

Nový katastrální zákon

JUDr. Ivana Mizerová



Část první

Vztah nového občanského zákoníku a katastrálního zákona

- Hlavní důvod pro nový katastrální zákon – nový občanský zákoník
- *Katastrální zákon je jeden z předpisů veřejného práva, kterým je v zájmu veřejného pořádku a právní jistoty stanoven mimo jiné způsob naplnění některých majetkových soukromých práv osob a to především tou formou, že občanský zákoník stanoví povinnost zápisů do veřejných seznamů.*

A pro jistotu připomenutí

- Občanský zákoník = zákon č. 89/2012 Sb.
- Katastrální zákon = zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí

Nová definice pojmu „Věc“ v právním smyslu

- Pozitivní vymezení v § 489 NOZ:
- Věcí v právním smyslu je to, co je rozdílné od osoby a co slouží potřebě lidí.

Avšak:

- Ne vše, co je pro člověka užitečné (vzduch, déšť, slunce, žhavé zemské jádro) lze spojit s pojmem věci.



Věc v právním smyslu

- Negativní vymezení :
- § 493: Lidské tělo a části lidského těla nejsou věcmi, i když jsou od lidského těla odděleny.
- §494: Živé zvíře má zvláštní význam a hodnotu již jako smysly nadaný živý tvor. Živé zvíře není věcí a ustanovení o věcech se na živé zvíře použijí obdobně jen v rozsahu, ve kterém to neodporuje jeho povaze.

Rozdělení věcí

- §§ 496 - §§ 504
- Hmotné X Nehmotné
- Movité X Nemovité
- Zastupitelné X Nezastupitelné
- Zužitvatelné X Nezužitvatelné

Věci nemovité a movité

- § 498
- (1) Nemovité věci jsou
 - ✓ pozemky, jakož i věcná práva k nim a
 - ✓ podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a
 - ✓ práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.
 - ✓ stanoví-li *jiný* právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.
- (2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.

Součást pozemku

- Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.



- Ale s výjimkami – viz dále

Jak to bylo a jak to je ?

Do 31.12.2013

- Pozemky
- Stavby spojené se zemí pevným základem, stavba není součástí pozemku
- Podle zákona č. 72/1994 Sb. v tehdejší znění se pro jednotky, tedy byty a nebytové prostory, užívala ustanovení o nemovitostech

Od 1.1.2014

- Pozemky a věcná práva k nim
- Podzemní stavby (*tunel, metro, podzemní parkoviště, kolektor*) se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim
- Práva stanovená OZ
- Věci, které nejsou buď podle OZ nebo i podle jiného zákona součástí pozemku, za podmínky nepřenositelnosti

Která práva jsou věci ?

- § 1242 NOZ

Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.

Které věci nejsou součástí pozemku podle NOZ ?

- §506 : Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.
- § 509: Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.

Trochu mimo § 498 NOZ ?

- § 1159:

Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. **Jednotka je věc nemovitá.**

Které věci nejsou součástí pozemku podle NOZ ?

§§ 3055 a následující:

Stavba spojená se zemí pevným základem,

1. která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na které jsou ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku,
2. která má být zřízeny na pozemku jiného vlastníka podle smlouvy uzavřené před 31.12.2013
3. která je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona na pozemku, k němuž jsou evidována odlišná věcná práva než k budově

Které věci nejsou součástí pozemku podle jiných předpisů ?

Např.: § 9 zákona č. 13/1997 Sb. v platném znění
„Vlastníkem dálnic a silnic I. třídy je stát. Vlastníkem silnic II. a III. třídy je kraj, na jehož území se silnice nacházejí, a vlastníkem místních komunikací je obec, na jejímž území se místní komunikace nacházejí.
Vlastníkem účelových komunikací je právnická nebo fyzická osoba.“



Které z věcí se zapisují do katastru ?

Především z katastrálního zákona plyne:

§ 1: Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitostech vymezených tímto zákonem



Do katastru se tedy zapisují VĚCI NEMOVITÉ,
jejichž definici obsahuje NOZ, ale NIKOLIV
VŠECHNY, nýbrž ty, které definuje katastrální
zákon !!!

Které to jsou ?

§3 katastrálního zákona

V katastru se evidují

- a) pozemky v podobě parcel,
- b) budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, **pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,**
- c) budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, **pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby,** jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,

Které to jsou ?

- d) jednotky vymezené podle občanského zákoníku,
- e) jednotky vymezené 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,
- f) právo stavby,
- g) nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

Které nemovité věci se nezapisují ?

