práva, poté za **změnu** zástavního práva a v neposlední řadě i za poslední úkon, tj. za **zánik** zástavního práva.

Současná výše je 2.000 Kč a je možné ho hradit: - v kolcích, - v hotovosti na pokladně KÚ, - bezhotovostní převodem; bitcoin či započtení (zatím) možné není.

PLOMBA, vyznačení a pořadí

Co to je? Celní plomby či jiné plomby (elektroměry, záchranné brzdy, hasicí přístroje) běžně vídáme a známe, označují „něco“ (nějaké zařízení či nějaký stav), které má zůstat nezměněn, dokud nepřijde „jeho čas“ – celní kontrola, nouzové zastavení vlaku či zkrocení požáru). Obdobné platí i pro plomby v KN, resp. na LV.

Plomba v KN prostě znamená, že práva (zápisy) „tam“ uváděné jsou dotčeny nějakou změnou, resp. na katastrální úřad dorazila listina, které (obecně) je, resp. mohla být způsobilá takovou změnu vyvolat. A až nadejde čas, tak ji katastrální úřad, resp. jeho pracovník či pracovníci (duo: právník – technik) posoudí a změnu buď provedou (splňuje všechny právní náležitosti a navazuje na dosavadní zápisy v KN) nebo zamítnou.

Tj. to zda vyznačená plomba, resp. podání, ke kterému se tato konkrétní plomba vztahuje, bude úspěšná či nikoliv, nelze předem zjistit.

Kdy se vyznačí plomba?

Stručně řečeno, nejpozději následující pracovní den, takže v praxi můžeme říci, že nejpozději do 48 hodin (*pátek dorazí podání a následující pracovní den je až pondělí*).

Pokud se tedy ve středu ráno dívám (dálkovým přístupem) na LV, tak vlastně ještě „nevidím“ případnou plombu vztahující se k úternímu velmi pozdnímu podání.

Jaké je pořadí podání?

Pokud zákon nestanoví jinak (*tj. zákon má přednost*), tak je rozhodující **okamžik** podání.

Jak se informuje o plombě

KN je veřejným seznamem, tj. veřejnost je informováno o plombě, a to právě jejím zobrazením při dálkovém přístupu do KN a/nebo přímo na daném LV (*například, když si ho nechám „vyjet“ na Czech Pointu*); plošné informování (*něco jako veřejná vyhláška*).

Účastníci řízení (viz tento pojem dále v textu) jsou ještě informováni individuálně:



- přednostně do své datové schránky
- nebo zasláním na adresu (uvedenou v centrálním registru
- navíc, lze účastníka (na jeho žádost) informovat i na e-mail či SMS na telefon
- v případě zřízené (placené) služby sledování změn, tak i tímto způsobem; tzv. hlídací pes

Účastník je informován vždy, tj. i když je zastoupen zmocněncem (plná moc).

Připomínka:

Podání na KÚ musí být kompletní, tj. musí obsahovat (kromě Návrhu, tedy v případech, kdy se jedná o návrhové řízení) musí obsahovat i všechny požadované přílohy (nelze tedy napřed učinit „blanketní podání“ (jak to známe od soudů) a následně teprve doplňovat.

Příklad: nemohou podat Návrh na vklad s Kupní smlouvou a pak dodávat geometrický plán či jinou nezbytnou přílohu.

PŘEZKUM

Ačkoliv si to ještě pořád pár lidí myslí (sic! a to i realitních makléřů), tak rozhodně není pravda, že na katastrálním úřadě sedí „zapisovačky“, které jenom zapisují, to co došlo do systému KN.

To bychom nehovořili o vkladovém **řízení**, ale jen o přepisu podání do KN, takže Vaše dorazivší podání je zkontrolováno, a to hned v několika liniích a několika lidmi.

Velmi stručně řečeno, zda je perfektní:

- provedení úhrady správního poplatku za vklad (pokud není osvobození)
- návrh je perfektní (formulář, úplnost a správnost údajů, podpis ...)
- vkladová listina je perfektní

Velmi zjednodušeně by se dalo říci, že podáním se zabývají tři pracovníci: - účtárna (poplatek), - právník (právně perfektní návrh a vkladová listina), - technik (navrhovaný zápis změn navazuje na dosavadní zápis v KN, tj. zápis lze technicky provést).

A u přezkumu vkladové listiny se zastavíme.

Základní (a zásadní) rozdělení vkladových listin

Vkladové listiny si nejsou rovny (před zákonem) a rozlišuje mezi:

I. soukromou listinou

II. veřejnou listinou, poddělením na vydanou:

- a) soudem či exekutorem; *beznávrhové řízení*
- b) notářský zápis o právním jednání (který má status veřejné listiny, nikoliv jakýkoliv „projev“ notáře); *návrhové řízení*
- c) jinou, sepsanou jako veřejná listina; (rozhodnutí o vyvlastnění vydané vyvlastňovacím úřadem); *návrhové řízení*

Pozor:

Ačkoliv je (obecně) rozhodčí nález postaven na roven soudnímu rozsudku, tak rozhodčí nález je soukromou listinou a u něj probíhá „klasické“ vkladové řízení.

Příklad stejné věci s trochu jiným výsledkem:

- 1) soudní žaloba o určení vlastníka – pravomocný soudní rozsudek – jeho zaslání na KÚ (bez návrhu na vklad, bez správního poplatku a s velmi omezeným přezkumem)



2) rozhodčí žaloba o určení vlastník – pravomocný rozhodčí nález – jeho zaslání na KÚ, ale s Návrhem na vklad a uhrazením správního poplatku

Provedení přezkumu

Ad I.), tj. u **soukromé** listiny se zkoumá:

- splnění náležitostí listiny pro zápis do KN
- její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad
- právní jednání je učiněno v předepsané formě
- účastník není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí
- zda k právním jednání účastníka vkladového řízení byl udělen potřebný souhlas dle příslušného právního jednání
- z obsahu listiny a jeho porovnání s dosavadními zápisy v KN není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné, zejména zda z dosavadních zápisů v KN nevyplývá:
 - že účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání
 - nejsou omezeni rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání
- navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v KN
nevadí, pokud tuto logickou mezeru lze překlenout listinami, které tvoří součást podání

například dědické rozhodnutí a navazující kupní smlouva; v KN je zatím veden zemřelý a nemovitost převádí potvrzený dědic apod.

Ad II.) tj. u **veřejné** listiny se zkoumá:

a) soudu a exekutora (tyto se zkoumají velmi omezeně)

- splnění náležitostí listiny pro zápis do KN
- zda je toto rozhodnutí závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v KN dosud zapsáno

ačkoliv tento bod vypadá, že je nadbytečný, tak hned u „soudních restitucí“, tj. restitučních řízení, o nichž nakonec rozhodoval obecný soud, je velký rozdíl, zda soud „jenom potvrdil“ vydání věci nebo přímo určil vlastníka této věci

c) u jiné sepsané jako veřejná listina (např. vyvlastnění) „prostřední zkoumání“

- splnění náležitostí listiny pro zápis do KN
- její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad
- navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v KN

b) o právním jednání (NZ) „přibyl ještě jeden bod zkoumání“

shora uvedené u c)

+ zda v době podání návrhu na vklad nebyl v KN zápis, ze kterého vyplývá, že k době podání návrhu na vklad je účastník vkladového řízení omezen v nakládání s věcí, která je předmětem právního jednání

Ale pořád to nedosahuje úrovně (či hloubky) zkoumání u soukromé listiny.