Příklady:

- Podzemní stavby se samostatným účelovým určením (vinný sklep, metro, podzemní garáž)
- Inženýrské sítě, nejsou-li nadzemní budovou
- Nepřenositelné stavby dočasné, které nejsou budovou
- Nepřenositelné stavby spojené se zemí pevným základem, které nejsou budovou a které stojí na pozemku jiného vlastníka, pokud nebyly považovány za součásti pozemku (např. altány, vodojemy, rozhledny viz dosavadní judikatura)
- Dálnice, silnice, komunikace

Řekli jsme, že se zapisují:

- Pozemky v podobě parcel
- Důležitá novinka:
 - Údajem o pozemku = údaj o budově, která je součástí pozemku



Ukázka teď':

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2014 18:27:00

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 563544 Libějice

Kat.území: 737887 Libějice

List vlastnictví: 496

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Mizera Pavel Ing., [REDACTED] 39005 Tábor	[REDACTED]	1/3
Mizerová Ivana JUDr., [REDACTED] 39005 Tábor	[REDACTED]	2/3

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	22/1	1212	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Libějice, č.p. 11, bydlení					
	19	48	zahrada		zemědělský půdní fond
	75/4	696	zahrada		zemědělský půdní fond
	150/1	7007	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
	150/2	10245	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Libějice, č.p. 11 bydlení St. 22/1

B1 *Jiná práva - Bez zápisu*

C *Omezení vlastnického práva - Bez zápisu*

NUMBUD E

Ukázka – od února 2014:

LV_stavba je součástí pozemku.pdf - Adobe Reader

Soubor Úpravy Zobrazení Okna Nápověda

1 / 2 122%

Poznámka

REF 4 ? TESTOVACÍ
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.11.2013 10:54:20

Okres: 3405 Plzeň-město Obec: 554791 Plzeň
Kat.území: 620106 Černice List vlastnictví: 7

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bogner Michal Bc., K Lutové 271/8, Černice (Plzeň 8-Černice), 32600 Plzeň	840718/2036	1/4
Bognerová Jiřina, K Lutové 271/8, Černice (Plzeň 8-Černice), 32600 Plzeň	615418/0109	1/2
Pacholíčková Petra, Motýlí 2168/15, Východní Předměstí (Plzeň 2-Slovany), 32600 Plzeň	825428/2080	1/4

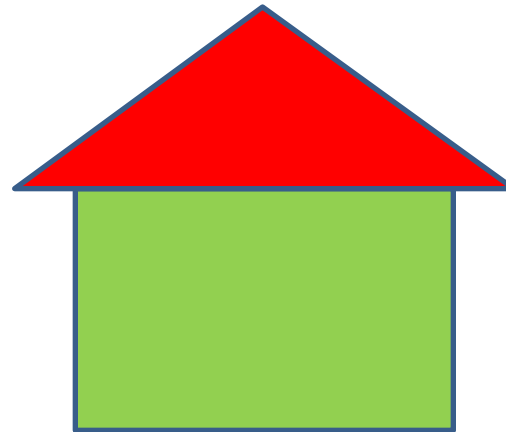
B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	105	303	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Černice, č.p. 271, rod.dům					
	106/1	227	zahrada		zemědělský půdní fond
	106/2	22	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž					
	106/3	27	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 106/3					
	106/4	191	zahrada		zemědělský půdní fond

Stavby

Řekli jsme, že se zapisují:

- **Budovy, které nejsou součástí pozemku či práva stavby !!!!!!**, s čp. i bez čp., pokud nejde o budovy vedlejší či drobné stavby
- Budovou se rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.





Řekli jsme, že se zapisují:

- **Nemovitosti**, o nichž to stanoví jiný právní předpis,
- Podmínkou zápisu tedy je: **musí jít o nemovitost**, tj. samostatnou věc v občanskoprávním smyslu
- Typicky: v zákoně č. 254/2001 Sb. o vodách v pl. znění **vyjmenovaná** (§20) **vodní díla** (přehrady, hráze, jezy, stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejích březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť), jsou-li samostatnou věcí, především tedy ta, **která nejsou součástí pozemku** kvůli odlišnému vlastnictví stavby a pozemku.

Pokud „stojí na cizím“



Ukázka zápisu o budově jako samostatné věci

LV_dočasná stavba.pdf - Adobe Reader

Soubor Úpravy Zobrazení Okna Nápověda

1 / 1 122%

Poznámka

REF 4 ? TESTOVACÍ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.11.2013 12:10:18

Okres: 3405 Plzeň-město Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 722367 Bručná List vlastnictví: 1231

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kondr Michael, Na Hradčanech 188/37, Koterov, 32600 Plzeň	760618/2045	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
1070/18	703	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, prům.obj, dočasná stavba				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany
bez čp/če		prům.obj	1070/18	
Další údaje: dočasná stavba				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Které stavby zapisované do katastru tj. budovy a vodní díla tedy JSOU součástí pozemku ?

§ 3054 NOZ

Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo ke stavbě i vlastnické právo k pozemku též osoba.

- ▣ absolutní totožnost vlastnictví – stejné podíly, SJM, atd.
- ▣ nikoliv pouze shodné osoby, nýbrž i shodný vlastnický režim

Které stavby zapisované do katastru tj. budovy a vodní díla tedy JSOU součástí pozemku ?

§ 3058

(1) Stanou-li se pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. **To neplatí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona.**

CO to znamená ???

Především nepůjde samostatně disponovat, dispozice s pozemkem bude vždy znamenat i dispozici se stavbou, dokonce neoznačení stavby, která je součástí pozemku, nebude podle kat. zákona na překážku dispozici.

Jak v katastru ?

„Objeví se kouzelná tužka“ a v únoru t.r. dojde s ohledem na § 63 odst. 1 KatZ k automatizovanému spojení stavby s pozemkem .



Výsledek typického příkladu jsme již viděli:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.11.2013 10:54:20

Okres: 3405 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 620106 Černice

List vlastnictví: 7

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bogner Michal Bc., K Lutové 271/8, Černice (Plzeň 8-Černice), 32600 Plzeň	840718/2036	1/4
Bognerová Jiřina, K Lutové 271/8, Černice (Plzeň 8-Černice), 32600 Plzeň	615418/0109	1/2
Pacholičková Petra, Motýlí 2168/15, Východní Předměstí (Plzeň 2-Slovany), 32600 Plzeň	825428/2080	1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
105	303	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Černice, č.p. 271, rod.dům				
106/1	227	zahrada		zemědělský půdní fond
106/2	22	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž				
106/3	27	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 106/3				
106/4	191	zahrada		zemědělský půdní fond

Stavby

Kde „kouzelná tužka“ nezafunguje ?

§ 3059 NOZ

Je-li stavba zřízena na několika pozemcích, použijí se §§ 3056 až 3058 jen ve vztahu k pozemku, na němž je převážná část stavby.

Stane-li se stavba součástí tohoto pozemku, použije se ve vztahu k pozemkům, na něž části stavby přesahují, ustanovení o přestavku.

- *§ 1087(1) Zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře.*

Jak v katastru ?

- § 63 Kat.Z.: Údaje katastru se vedou podle dosavadních právních předpisů do doby, než jednotlivé evidované údaje budou dotčeny změnou. Katastrální úřady jsou oprávněny uvést zápisy v katastru do souladu s tímto zákonem i dříve z moci úřední.
- V případě **přestavku nedojde** v katastru nemovitostí k žádnému automatizovanému spojení, leč pravidla dle § 3059 samozřejmě budou platit, což bude znamenat jistá dispoziční omezení.

Ukázka

getjobid7510371[1].pdf - Adobe Reader

Soubor Úpravy Zobrazení Okna Nápověda

1 / 2 122%

Poznámka

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2014 09:41:45

Okres: CZ0317 Tábor Obec: 552046 Tábor
Kat.území: 764701 Tábor List vlastnictví: 328

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	70890650	
<i>Hospodaření se svěřeným majetkem kraje</i>		
Střední průmyslová škola strojní a stavební, Tábor, Komenského 1670, Komenského 1670/4, 39002 Tábor	60061863	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	5342/1	743	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.					
<i>Stavby</i>					
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
	bez čp/če	jiná st.	5342/1	5342/2, LV 9937	

B1	Jiná práva - Bez zápisu
C	Omezení vlastnického práva - Bez zápisu
D	Jiné zápisy - Bez zápisu

Ukázka

getjobid7480211[1].pdf - Adobe Reader

Soubor Úpravy Zobrazení Okna Nápověda

1 / 2 122%

Poznámka

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2014 09:46:51

Okres: CZ0317 Tábor Obec: 552046 Tábor
Kat.území: 764701 Tábor List vlastnictví: 9937

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	70890650	1/3
Kašparová Dagmar, Dr. A. Dvořáka 456, 50401 Nový Bydžov	715603/3093	1/24
Plocová Věra, U Plovárny 1415, 50401 Nový Bydžov	345505/121	1/12
Schovancová Eva, Filmařská 433/2, Hlubočepy, 15200 Praha	615311/2284	1/6
Šeps Radko, Masarykovo náměstí 1, 50401 Nový Bydžov	670810/1279	1/24
Veger Jiří, Chválkovická 87/100, Chválkovice, 77900 Olomouc	540219/0673	1/6
Vlková Jana, Zázvorkova 2001/18, Stodůlky, 15500 Praha	876223/0015	1/6
<i>Hospodaření se svěřeným majetkem kraje</i>		
Střední průmyslová škola strojní a stavební, Tábor, Komenského 1670, Komenského 1670/4, 39002 Tábor	60061863	1/3