PRÁVNÍ ÚČINKY zápisu do KN

Právní účinky nastávají k **okamžiku** (tj. datum a čas), kdy (perfektní) návrh **došel** (nestačí odeslání) **příslušnému** (nikoliv tedy jakémukoliv) katastrálnímu úřadu.

Pokud návrh podám na nesprávný katastrální úřad, tak ten ho (automaticky) přepošle na ten správný KÚ, ale chvíli to potrvá a tím dojde i ke „zpoždění“ právních účinků vkladu (okamžik původního podání mi nezůstane zachován).

Připomínám, že jinak obecně právo:

- vzniká k 00:01 hod. daného dne (například zletilost) „**Start práva**“
- zaniká k 23:59 hod. daného dne (například nájem) „**Konec práva**“

Vsuvka, aneb pár statistických dat pro Vaši lepší představu o práci katastrálních úřadů.

V celé České republice se roční počet vkladových řízení pohybuje okolo 1 miliónu.

Průměrná délka vkladového řízení činí 23 – 25 dnů; připomínám, že prvních dvacet dnů je povinná „mrazící“ lhůta, ve které nemůže být vklad proveden.

A co se nejvíce vkládá:

- jednoznačně vede *vlastnické právo*, a to přes 40%)
- „na záda“ mu dýchá *zástavní právo* (hypotéky), těsně nad 30%
- bronzové místo je dělené mezi *zákaz zcizení nebo zatížení* a *věcné břemena*, 13%
- a na zbytek připadají pouhá 2%, *předkupní právo* a *ostatní práva*

A co krajové (máme na mysli politické kraje, kterých je 14 a nikoliv správní kraje, kterých je pouhých 8 viz krajské soudy apod.) speciality?

S ohledem na velikost nepřekvapí, že jednoznačně vede *Středočeský kraj* (přes 130 tisíc), poté je *Jihomoravský kraj* (přes 100 tisíc) a teprve na třetím místě je *Hlavní město Praha* (okolo 80.000 ročních vkladů), nejméně má *Karlovarský kraj* (okolo 20.000).

A jaká je úspěšnost těchto vkladových řízení?

Vysoká (což je dobře) a dlouhodobě se pohybuje okolo 95%; navíc do těch 5% neprovedených vkladů (zamítnutí či zastavení řízení) se promítají i zpětvzetí od účastníků, nezaplacení poplatku či právě zapomenutí dodání všech potřebných podkladů k okamžiku podání.

Chybovat je sice lidské, ale trochu drahé.

tak se poučte z chyb druhých a sami je již nedělejte (je to drahé a časově náročné).

Ostatní nejčastější neodstranitelné nedostatky návrhů na vklad:

- nejsou či chybně identifikováni účastníci vkladového řízení
*označen je jen kupující a prodávající úplně chybí
je označen jen jeden ze spoluvlastníků, ačkoliv se to týká všech*



*je uveden jen jeden z manželů
fyzická osoba není označena r.č. či datem narození, ale IČem
právní osoba není označena právní formou (v.o.s., k.s., s.r.o. apod.)*

- návrh na vklad není vůbec podepsán
ale stačí, aby byl podepsán alespoň jedním z účastníků (tento podepsaný účastník se tak stane Navrhovatelem a ostatní nepodepsaní budou prostí účastníci vkladového řízení)
- nemovitosti nejsou správně označeny, resp. jsou označeny jinak než v KN
*(výjimku tvoří přečíslování, ke kterému došlo v mezidobí)
bez příslušného označení číselné řady pozemků;
pozemek: 123, ačkoliv správně mělo být pozemek: **St. 123**
chybí či je chybně (neúplně) katastrální území
Rosice, ačkoliv správně mělo být **Rosice u Brna**
u „starých“ (dle bytového zákona a nikoliv nových, dle občanského zákoníku)
jednotek chybí označení spoluvlastnického podílu na společných částech
byt č. 797/1, ačkoliv správně mělo být: **byt č. 797/1 a 735/66737 i.d. na společných částech nemovitosti***
- relevantní nesoulad mezi návrhem a návrhovou listinou
*opět to samé u starých bytů
ve smlouvě je včetně i.d., v návrhu však toto i.d. absentuje
ve smlouvě či návrhu je rozdílný počet převáděných nemovitostí
(pokud je v návrhu méně provede se vklad k nim a pro zbývající nemovitosti je potřeba podat nový návrh na vklad a opět připojit smlouvu)*
- není splněna odkládací podmínka v návrhové listině
strany si sjednají odkládací podmínku na úplné zaplacení kupní ceny, ale netrpělivý kupující podá návrh ještě před zaplacením
- vkladová listina není podepsaná všemi účastníky řízení
*např. je podepsaná jen jedním z manželů a nelze zhojit
naopak dobrá zpráva je, že pokud je sice podepsaná, ale podpis není
úředně ověřen, tak toto lze dodatečně zhojit přímo na katastrálním úřadě,
takže neověření podpisu nevádí (ale neověřený účastník musí být schopen
se dostavit na daný KÚ)*
- vkladová listina nebyla včas uveřejněna v registru smluv, ačkoliv měla být
*u smluv, na které registr smluv dopadá je zde značná přísnost
- jejich účinnost je vázaná na zveřejnění v registru
a do KN nelze vkládat neúčinné smlouvy
- pokud se tak nestane do 3 měsíců, tak je „smlouva zrušená
toto nelze nijak stranami zhojit*
- vkladová listina vůbec není připojena
*navrhovatel buď omylem či záměrně podá jen Návrh bez listiny
v takovém případě se k návrhu vůbec nepřihlíží, tj. jako by vůbec nebyl
podán, takže žádná „rezervace“ vkladu nenastane*



- s nemovitostí (*třeba jedinou ze všech*) se nakládá přes zákaz typicky zákaz zcizení nebo zatížení

Přílohy

- nezbytný geometrický plán (*označení zcizovaných/zatěžovaných nemovitostí ještě není zapsáno v KN na LV*)
 - netvoří součást vkladové listiny
 - GP je sice přiložen, ale není „přishit“ ke smlouvě; je volně ložený*
 - není vůbec přiložen
 - i kdybyste slíbili, že ho druhý den donesete, tak je pozdě*
- rozhodnutí o dělení/scelování či souhlas s dělením/scelováním
 - lze dodat, ale jenom pokud bylo opravdu vydáno před podáním návrhu
 - takže nelze podat návrh na vklad a dodat následně vydané (byť o jeden jediný den) „povolení“ s tímto dělením pozemku*
- plná moc, tady je potřeba důsledně rozlišovat (právníci toto znají, ale pro ostatní profese):

hmotněprávní (*když zmocněnec podepisuje vkladovou listinu za účastníka – typicky prodávající matka je zastoupena svojí dcerou*) **pro podpis smlouvy**

tato plná moc musí být přímo součástí (tj. přishito a přelepeno) vkladové listiny *pokud jsem tuto plnou moc zapomněl připojit ke kupní smlouvě, tak to zpětně nelze nijak zhojit, vklad bude zamítnut; plnou moc musí připojit ke smlouvě a podat nový návrh na vklad (a zaplatit další správní poplatek)*

procesní (*smlouvu sice matka podepsala, ale dcera ji zastupuje až ve vkladovém řízení, kdy za ní podepisuje návrh na vklad*) **pro podpis návrhu na vklad**

pokud tato smlouva existovala ještě **před** podáním návrhu na vklad, tak ji lze dodatečně doplnit; *nelze, že se plná moc vytváří dodatečně nebo má datum po datu podání návrhu na vklad*

Vše sice naprosto perfektní, ale (omylem) bylo podání učiněno na jiný katastrální úřad. Toto se „zhojí“ samo, neboť nepřislušný katastrální úřad toto podání přepošle na ten správný. Nevýhodou (a případně i značnou) může být časová prodleva (vkladové řízení se prodloužení o toto přeposlání, tj. v řádech dnů) a tím i posunutí „okamžiku“ vkladu (nebezpečí, že v mezidobí dojde ke změně či zápisu jiného práva – např. exekučního příkazu apod.).