B Nemovitosti

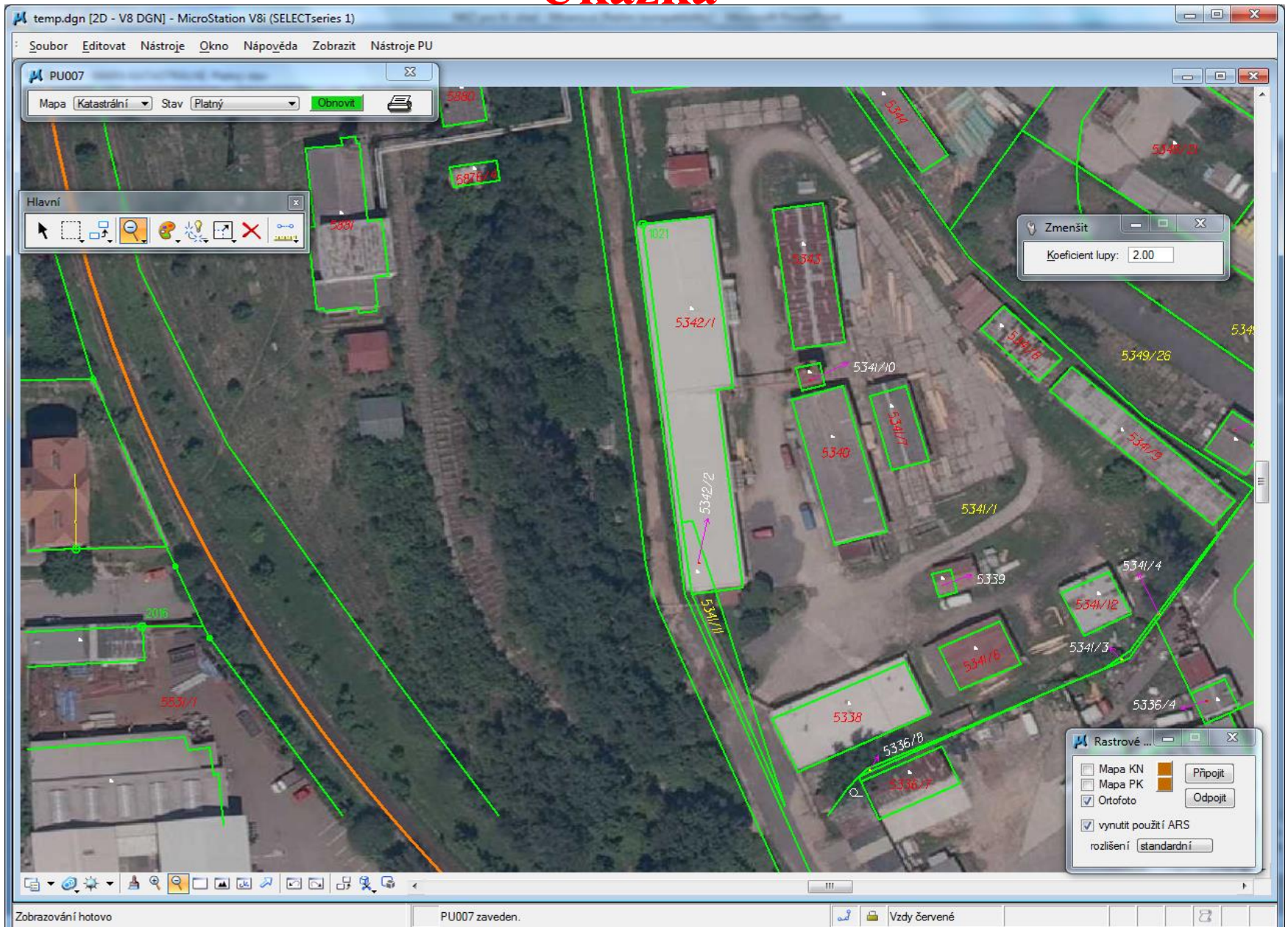
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
5341/11	97	ostatní plocha	manipulační plocha	
5342/2	46	zastavěná plocha a nádvoří		

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 328

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

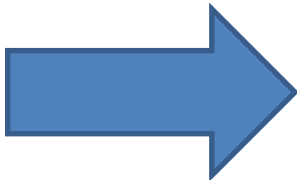
Ukázka



Co s tím ?

- Jak vyloženo, zápis zůstane dle stávajícího stavu až do doby, než jednotlivé údaje budou dotčeny změnou.
- Změna pak může nastat v situaci nějaké dispozice, aby byla správná, je potřeba vždy reflektovat stav právní.
- Změna může nastat i podle návrhu vlastníka/ Jč kraje či oprávněného/ školy na zápis změny tzv. jiného údaje katastru.

Důležité u „krajských“ či „obecních“ budov, event. vodních děl ?

- „Krajská“ či „obecní“ budova pro účel tohoto výkladu = budova do 31.12.2013 ve vlastnictví kraje či obce
- Pokud vlastník pozemku = kraj či obec 
budova se stává součástí pozemku i v případě, že odlišné údaje o vztahu odvozeném od vlastnického práva čili s budovou hospodařila či spravovala organizační složka kraje či obce či příspěvková organizace. Zápis však nikoliv automaticky čili **„kouzelná tužka nezafunguje“**.

A opačně: Které stavby zapisované do katastru tj. budovy a vodní díla NEJSOU součástí pozemku ?

- **OPAKOVÁNÍ JE MATKA MOUDROSTI:**

§ 3055: „Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.

Které stavby zapisované do katastru tj. budovy a vodní díla dále NEJSOU součástí pozemku ?

§ 3055 odst. 2 NOZ

Součástí pozemku se nestane a bude **samostatnou nemovitou věcí** stavba, která má být zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě

- věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo
- na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

Které stavby zapisované do katastru tj. budovy a vodní díla tedy nejsou součástí pozemku ?

§ 3060 NOZ

Zatěžuje-li věcné právo stavbu nebo pozemek, nestane se stavba součástí pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje.

- věcné břemeno **nevylučuje**
- zástavní právo **vylučuje (podle názoru ČÚZK)**
- předkupní právo s účinky věcného práva **vylučuje (podle názoru ČÚZK)**

Kde sehnat rady ?

- Více podrobností obsahuje interní pokyn ČÚZK:
- **Pokyny č. 45** Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, ze dne 20. prosince 2013 č.j. ČÚZK 25639/2013-22 pro zápis nové stavby, zápis vlastnického práva k nové stavbě a zápis změny údajů o stavbě do katastru nemovitostí.
- <http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Resortni-predpisy-a-opatreni.aspx>

Řekli jsme, že se zapisují:

- Jednotky definované zákonem č. 72/1994 Sb. i novým občanským zákoníkem (*pro zopakování: = věc*)
- Právo stavby (*pro zopakování: = věc*)

Ukázka – právo stavby – LV povinného

LV_ČERNICE_1.pdf - Adobe Reader

Soubor Úpravy Zobrazení Okna Nápověda

1 / 2 122%

Okres: 3405 Plzeň-město Obec: 554791 Plzeň
Kat.území: 620106 Černice List vlastnictví: 1

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní město, 30632 Plzeň	00075370	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		266/8	554	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva		
<i>Typ vztahu</i>	<i>Oprávnění pro</i>	<i>Povinnost k</i>

o Právo stavby podle zák. č. 89/2012 Sb.

Pacholíček Petr Ing., Motýlí Parcela: 266/8 V-4191/2013-405
2168/15, Východní Předměstí (Plzeň 2-Slovany), 32600 Plzeň, RČ/IČO: 730811/1976

Listina Smlouva o zřízení práva stavby ze dne 04.04.2013. Právní účinky zápisu ke dni 19.09.2013. Zápis proveden dne 19.09.2013. V-4191/2013-405

Listina Smlouva o zřízení práva stavby ze dne 01.02.2013. Právní účinky zápisu ke dni 16.10.2013. Zápis proveden dne 16.10.2013. V-4218/2013-405

Ukázka – právo stavby – LV oprávněného

LV_PS v podílu.pdf - Adobe Reader

Soubor Úpravy Zobrazení Okna Nápověda

4 / 4 122%

Poznámka

Kat.území: 620106 Černice List vlastnictví: 1306

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Baličková Petra, K Lutové 635/7a, Černice, 32600 Plzeň	725109/2068	1/2
Pacholíček Petr Ing., Motýlí 2168/15, Východní Předměstí (Plzeň 2-Slovany), 32600 Plzeň	730811/1976	1/2

B Nemovitosti

Práva stavby	Účel	Způsob ochrany	Platnost do
Právo stavby obchod			27.12.2013
k pozemku p.č.: 93/2, LV 301			

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o zřízení práva stavby ze dne 01.05.2013. Právní účinky zápisu ke dni 19.09.2013. Zápis proveden dne 19.09.2013.




Pro: Baličková Petra, K Lutové 635/7a, Černice, 32600 Plzeň	V-4188/2013-405
Pacholíček Petr Ing., Motýlí 2168/15, Východní Předměstí (Plzeň 2-Slovany), 32600 Plzeň	RČ/IČO: 725109/2068 730811/1976

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nový pojem OZ - veřejné seznamy

- Veřejný seznam je tedy souhrnné označení veřejných evidencí věcí, zatímco veřejný rejstřík je souhrnným označením veřejných evidencí osob. Adjektivum "veřejný" se označuje veřejná přístupnost těchto evidencí. Ne každá veřejnoprávní evidence je veřejně přístupná. Proto souhrn veřejných seznamů nezahrnuje všechny veřejnoprávní evidence věcí, ale jen ty, do nichž lze nahlížet, aniž je třeba překonávat formální překážky (např. osvědčením právního zájmu na nahlédnutí). To je důvod, proč zákon pod kategorií veřejných seznamů nezahrnuje např. rejstřík zástav nebo evidenci zaknihovaných cenných papírů a proč tyto evidence označuje konkrétně.

Katastr nemovitostí

= veřejný seznam, (pojem jsme vyložili )
který obsahuje soubor údajů o nemovitostech (pojem jsme
vyložili )
vymezených tímto zákonem (také jsme vyložili )
zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a
polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.

Co je to soupis a popis neboli předmět a obsah katastru

- Které věci - nemovitosti se do katastru zapisují jsme vyložili.



- Které údaje o nich se zapisují, **novinky jsou zvýrazněny:**

- a) geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- b) druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční včetně čísel těchto budov, údaje o budovách, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud jsou hlavní stavbou na pozemku, nejedná-li se o drobné stavby, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí a čísla jednotek,

c) cenové údaje, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,

d) u evidovaných budov **údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu,**

e) údaje o právech včetně údajů o vlastnících a údaje o oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru (dále jen „jiný oprávněný“),

f) upozornění týkající se nemovitosti, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru,

g) úplná znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „prohlášení vlastníka domu“),

h) dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti,

i) údaje o bodech podrobných polohových bodových polí,

j) místní a pomístní názvosloví.

Část druhá

Nový obsah pojmů vklad a záznam

Dosavadní pojetí:

- Právní úprava v samostatném zákoně (265/1992 Sb.)
- Zapisována pouze 4 práva - vlastnické, zástavní a právo odpovídající věcnému břemeni či předkupního práva s účinky věcného práva
- Zápisy práv dvěma způsoby – vkladem x záznamem

Nová právní úprava

§ 6 nového katastrálního zákona:

Zápisy týkající se práv se do katastru provádějí :

- vkladem,
- záznamem,
- poznámkou,

z čehož jakoby plyne, že nenastala žádná změna, neboť i vklad i záznam i poznámka je, stejně jako dosud, způsob zápisu do katastru nemovitostí.

Nová právní úprava

Jenže § 6 dále:

- Vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht.
- Záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva.
- Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo vlastníků a jiných oprávněných.

Co tedy vkladem ?

- *Stejně jako dosud:*

Vznik, změna či zánik práv na základě návrhu ke vkladu podle smlouvy/dohody, ev. vklad do základního kapitálu obch. spol., příp. prohlášení vlastníka

- *Nově:*

Především nejen vznik a zánik práva či změnu, podle přesnější definice i změnu spočívající v rozšíření či omezení práva a dále promlčení práva a uznání existence či neexistence práva.