Konec dobrý, všechno dobré

Takže nyní se dostává se k samotnému závěru, tj. ukončení vkladového řízení. Pokud vše probíhá tak, jak má (tj. perfektní návrh, perfektní návrhová listina, uhrazený správní poplatek), tak KÚ tento vklad **Povolí** a co to znamená:

- bylo návrhu na povolení vkladu zcela vyhověno
- KÚ žádné písemné rozhodnutí pro účastníky nevyhotovuje
- účastníkům a jejich zástupcům zašle vyznění (změnové LV)
- záznamem ve spisu rozhodnutí o povolení vkladu nabývá právní moci
- KÚ vkladovou listinu vyjme ze spisu a založí ji do Sbírky listin (*do níž je možný dálkový přístup*)



- proti tomuto rozhodnutí, není přípustný nejen žádný opravný prostředek, ale ani přezkumné řízení, obnova řízení nebo žaloba dle osř (řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem) a dále jsou vyloučeny prostředky nápravy podle správního řádu ... *což je (obecně) logické, vždyť návrhu bylo vyhověno, tak co opravovat nebo napravovat. Ale představme si situaci, kdy třetí osoba tvrdí, že vlastníkem má být ona (např. proto, že právo vydržela) a nikoliv osoba uvedená v návrhu na vklad.* Tady je třeba důsledně rozlišovat mezi žalobou na „konání“ katastrálního úřadu (správní řízení a správní žaloba) a žalobou na zapsané právo (vlastnické či jiné věcné právo), kde je možnost podat příslušnou žalobu k „civilnímu“ soudu (určovací žaloba, že zapsané právo neexistuje či kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti).

Druhou variantou rozhodnutí o návrhu na provedení vkladu je jeho **Zamítnutí**. Což nastane, pokud nejsou splněny shora uvedené podmínky pro Povolení, nebo i tehdy, že v mezidobí ztratil návrh své právní účinky.

Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu:

- není přípustný žádný opravný prostředek
- není přípustné přezkumné řízení
- není přípustná obnova řízení

ale je přípustná žaloba podle osř (viz shora), která však musí být podána do 30ti dnů ode dne doručení tohoto zamítavého rozhodnutí.

Poznámka spornosti

Všichni bychom přivítali, pokud by stav k KN plně odpovídal skutečnému stavu. A to již s ohledem na materiální publicitu u veřejného seznamu, ale také zákonné výjimky z ní.

Aneb, co tedy vlastně platí?

Plošně se na tuto triviální otázku nedá odpovědět, ale pokud v konkrétním případě (ad hoc) **dotčená osoba** (aby byla skutečně dotčenou osobou ve smyslu daného právního ustanovení, musí se jednat o osobu, jejíž **věcné právo**, tj. *nikoliv jen vlastníka, ale i oprávněného z věcného práva, zástavního věřitele, předkupníka apod.*, je dotčeno **nesouladem** (formálněprávním) stavem zapsaným v KN a skutečným právním stavem. Pokud tato dotčená osoba podá příslušnou soudní žalobu, může (*ale také nemusí*) požádat KÚ o zápis „Poznámky spornosti“.

Příklad: Prodávající odstoupil od kupní smlouvy, neboť nebyla ve stanovené době doplacena kupní cena. Kupující odmítl podepsat souhlasné prohlášení. Prodávajícímu tak nezbylo než podat žalobu k soudu a požádat KÚ o zápis této Poznámky spornosti.

V daném případě se jedná o tzv. „outdoorovou“ Poznámku spornosti (dle ust. § 985 NOZ), neboť nesoulad vznikl mimo/vně katastrálního úřadu. V takovém případě je postup: Napřed podám žalobu a až pak požaduji zápis Poznámky spornosti.

Druhou variantou Poznámky spornosti je tzv. „indoorová“ (dle ust. § 986 NOZ), kdy dotčená osoba tvrdí, že je na svém právu dotčena zápisem provedeným do KN bez právního důvodu ve prospěch jiného a žádá, aby byla zapsána Poznámka spornosti, neboť hodlá podat soudní žalobu. V tomto případě vznikl nesoulad „uvnitř“ katastrálního úřadu.



Pořadí je oproti „outdoorové poznámce spornosti“ obrácené: Napřed žádost o poznámku spornosti a až pak do stanovené lhůty podání soudní žaloby.

NOVELA KATASTRÁLNÍ VYHLÁŠKY KatV

Zák.č. 87/2017 Sb. už je to sice „nějaký ten pátek“, ale ještě pořád zjišťuji, že velká část v praxi tuto novelu „nepřijala za svoji“, resp. - o ni neví, - nevyužívá ji, - neumí ji správně použít či interpretovat svým klientům

Poznámka o výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení **není součástí nemovitosti**

tj. že k ní tzv. „nepřirostlo“

V této části textu se zaměříme na to, co musí být splněno z pohledu KÚ pro zápis této poznámky.

Zápisovou listinou je „Společné prohlášení“, obsahující

- označení vlastníka nemovitosti, jeho souhlas s tímto a podpis
- označení vlastníka stroje nebo zařízení, prohlášení o vlastnictví a jeho výhradě, podpis
 - identifikace stroje nebo zařízení
 - zda stroj nebo zařízení již byl spojen s nemovitostí či ještě nikoliv
 - zda stroj nebo zařízení nahrazuje stroj či zařízení, které je součástí nemovitosti či nikoliv

Pokud na dané nemovitosti váznou práva dalších osoby (mimo jejího vlastníka a vlastníka stroje nebo zařízení, *typicky oprávněného z věcného břemene, zástavního věřitele apod.*, tak jeho souhlas s tímto zápisem.

Poznámka o stavbě, která není součástí pozemku

Zápisovou listinou je „Společné prohlášení“, obsahující

- označení vlastníka pozemku, jeho souhlas s tímto a podpis
- označení vlastníka stavby, jeho souhlas s tímto a podpis
- identifikace dané stavby, která je samostatnou nemovitostí a která vznikla:
 - fakticky, a to do 31.12.2013, *tj. byla dostavěna do účinnosti NOZu*
 - na základě věcného práva vzniklého do 31.12.2013 *tj. i když byla dostavěna později*
 - na základě obligačního práva (smlouvy) uzavřené do 31.12.2013
- právní předpis stanoví, že není součástí pozemku (viz liniové stavby)

nebo toto Společné prohlášení lze nahradit Nájemní (pachtovní) smlouvou nebo i jiným právním jednáním, ale musí z tohoto jednoznačně vyplývat:

- účelem je umožnit užívání předmětného pozemku právě tímto způsobem (tj. stavbou)
- a je jedno, zda stavba již stojí nebo má být teprve zřízena*
- musí obsahovat potřebné údaje jako u Společného prohlášení

Upozornění

Nová upozornění (dle §21) – *pozor toto nejsou Poznámky*



- a) probíhající *obnovu* katastrálního operátu
- b) probíhající *řízení o opravě chyby* v KN nebo řízení o námitce
- c) výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení
- d) podanou žalobu proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad
- e) související list vlastnictví (*např. u bytového vlastnictví, přídatného spoluvlastnictví, samostatné stavby na „cizím“ pozemku apod.*)
- f) spornou hranici mezi pozemky
- g) podanou žalobu o určení hranice mezi pozemky
- h) závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástavního práva
- i) podané dovolání nebo ústavní stížnost ve věci, o které se zapisuje poznámka spornosti nebo poznámka podle §23/1 písm. o) NKZ
- j) podanou žalobu nebo kasační stížnost proti rozhodnutí o opravě chyby nebo rozhodnutí o námitce proti obsahu obnoveného katastrálního operátu
- k) skutečnost, že pozemek se nachází v dobývacím prostoru
- l) další skutečnosti, pokud tak stanoví jiný právní předpisy