Co tedy vkladem ?

Které tituly nově ?

- ❖ Práva vzniklá/zaniklá/změněná na základě rozhodnutí nebo potvrzení soudu nebo soudního exekutora - *poznámka: doručením takového rozhodnutí či potvrzení (tzn. bez návrhu !!!!)*
- ❖ Práva vzniklá/zaniklá/změněná na základě rozhodnutí jiného orgánu veřejné moci a navržená osobou, jejíž právo vzniká, mění se či zaniká ke vkladu např. rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu o vyvlastnění, dohoda o vydání zemědělské nemovitosti oprávněné církevní osobě s rozhodnutím o jejím schválení pozemkovým úřadem či rozhodnutí pozemkového úřadu o vydání nemovitosti,
- ❖ Práva vzniklá/zaniklá/změněná/promlčená na základě právní události (např. smrt, vydržení práva v důsledku uplynutí času)
- ❖ Práva vzniklá/zaniklá/změněná na základě jiné právní skutečnosti než smlouvy např. z titulu zaplacení dluhu, vlastnické právo vzniklé k budově či vodnímu dílu coby samostatné věci např. tedy k dočasné stavbě, ke stavbě vzniklé před 1.1.2014 –viz předcházející stránky, atp.

Co záznamem ?

- **Záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva.**
- **Tedy:**
 - ❖ Příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
 - ❖ Právo hospodařit s majetkem státu
 - ❖ Správa nemovitostí ve vlastnictví státu (*již neexistuje*)
 - ❖ Majetek hl. města Prahy svěřený měst. částem hl. města Prahy,
 - ❖ Majetek statutárního města svěřený měst. obvodům nebo městským částem státních měst,
 - ❖ Majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití,
 - ❖ Majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.


Společná ustanovení o zápisech

- Zápisy práv se do KN provádějí na základě písemností v **listinné podobě nebo v elektronické podobě** (zavedena legislativní zkratka „**listina**“).
- Pokud je listina vyhotovena v elektronické podobě musí být též **opatřena kvalifikovaným časovým razítkem**.
- Týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do KN, jen části pozemku evidovaného v KN, musí být s listinou spojen **geometrický plán**, který část pozemku vymezuje. GP se považuje za součást listiny.

Společná ustanovení o zápisech

- § 9
- Dojde-li katastrálnímu úřadu návrh nebo jiná listina pro zápis práv do katastru, vyznačí u dotčených nemovitostí nejpozději následující pracovní den, že práva jsou dotčena změnou. Každý má právo nahlédnout do přehledu doručených návrhů nebo listin.
- Pořadí zápisů práv do katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu. Na postup katastrálního úřadu při zápisech práv do katastru se použije přiměřeně § 145 správního řádu, vyjma odstavce 2 věty třetí a čtvrté (*poznámka: řízení s předstihem žádosti*).

Společná ustanovení o zápisech

- § 10
- Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel katastrálnímu úřadu (poznámka: jakýkoliv návrh práv do KN).
- Významné v kontextu s § 1105 NOZ: „**Převede-li** se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.“  Jedním z právních účinků vkladu je tedy i vznik práva !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!
- Významné pro princip materiální publicity !!!!!!! Zvláště v kontextu s § 1114 NOZ: „Rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci se vlastnického práva nabývá dnem, který je v něm určen. Není-li v rozhodnutí takový den určen, nabývá se vlastnického práva dnem právní moci rozhodnutí.“

Která práva vkladem ?

1. vlastnické právo
2. právo stavby
3. věcné břemeno
4. zástavní právo
5. budoucí zástavní právo
6. podzástavního právo
7. předkupní práva
8. budoucí výměnek
9. přídatné spoluvlastnictví
10. správa svěřenského fondu

Která práva vkladem ?

11. výhrada vlastnického práva
12. výhrada práva zpětné koupě
13. výhrady práva zpětného prodeje
14. zákaz zcizení nebo zatížení
15. výhrada práva lepšího kupce
16. ujednání o koupi na zkoušku
17. nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem
vlastníka
18. pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem
vlastníka
19. vzdání se práva na náhradu škody na pozemku

Důležité novinky v řízení o vkladu

- Povinný formulář návrhu na vklad
- **§ 15 Listina**, na jejímž základě má být zapsáno právo do KN, nebo její úředně ověřená kopie (vkladová listina)
 - ***již jen v 1 vyhotovení !!!!!***
- **§ 16** *O vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou, katastrální úřad informuje, **nejpozději den poté**, co ke změně došlo, vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného zasláním informace na adresu podle § 14 odst. 1 písm. b) nebo prostřednictvím datové schránky; pokud o to požádá, katastrální úřad informuje vlastníka také elektronicky na e-mailovou adresu nebo zprávou na mobilní telefon. Účastníky vkladového řízení, kteří mají zřízenou službu sledování změn v katastru, informuje prostřednictvím této služby.*

Důležité novinky v řízení o vkladu

- Stavěcí 20denní lhůta !!!!!!!