REVIZE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Na začátek pro připomenutí KN v datech

1993 – vznik KN, který nahradil dosavadní „pouhou“ evidenci nemovitostí u Střediska geodézie
operát EN se změnil na operát KN

1995 – začátek digitalizace souboru popisných informací (ukončeno 1998)

2001 – dálkový přístup do KN

2004 – aplikace nahlížení do KN

2012 – RÚIAN

2014 – (účinnost) nový katastrální zákon (NKZ) v návaznosti na nový občanský zákoník (NOZ)

2013 – centralizace KN

2017 – ukončena digitalizace souborů geodetických informací

Co to je ten KN

v první řadě je to **veřejný seznam**, jehož obsahem je soubor údajů o nemovitostech (nemovitých věcech), a to:

- jejich soupis
v přehledech dle stanovených kritérií, např. k.ú.
- jejich popis
o jakou nemovitost se jedná
- jejich geometrické a polohové určení
kde leží a jak obrysově vypadá
- věcná práva k ní se vztahující
vlastnictví, oprávnění z VB, zástavní věřitel apod.



K čemu je KN

Cenným **zdrojem informací** a slouží k **ochraně**

- práv k nemovitostem
nemovitost mi nikdo „jen tak“ neukradne, a i když přijdu o kupní smlouvu, LV, tak mi vlastnictví pořád zůstává a dokumenty si mohou obnovit
- k ochraně rozpočtu, tedy pro účely daní, poplatků apod.
typicky daň z nemovitostí, dříve i daň z převodu či nabytí nemovité věci, vynětí ze ZPF
- k ochraně životního prostředí
ZPF, lesy...
- k ochraně nerostného bohatství
ložiska vyhrazených a nevyhrazených nerostů aj.
- k ochraně zájmů státní památkové péče
památky, archeologická naleziště ...
- k ochraně a rozvoji území
územně analytické podklady a informace o území a jeho ochraně ...
- k ochraně ceny/hodnoty nemovitostí, resp. pro oceňování nemovitostí
BPEJ, cenové informace, cenové mapy ...
- k ochraně dalších zájmů, tj. pro účely vědecké, hospodářské
přehledy, statistiky, studie a odborné práce ...

a k **tvorbě dalších informačních systémů** určených ke shora uvedené ochraně
RÚIAN, LPIS, různé geoportály - MISYS apod.

Jaké nemovitosti se v KN evidují

Opětovně si připomínáme, že nikoliv úplně všechny nemovitosti jsou předmětem evidence KN (*samostatné podzemní garáže, vinné sklípky, stavby, které nejsou budovami apod.*); obecně: podzemní stavby – KN začíná od pozemku nahoru, a drobné stavby – jsou tak drobné, že nejdou zobrazit v katastrální mapě.

v KN se evidují:

- pozemky
ale jen jako jejich 2D obraz v mapě, tj. v podobě parcel
- budovy
každá budova je stavba, ale ne každá stavba je budova
- jednotky
nikoliv vojenské, ale bytové a nebytové
- právo stavby
i když se „to“ jmenuje právo, tak se s ním zachází jako s každou jinou nemovitostí, tj. lze ho zcizit, zatížit a/nebo jinak nakládat
- „právní“ nemovitosti
tj. ty, o kterých to výslovně stanoví právní předpis: vodní právní nemovitosti: přehrady, hráze, jezy....

Co je obsahem KN

- geometrické určení a polohové určení nemovitostí a k.ú.
- druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách, jednotkách
- údaje cenové, daňové a jiné



- u budov, zda jsou trvalé či dočasná stavba
- údaje o právech (vlastnických a jiných věcných práv – VB, zástavní právo...)
- upozornění týkající se nemovitostí (plomby a další info)
- úplná znění prohlášení vlastníka domu (u bytových domů)
- dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti (jinak, než je implicitně v NOZu)
- údaje o bodech podrobných polohových bodových polí
- místní a pomístní názvosloví

Katastrální operát

Když již víme, co vše je obsahem katastru nemovitostí, tak i tento obsah KN musí být nějak „srovnán“. Takže KN je uspořádán v **katastrálních operátech** právě podle jednotlivých katastrálních území.

Katastrální operát tak tvoří:

- SPI, soubor popisných informací, tj. text
- SGI, soubor geodetických informací, tj. mapy
- dokumentace výsledků šetření a měření, potřebných pro vedení (správu) a obnovu souboru SGI
- sbírka listin (na jejichž základě byl zápis do KN proveden, tj. kupní smlouvy, dědictví, rozsudky, pozemkové úpravy, rozhodnutí o rozdělení nemovitosti)
- protokoly o zápisech (vklady, záznamy, poznámky), jiné zápisy, opravy chyb, námitky, výsledky revizí a záznamy pro další řízení

Co znamená pojem revize katastru?

Právě proto, že se mnoho věcí v krajině mění rychleji, než údaje na katastrálním úřadě, tak je třeba (čas od času, resp. periodicky) provádět ověření **souladu údajů katastru se skutečným stavem v terénu** - §35 KatZ (z. 256/2013 Sb., v platném znění).

Co přesně se reviduje

§43 KatZ

- hranice pozemků
- obvody budov a vodních děl
- druh pozemku
- způsob využití pozemku
- typ stavby
- způsob využití stavby
- zápisy v záznamu pro další řízení z hlediska potřeby jejich dalšího:
 - evidování
 - sledování
 - řešení

a v případě potřeby dále i

- hranice katastrálních území
- zhušťovací body, podrobné polohové a výškové bodové pole
- další prvky polohopisu
- místní názvy
- pomístní jména



Jak se provádí - v pěti krocích

Příslušný katastrální úřad vyhlásí revizi katastru (viz i eBook „List vlastnictví“)

Součinnost obcí a orgánů veřejné moci

Účast vlastníků a jiných oprávněných

Protokol o výsledku revize (záznam veškeré činnosti – p.a. stavební deník)

a) zjištěn soulad KN s terénem - vše OK

b) zjištěn nesoulad (záznam v příloze protokolu) - daný KÚ projedná způsob jeho odstranění (viz dále)

Jak zjistím, že se chystá revize

vyvěšení na obecní úřední desce (tj. obec podle katastrálních území)

min. 2 měsíce před zahájením

určení územního rozsahu (dotčená k.ú.)

určení věcného rozsahu (co se bude revidovat – viz výše)

Pokud jsem vlastník či jiná osoba s věcným právem a moje účast je nezbytná, tak obdržím pozvánku (datová schránka či pozemní poštou)

*Pozor na pojmy: účast takové osoby je sice **nezbytná**, ale její nepřítomnost **není překážkou** pro provedení revize!*

Zjištění nesouladu

Pokud je v rámci revize zjištěn nesoulad, tak KÚ projedná s dotyčnou osobou (vlastníkem či osobou s jiným věcným právem) **způsob** odstranění tohoto nesouladu (skutečnost x údaje v KN)

- u změny, která vyžaduje doložení (listinou apod.)

rovnou doložit nebo určení lhůty pro její předložení

marné uplynutí lhůty – založení záznamu pro další řízení

Vlastník potvrdí, že byl seznámen se změnami, které budou v KN provedeny (na základě této revize). Pokud není vlastník přítomen, bude o tomto písemně vyrozuměn.

Informace o **neodstraněných** nesouladech zveřejní KÚ na svých webových stránkách.

Příklady pro ohlášení změn

Vlastník je povinen udržovat soulad skutečného stavu se stavem formálněprávním, tj. s údaji v KN, a to okamžitě (bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů), tj. neměl by čekat „až se to provalí“ v rámci revize či obnovy katastrálního operátu. Za ohlášení změn odpovídá vlastník či jiný oprávněný. Bližší informace a případně i vzory takovýchto podání najdete na stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ČÚZK).

I.) Změny se týkají pozemku

- Ohlášení **změny** údajů o pozemku

druh pozemku, využití pozemku, typ a způsob ochrany pozemku

příklad: ze zahrady na ovocný sad, trochu jsem to se sázením jabloní přehnal...

- Ohlášení změny údajů o pozemku, jehož součástí **se stala** stavba

o nové hlavní budově nebo vodním díle na pozemku



- Ohlášení změny údajů o pozemku, jehož součástí **je** stavba
o změně údajů o hlavní budově nebo vodním díle na pozemku
- Ohlášení vlastníka, že **nová** stavba **byla dokončena**
pro stavby bez přidělovaného č.p. či č.e.
- Prohlášení vlastníka, že **změna** stavby byla dokončena
dokončení přístavby, nástavby či jiné změny budovy nebo vodního díla
- Prohlášení vlastníka, že **změna fyzického** stavu pozemku již byla uskutečněna
změna terénu
- Ohlášení **zpřesněného** geometrického a polohového určení pozemků
nové a přesnější zaměření (body vyšší kvality)
- Ohlášení **zpřesněného** geometrického a polohového určení pozemků **téhož** vlastníka
hranice mezi vlastními pozemky
- Souhlasné prohlášení o **shodě** na průběhu **hranic** pozemků
hranice mezi různými vlastníky (oprávněnými) sepsané ověřovatelem GP
- Prohlášení o **chybném** geometrickém a polohovém určení pozemků
k tomuto prohlášení je třeba dodat správné určení

II.) Změny se týkají stavby

- Ohlášení změny údajů o stavbě, která **není součástí** pozemku ani práva stavby
mění se budova nebo vodní dílo
- Prohlášení vlastníka, že **nová** stavba byla **dokončena**
hlavní budova, které se nepřiděluje č.p. ani č.e.
- Prohlášení vlastníka, že **změna** stavby byla **dokončena**
nástavba, přístavba či jiná změna budovy

III.) Změna se týká práva stavby

- Ohlášení **změny** údajů o právu stavby, jehož součástí **se stala** stavba
budova nebo vodní dílo se stalo součástí práva stavby
- Prohlášení vlastníka, že **nová** stavby byla **dokončena**
pro budovy bez č.p. či č.e. a vodní díla
- Prohlášení vlastníka, že **změna** stavby byla **dokončena**
přístavba, nástavba či změna budovy nebo vodního díla

IV.) Změna se týká jednotky

- Ohlášení změny údajů o jednotce
změna způsobu využití nebo změna způsobu ochrany jednotky
příklad: ateliér (nebytová) se mění na byt (bytovou jednotku)

V.) Změna se týká vlastníka či jiného oprávněného

- Ohlášení změny údajů o vlastníkovi a jiném oprávněném
změna jména, příjmení, adresy

Poznámka: tituly se již do KN nezapisují, tyto změny se automaticky přebírají z registru obyvatelstva, takže není třeba je oznamovat, ale ta možnost tady pořád je



VI.) Změna se týká jiných údajů

- Návrh na opravu chyby v katastrálním operátu
informování KÚ o chybném údaji v KN, který ale musel vzniknout:
 - zřejmým omylem při vedení KN
 - zřejmým omylem při obnově KN
 - jiným podobným způsobem

Zajímavost:

Pokud zemře fyzická osoba, tak „přijde o adresu“ (vymazání adresního údaje z registru obyvatel), takže na LV bude tato osoba bez adresy (ale i nadále s identifikátorem – r.č. či datem narození). Takto tedy přímo z LV zjistíte, že dotyčná osoba zemřela a bude třeba vyčkat na dědické řízení.

ODSTRANĚNÍ HISTORICKÝCH VĚCNÝCH BŘEMEN A ZÁSTAVNÍCH PRÁV

Legislativní rámec

novela zák.č. 481/2020 Sb. umožnila výmaz „starých“ věcných břemen, a to rovnou při:

- revizi katastru
- obnově katastrálního operátu

Postup „krok po kroku“:

Kdo:

- vlastník nemovitosti zatížené věcným břemenem

Jakým věcným břemenem:

jehož zápis byl do katastru nemovitostí převzat z (tj. „historické“ VB):

- bývalé pozemkové knihy
- zemských desek
- železniční knihy

Další dvě podmínky:

- VB je zapsáno ve prospěch osoby s údaji neumožňujícími její dostatečnou identifikaci (tj. *neidentifikovatelná osoba*)
- toto VB není již více než 10 let vykonáváno

Komu toto sdělí vlastník:

katastrálnímu úřadu, které provádí revizi
toto „Ohlášení vlastníka“ musí mít podobu notářského zápisu viz dále u Výmazu starých zástavních práv (tady je obsahem to, že toto VB nebylo po dobu delší než 10 let vykonáváno)

Další postup:

KÚ vyzve oprávněného z VB veřejnou vyhláškou (úřední desky KÚ + obce), aby se přihlásil (poštou tak nemůže učinit, neboť se jedná o neidentifikovatelného oprávněného).



KÚ zašle obci, na jejímž území se zatížená nemovitost nachází (*dle k.ú.*), výzvu ke zveřejnění na úřední desce po dobu 1 roku (*tj. bude viset po dobu celého roku*)
Nepřihlásí-li se oprávněný do 1 roku od zveřejnění výzvy, má se za to, že věcné břemeno se promlčelo.

Finále:

Výmaz takto promlčeného věcného břemene provede katastrální úřad z úřední povinnosti. Pro výmaz se použijí přiměřeně ustanovení o záznamu, ustanovení § 11 se neuplatní (*tj. povinný nemusí podávat návrh na výmaz a platit správní poplatek*).

Druhá možnost „úředního“ výmazu „starého“ VB je v rámci obnovy katastrálního operátu. Velmi obdobně jako u shora uvedené revize katastru, ale s ještě větší inherencí KÚ, potřeby menší součinnosti vlastníka a rychleji:

1) Společně s oznámením o zahájení obnovy katastrálního operátu vyzve katastrální úřad veřejnou vyhláškou osoby oprávněné z věcných břemen, jejichž zápis byl do katastru převzat z bývalé pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy, které jsou v katastru zapsány s údaji neumožňujícími jejich dostatečnou identifikaci, aby se katastrálnímu úřadu přihlásily.

2) Výzvu zveřejní katastrální úřad na úřední desce do vyložení nového souboru geodetických informací a souboru popisných informací (dále jen "obnovený katastrální operát"), současně požádá o zveřejnění výzvy po stejnou dobu i dotčenou obec.

3) Nepřihlásí-li se osoba oprávněná z věcného břemene, která byla vyzvána, katastrálnímu úřadu do 15 dnů ode dne, kdy skončilo vyložení obnovového katastrálního operátu, věcné břemeno se do obnovového operátu **nepřevezme**.

Shrnutí:

1) Pokud v k.ú., kde mám nemovitost, probíhá Revize katastru, zvolím první postup, který ale musím sám (jakožto vlastník) iniciovat a vyčkat, zda se někdo nepřihlásí, a až pak KÚ (sám) provede výmaz daného VB z mého LV.