§ 18 odst. 1:

*Jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, katastrální úřad vklad povolí, **nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace podle § 16 odst. 1.** V opačném případě, nebo i tehdy, ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své právní účinky, návrh zamítne.*

- *KÚ nebude moci rozhodnout **o povolení vkladu** dříve!!*
- *lhůta 20 dnů bude počínat **dnem následujícím po dni odeslání informace o vyznačení plomby**!!*

Důležité novinky v řízení o vkladu

Vyrozumění o provedení vkladu

*V případě, že byl vklad povolen a proveden, zašle katastrální úřad účastníkům vkladového řízení **vyrozumění** o tom, jaký vklad byl do katastru proveden a vkladovou listinu vyjme ze spisu a založí ji do sbírky listin.*

- *Vyrozumění (tzv. změnový výpis z KN) má zásadní význam pro uplatňování zásady materiální publicity.*

Je-li účastník, jehož práva k nemovitosti podle zápisu zanikají nebo se omezují, ve vkladovém řízení zastoupen zmocněncem, vyrozumí ho o provedeném vkladu katastrální úřad nejen prostřednictvím zmocněnce, ale i přímo.

- *Bude se zasílat do vlastních rukou účastníka.*

Ukázka – změnový výpis

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, Pod Šachtami 353

Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí ve věci sp. zn. V-5875/2014-705

Na základě rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram o povolení vkladu byl v řízení vedeném pod sp. zn. V-5875/2014-705 proveden vklad do katastru nemovitostí. Vklad byl proveden dne 10.4.2014, a to s právními účinky k 25.3.2014.

Vklad byl proveden podle listiny: Darovací smlouva ze dne 21.02.2014.

Výpis provedených změn:

- *Původní stav – rušené údaje*
- *Nový stav – **nově evidované údaje***
- *Katastrální území: 659879 Žežice*
- *List vlastnictví: 14*

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

- ***Původní stav***
- *Vlastnické právo*
- *Bicek Vladislav, Adamovská 2, Adamov, 373 71 Rudolfov 480603/0281*
- ***Nový stav***
- *Vlastnické právo*
- ***Draco Lionel, Adamovská 33, 601 00 Brno 061116/0071***

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ č.jednotky Způsob využití

2041/7 byt

Vymezeno v:

Parcela 2156/2 zastavěná plocha a nádvoří Zádveřice, č.p. 111, rod. dům

Zápisy v této části LV beze změn.

B1 Jiná práva

Zápisy v této části LV beze změn.

C Omezení vlastnického práva

Případné další zápisy nebo související zápisy beze změny.

D Jiné zápisy

Případné další zápisy nebo související zápisy beze změny.

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Původní stav

Listina: Darovací smlouva ze dne 02.05.2011. Právní účinky zápisu ke dni 08.06.2012. Zápis proveden dne 10.06.2012.

V-822/2012-705

Pro: Bicek Vladislav, Adamovská 2, Adamov, 373 71 Rudolfov RČ/IČO: 480603/0281

Nový stav

*Listina: **Darovací smlouva ze dne 21.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.03.2014. Zápis proveden dne 10.04.2014.***

V-5875/2014-705

Pro: **Draco Lionel, Adamovská 33, 601 00 Brno RČ/IČO: 061116/0071**

Vyhotoveno: 11.4.2014 15:03

Nepoplet' me !!! A způsobem přiměřeným záznamu ?

- § 28: pro zápis jiných údajů do katastru se použijí přiměřeně ustanovení o zápisu záznamem, tzn. nikoliv všechna
- typicky:
 - ✓ změna druhu pozemku či způsobu jeho využití či ochrany
 - ✓ **zápis budovy tvořící součást pozemku jako způsobu využití pozemku**
 - ✓ zpřesnění geometrického a polohového určení

Část třetí

Geometrické plány

Změny vyplývají z katastrálního zákona a prováděcího předpisu – **vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky (KatV)**:

- upřesněný a nový účel GP
- nová podoba grafického znázornění GP (nový stav červeně)
- GP v elektronické podobě

GP v elektronické podobě (§ 84 odst. 2 KatV):

Geometrický plán **se vyhotovuje v elektronické podobě**; pro účely vyhotovení listiny se v případě potřeby vyhotoví jeho **stejnopis v listinné podobě** podle zákona o zeměměřictví.

§ 16 odst. 7 z.č. 200/1994 Sb.:

„V případě, že geometrický plán byl vyhotoven v elektronické podobě, může fyzická osoba s úředním oprávněním vyhotovit jeho stejnopis v listinné podobě.“