2) Pokud v daném k.ú. probíhá Obnova katastrálního operátu, tak vše proběhne zcela autonomně, toto staré VB nebude převzato do nového (obnovového operátu), a tak „zmizí“ z mého LV.

A co stará zástavní práva?

Pokud tato zástavní práva byla do KN převzata z:

- pozemkové knihy
- zemských desek
- železniční knihy

tak se **má za to, že zanikla** (vyvratitelná právní domněnka). §62 NKZ



Tak teď už víme, že zákon je považuje za zaniklá. Ale jak se jich „zbavím“ ze svého LV? Vlastník navštíví notáře (*dohodnout předem a uvést, čeho se to má týkat a dodat veškeré dostupné podklady*), sepíše „Ohlášení vlastníka o zániku zástavního práva“, a to ve formě notářského zápisu (veřejnoprávní listina). Tento NZ pak podá na příslušný KÚ. Následně KÚ zápis provede **záznamem**.

JEDNOTKY, SOUVISEJÍCÍ NEMOVITOSTI A KATASTRÁLNÍ ÚŘAD

O co se vlastně jedná

Pozor při nakládání s jednotkami (bytové a nebytové prostory), zejména pokud je převádíte (typicky):

- kupní smlouva
- směnná smlouva
- darovací smlouva
- vklad od základního kapitálu obchodní korporace

či zřizujete nějaké věcné právo k nim (typicky):

- zástavní právo
případně včetně zákazu zcizení nebo zatížení
- věcné břemeno
služebnost nebo reálné břemeno
- smluvní předkupní právo věcné

a jste tedy ve vztahu ke katastru nemovitostí (nutnost provedení vkladového řízení), ale tyto informace se Vám může hodit i u méně „úředních“ (myšleno věcněprávních) smluv, tj. obligačních práv (typicky):

- nájem
- podnájem, pacht

Informace a vzory jsou všude

Potřebujete na bytové jednotce zřídit zástavní právo, na první pohled nic složitého i pro poučeného laika, neboť v dnešní době máme k dispozici:

- dálkový přístup do Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
kde si být a vše související snadno a rychle najdu z pohodlí domova či kanceláře
- vzory návrhu na vklad přímo na stránkách katastru nemovitostí (pokud si zvolíme interaktivní typ, ten nás celým návrhem provede a „nedovolí“ udělat chybu)
- vzor příslušné smlouvy
použiji svůj dřívější vzor/smlouvu
využiji vzor/smlouvu někoho jiného (známého, ze sbírky listin apod.)
vzor zveřejněný v odborné publikaci (pozor na jeho aktuálnost)
placený či neplacený z internetu či jiné domény (např. Vzory pro RK © Gaudens)

Všechno je jasné a snadné. Smlouva a návrh na vklad je vytištěn, podepsán, proběhne i ověření podpisů, cesta na podatelnu KÚ či poštu, zaplacení správního poplatku, druhý pracovní den je na LV s bytem vyznačena plomba a je se čeká až skončí 20 denní



mrazící lhůta, když tu náhle se objeví nemilé překvapení v podobě psaní z katastrálního úřadu, že vklad nejde povolit pro nějaké chybějící nemovitosti tvořící funkční celek.

Pro lepší představu a pochopení celého problému si toto zkusíme nasimulovat na praktickém příkladu: Vlastník bytu potřebuje peníze, tak si chce vzít půjčku a do zástavy chce poskytnout právě svůj byt.

Byt je zapsán v katastru nemovitostí takto:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2022 08:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha
Praha
Kat. území: 728233 Háje

Obec: 554782

List vlastnictví: 3000

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Novák Josef , Vesmírná 531/12, Háje, 14900 Praha 4	910712/0177	

Nemovitosti

Jednotky	Podíl na	
Č.p./	Typ	společných částech
Č. jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany
domu		jednotky
777/33	byt	byt.z.
520/30111		

Vymezeno v:

Budova **Háje, č.p. 777, 778, byt. dům, LV 3100**
na parcele **1500/1, LV 3200**
1500/2, LV 3200

Informací je zde dost a měly by postačovat, neboť (co se týká bytu), tak znám:

- Obec *Praha*
- Katastrální území *Háje*
- Číslo LV *3000*
- Označení bytové jednotky *777/33*
- Typ jednotky *bytový zákon č. 72/1994 Sb. – „stará“ jednotka*
- Podíl na společných částech *520/30111*
- Budovu, ve které se nachází *bytový dům č.p. 777, 778, Háje (část obce Praha)*
- Parcely, na kterých je bytový dům *1500/1 a 1500/2*



Pro jistotu se ještě zkontrolujeme LV bytového domu (LV 3100):

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2022 08:01:00

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha
Praha
Kat. území: 728233 Háje

Obec: 554782

List vlastnictví: 3100

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

<i>Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i> Novák Josef , Vesmírná 531/12, Háje, 14900 Praha 4 520/30111	910712/0177	

spolu s dalšími vlastníky ostatních bytů a nebytových jednotek

Alfa Petr

....

Omega Jan

Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití

Na parcele

Způsob ochrany

Háje, č.p. 777,778

byt. dům

1500/1, LV 3200

1500/2, LV 3200

Č.p./

Č. jednotky Způsob využití

na LV

Typ

jednotky

*Podíl na
společných částech
domu*

od prvního bytu, tj. 777/1...

777/33

byt

3000

byt.z.

520/30111

Spoluvlastníci **910712/0177; Novák Josef**

...do posledního bytu, tj. 778/35

Tak jsme si na tomto LV budovy ověřili, že:

- vlastník bytu 777/33 vlastní podílem 520/30111 i bytové domy č.p. 777, 778 v části obce Háje, obci Praha, a tyto pozemky jsou postavené na parcelách 1500/1 a 1500/2



Tak to by snad (již) mohlo stačit a můžeme do zástavní smlouvy a návrhu na vklad zapsat potřebné údaje, takže:

Smlouva o zřízení zástavního práva k bytové jednotce
Účastníci a tak dále až:

Zástavou je:

- **bytová jednotka č. 777/33**, byt. z., **spolu s** podílem **520/3011** na společných částech: - domu **č.p. 777, 778**
- pozemcích **parc. č. 1500/1, 1500/2**

vše v katastrálním území Háje, obec Praha

bytová jednotka je zapsána na LV 3000 a budovy na LV 3100 vedenými u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

... a tak dále, až k podpisu Zástavního dlužníka a Zástavního věřitele.

Smlouvu vytiskneme, podepíšeme a podpisy necháme úředně ověřit.

Návrh na vklad využijeme interaktivní, přičemž se svojí identitou do systému přihlásí zástavní věřitel (a tím se jeho údaje rovnou „propíše“ do účastníka řízení a navrhovatele), údaje o zástavním dlužníkovi a zástavě stáhneme rovnou výběrem LV jednotky. Výsledný vygenerovaný návrh v pdf. vytiskneme a podepíšeme (stačí prostý podpis). Koupíme kolek (či zaplatíme na pokladně) a vyrazíme na podatelnu příslušného katastrálního úřadu či na poštu (s obálkou).

Druhý den se podíváme na LV jednotky, kde již „figuruje“ zápis Plomby a odkaz na náš podaný návrh na zápis zástavního práva.

Uběhne několik dnů a do datových (či poštovních) schránek zástavního věřitele a dlužníka dorazí „úřední psaní“ z katastrálního úřadu, který začíná *tak pěkně*:

Seznámení s podklady pro rozhodnutí

Dále pokračuje rekapitulací, kdy (přesně) byl danému katastrálnímu úřadu doručen Váš návrh na vklad, a co jste v něm vlastně navrhovali (vznik Zástavního práva, in eventum ve spojení se Zákazem zcizení nebo zatížení), na základě čeho jste to navrhovali (Návrhu na vklad ze dne ... a Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne ...), mezi kým byla tato listina uzavřena (údaje k zástavnímu dlužníkovi i věřiteli) a jaké nemovitosti se tento návrh týkal (J: 777/33 v katastrálním území Háje).

V dalším odstavci bude informace o tom, že na základě tohoto Vašeho návrhu bylo zahájeno správní řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí a pod jakou spisovou značkou (*V-pořadové číslo daného podání/lomeno rokem a za pomlčkou je kód daného katastrálního pracoviště; takže V-3000/2022-101 znamená, že jde o Vkladové řízení, návrh je od počátku roku 2022 již tři tisíce a vede ho katastrální pracoviště Praha*).



S tím vším se zatím dá souhlasit, takže se (zatím) tváříte spokojeně. Bohužel tento dopis má i další odstavce, a hned v tom následujícím se dozvíte (nemilou) pravdu, a to, že tento katastrální úřad Vaše podání přezkoumal (a to podle § 17 a 18 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí „NKZ“) a zjistil, že **navrhovaný vklad nelze povolit**. Což je pro Vás překvapující, vždyť jste vše udělali správně a několikrát i zkontrolovali, takže jaké řeči o tom, že: „... vkladová listina nesplňuje náležitosti pro zápis do katastru, viz ustanovení § 17 odst. 1 písm. a) NKZ“.

Pro přehlednost citace z NKZ:

§17

(1) Ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumá u vkladové listiny, která je soukromou listinou, zda

- a) splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru,*
- b) její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad,*
- c) právní jednání je učiněno v předepsané formě,*
- d) účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí,*
- e) k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu,*
- f) z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné, zejména zda z dosavadních zápisů v katastru nevyplývá, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání, nejsou omezeni rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání,*
- g) navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru; z tohoto hlediska není na překážku povolení vkladu, pokud logickou mezeru mezi zápisem v katastru a navrhovaným vkladem podle vkladové listiny navrhovatel doloží současně s návrhem na vklad listinami, které návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy v katastru doplní; tyto listiny však musí mít náležitosti vkladových listin.*

Tak tady se moc nedozvíme, neboť se vlastně jen jedná o konstatování, že naše smlouva není (pro katastrální úřad) perfektní. Naštěstí je zde i část „Odůvodnění“, kde se již něco konkrétního dozvíme, a to, že společně s bytem č. 777/33 v k.ú. Háje, musí být zastaven i spoluvlastnický podíl ve výši 520/30111 na funkčně souvisejícím pozemku parc. č. **1500/3 a 1500/4** v k.ú. Háje.

Patrně Vás napadne, proboha, co je to pozemky, o nich slyším prvně a nikde (opravdu) na těch dvou LV o nich nebyla ani zmínka! Až toto „rozdýcháte“, tak se vrátíte k tomu úřednímu dopisu a čtete dále, že „...dle údajů katastru zástavce podíl na těchto pozemcích vlastní a je tak ze zákona s vlastníkem bytu spjatý.“ To ale nějak pořád ještě nevysvětluje, „co jsou ty pozemky vlastně zač“. To (trochu) více objasňuje následující část odůvodnění, která tyto dva pozemky označuje jako **funkčně související**. Zatím následuje (vcelku logické) poučení, že nelze nakládat pouze s jednotkou, aniž by bylo současně nakládáno s odpovídajícím spoluvlastnickým podílem na funkčně souvisejícím pozemku.

O nutnosti nezapomenout na spoluvlastnický podíl (i.d.) přece u „staré“ bytové jednotky (tj. jednotky vymezené dle bytového zákona č. 72/1994 Sb.) víte, a tak jste to přece i udělali, tj. jednotka č. 777/3 a i.d. **520/30111** na budově (č.p. 777, 778) a pozemku (parc. č. 1500/1, 1500/2), tak co ještě?



Katastrální úřad pokračuje dalšími zákonnými odkazy, a to na § 20 a § 30 bytového zákona, který propojuje s ustanovením § 3063 NOZ, bude tedy (za Vás) hledat:

§ 20 BytZ

- (1) S převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce přechází spoluvlastnictví společných částí domu, popřípadě další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky a se spoluvlastnictvím společných částí domu.
- (2) Je-li vlastník jednotky podílovým spoluvlastníkem pozemku, lze vlastnictví k jednotce převést pouze současně s převodem spoluvlastnického podílu na pozemku. Přechod vlastnictví k jednotce je podmíněn přechodem spoluvlastnického podílu na pozemku.
- (3) Práva a závazky dosavadního vlastníka budovy, popřípadě vlastníků jednotek v domě, týkající se společných částí domu a pozemku, zejména zástavní práva a věcná břemena, přecházejí na nové vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k těmto jednotkám.
- (4) Vlastník jednotky je povinen oznámit společenství nabytí vlastnictví jednotky.

§ 30 BytZ

- (1) S vlastnickým právem k jednotce je nerozlučně spjata spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku.
- (2) Vznikne-li věcné právo k jednotce, vznikne současně i na spoluvlastnictví společných částí domu.
- (3) Na spoluvlastnictví společných částí domu a na spoluvlastnictví pozemku nelze zajistit práva a povinnosti, aniž by se současně nezajistily na jednotce.
- (4) Pokud je jednotka ve spoluvlastnictví,²⁾ mají spoluvlastníci jednotky postavení vlastníka jednotky a odpovídají vůči ostatním vlastníkům jednotek v domě společně a nerozdílně.

§ 3063 NOZ

Nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.

Všechno jste si (pečlivě) přečetli, ale stále Vám není jasné, jak „nějaké cizí pozemky“ 1500/3 a 1500/4 s tím souvisí. Pokud si je vyhledáte v katastru nemovitostí, tak z grafického výstupu (mapových podkladů) zjistíte, že jsou to pozemky „před“ a „za“ domem č.p. 777, 778. Ze souboru písemných informací (SPI) zjistíme, že jsou obě zapsány na LV 3200 pro k.ú. Háje:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.05.2022 16:30:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha
Praha
Kat. území: 728233 Háje

Obec: 554782
List vlastnictví: 3200

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě



<i>Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
Novák Josef , Vesmírná 531/12, Háje, 14900 Praha 4 520/30111	910712/0177	

spolu s dalšími vlastníky ostatních bytů a nebytových jednotek

Alfa Petr

....

Omega Jan

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1500/1	333	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba:		Háje, č.p. 777, 778, byt. dům, LV 3100		
1500/2	444	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba:		Háje, č.p. 777, 778, byt. dům, LV 3100		
1500/3	222	ostatní plocha	jiná plocha	
1500/4	111	ostatní plocha	jiná plocha	

Takže tady se „ty mršky“ schovávaly, teď již to začíná být jasnější a logičtější.