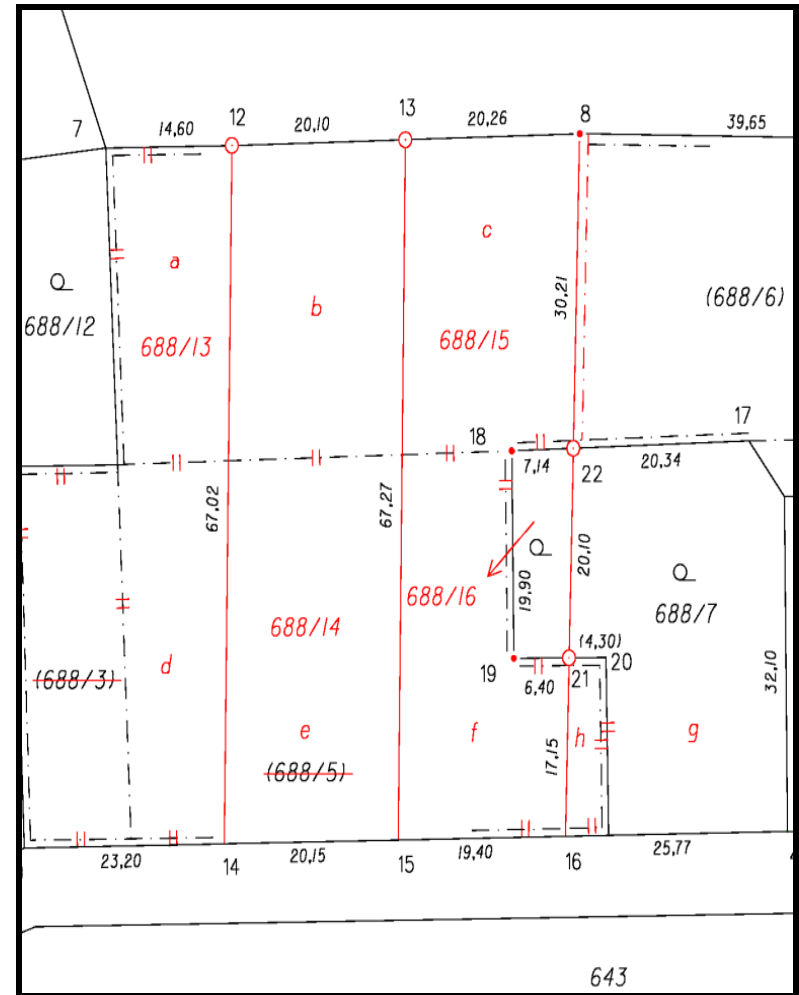
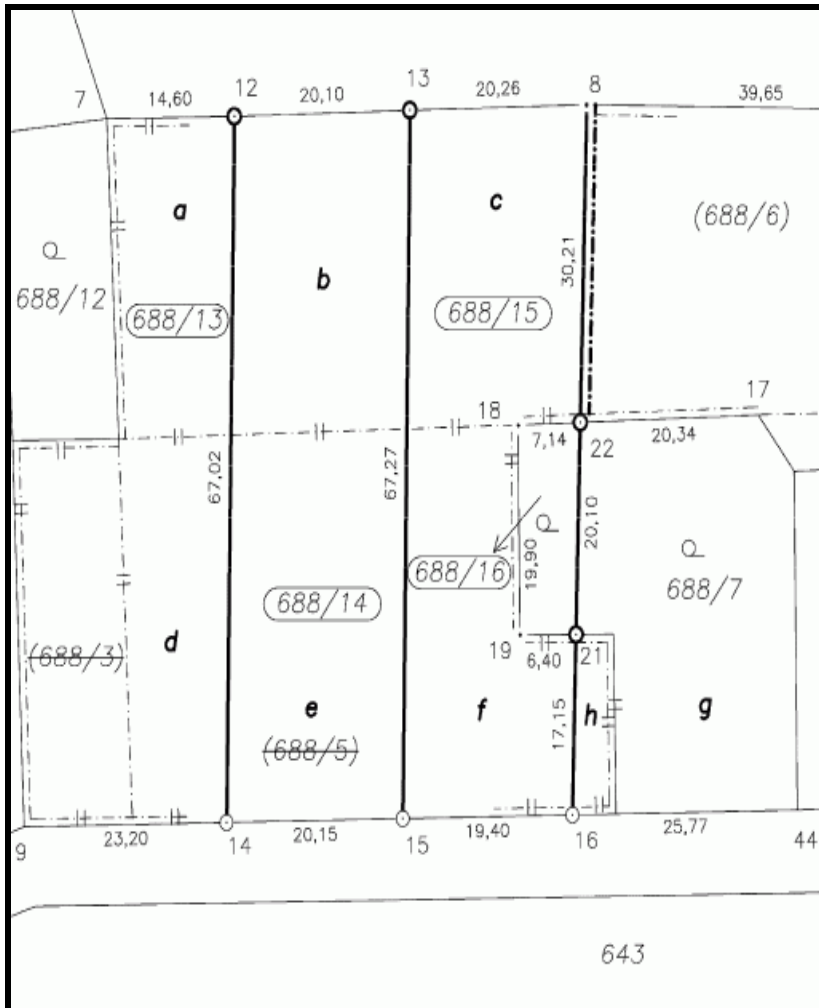
+ přechodné ustanovení - § 100 KatV:

- do 30.6.2014 lze předkládat k převzetí do katastru GP v listinné podobě

Ukázka

Po staru – do 31.12.2013:

Po novu – od 1.1.2014:



Služba sledování změn

- § 55 odst. 6:

Na základě údajů KN se poskytuje **služba sledování změn v KN zajišťující informování vlastníků a jiných oprávněných o postupu zápisů elektronickými prostředky.**

Propagovaná též pod názvem „hlídací pes“

Zřizuje se na základě žádosti a zásadně za úplatu a jejím prostřednictvím se elektronicky či formou SMS zasílá informace o postupu zápisů práv v katastru nemovitostí. Lze sjednat pouze ke všem nemovitostem jednoho vlastníka čili nikoliv výběrově.



Děkuji za soustředěnou pozornost