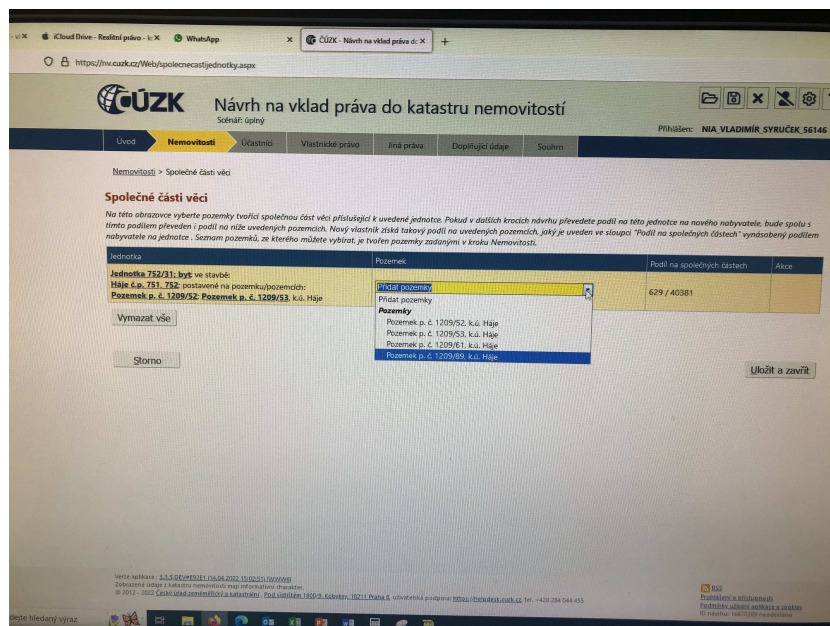
Ze shora uvedené tedy jasně plyne, že dva (či dvě) jsou málo, aneb 2 LV (byt + budova) nestačí je třeba ještě 3. LV , takže si pamatujete pravidlo pro Byty a Nebyty 2+1!

Katastr nově nabízí prostřednictvím interaktivního formuláře doplnění souvisejících nemovitostí:

☐ Háje	3992	Jednotka 752/31: byt: ve stavbě: Háje č.p. 751, 752: postavené na pozemku/pozemcích: Pozemek p. č. 1209/52: Pozemek p. č. 1209/53		
Vymazat označené	Vymazat vše	Přidat moje	Přidat z LV	Přidat ručně

Jedná se o prostřední ikonu v posledním sloupečku.

Jejím rozkliknutím se objeví:



Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle zákona o vlastnictví bytů - kam zapíšete daný byt:

k následujícím nemovitostem:

Jednotky:

číslo jednotky způsob využití podíl na společných částech

777/33 byt 520/30111

v budově

část obce **Háje**
č.p. **777, 778**

postavené na pozemku

katastrální území parcelní číslo parcelní číslo
Háje 1500/1 1500/2

Označení práv, která mají být zapsána ke stavbám, pozemkům a právu stavby - kam zapíšete tyto související pozemky, a to včetně správného spoluvlastnického podílu:

k následujícím nemovitostem:

Pozemky:

katastrální území	parcelní číslo	spoluvlastnický podíl
Háje	1500/3	520/30111
Háje	1500/4	520/30111



A tuto nezbytnou úpravu musíme udělat i v naší smluvní dokumentaci, například takto:

Smlouva o zřízení zástavního práva k bytové jednotce
Účastníci a tak dále až:

Zástavou je:

- **bytová jednotka č. 777/33**, byt. z., **spolu s** podílem **520/3011** na společných částech: - domu **č.p. 777, 778**
 - pozemcích **parc. č. 1500/1, 1500/2, 1500/3 a 1500/4**
- vše v katastrálním území Háje, obec Praha
bytová jednotka je zapsána na LV 3000, budovy na LV 3100 a pozemky na LV 3200 vedenými u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

... a tak dále, až k podpisu Zástavního dlužníka a Zástavního věřitele.

či (možná přehledněji):

- jednotka vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů **číslo 777/33**, způsob využití byt (dále jen „Byt“), umístěnou v budově **č.p. 777, 778**, bytový dům (dále jen „Budova“), postavené na pozemcích **parc. č. 1500/1 a 1500/2**

- s vlastnictvím Bytu je spojený spoluvlastnický podíl o velikosti **i.d. 520/30111** na společných částech Budovy a na pozemcích **parc. č. 1500/1, 1500/2, 1500/3 a 1500/4** (dále jen „Pozemky“)

vše v katastrálním území **Háje**, obec **Praha**, zapsáno na **LV 3000** (Byt), **LV 3100** (Budova) a **LV 3200** (Pozemky) vedených u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

I „nové“ bytové jednotky

Pokud někoho napadne, že se toto může týkat jen tzv. „staré“ bytové jednotky, tj. „Typ jednotky – byt. z. (z. 72/1992 Sb., o bytech), a nové (tj. Typ jednotky – obč. z.) se to přece týkat nemůže, neboť nová jednotka má již „vše v sobě“, tj. spoluvlastnické podíly na budově a pozemku jsou v ní rovnou inkorporovány, tak Vás musím zklamat. Ani nové bytové jednotky nejsou proti tomuto „moru“ inherentní, neboť vždy může nastat situace, že se „objeví“ další pozemky (či obecně nemovitosti), které s nimi začnou tvořit funkční celek, resp. funkčně souvisí.

Tipy pro praxi

S výhodou lze využít Nabývací titul jednotky a podívat se, jak ta daná nemovitost byla popsána ve smlouvě, která již byla úspěšně vložena do KN. Ale pozor, to platí jen pro případ, že v mezidobí nedošlo k žádným změnám, tj. zejména, že nepřibyla další nemovitost (která funkčně souvisí).



Prohlášení vlastníka a zde platí to samé, co pro nabývací titul, včetně upozornění na možné změny v mezidobí.

A jak dál s tím vkladovým řízením?

Když už jsme se smířili s přístupem katastrálního úřadu, tak nastává otázka: Co dál? I zde nám poskytne „radu“ onen dopis. Bohužel doplnění smlouvy a návrhu na vklad o tyto chybějící údaje není možné. Katastrální úřad sám doporučuje využít „Zpětvzetí návrhu na vklad“, kdy stačí „prostý“ dopis a ani nejsou třeba úředně ověřené podpisy účastníků. A následně provést vklad v novém řízení (to již s doplněnou smlouvou a návrhem a také novým poplatkem). Poslední možnost je správní řízení, které představuje jedinou jistotu – že to bude dlouho trvat, takže praktikům tuto cestu nedoporučuji.

Doporučený postup při tvorbě smluvní dokumentace

1) Zvolit správný typ nemovitosti, resp. u jednotek rozlišit dle:

- byt.z. ("stará"), musí se připojit i podíl na společných částech domu a pozemku
- obč.z. ("nová"), ta již podíl na společných částech domu a pozemku obsahuje

K tomu lze využít LV s jednotkou, v záhlaví je uvedeno:

- Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb. (stará)
- Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 89/2012 Sb. (nová)
- na tomto LV s jednotkou je odkaz na LV s domem a LV s parcelami

2) Zkontrolovat podíly na domu a pozemku

K tomu využít LV s domem, kde jsou vymezeny jednotky, v záhlaví je uvedeno:

- Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb. (staré)
- Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 89/2012 Sb. (nové)
- na tomto LV s domem je odkaz na LV s jednotkou a LV s parcelami

3) Zkontrolovat podíl se **všemi funkčně souvisejícími pozemky**

K tomu využít LV s pozemky, v záhlaví není nic uvedeno

- na tomto LV s pozemky je odkaz na LV s domem

Nepovinné, ale vhodné

4) Učinit dotaz na vlastníka, zda ví, co vše funkčně souvisí s jednotkou

5) Zkontrolovat nabývací titul, co vše je u jednotky uvedeno

6) Zkontrolovat prohlášení vlastníka (v aktuálním a úplném znění), co vše je u jednotky a domu uvedeno

Praktické příklady zápisů na LV (včetně jejich komentáře) najdete v samostatné publikaci **eBook LIST VLASTNICTVÍ**, ke stažení na www.gaudens.cz/ListVlastnictvi

