

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

Miloslav Kaválek

IX. Setkání starostů a místostarostů Kraje Vysočina
Jihlava, 29. KVĚTNA 2014

Nová právní úprava – přehled obecně závazných předpisů

- Zákon 89/2012 Sb., občanský zákoník = 3081 §
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) = 68 §
- Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) = 101 § + 20 příloh
- Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí = 24 § + 9 příloh
- Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu = 4 § + 1 příloha

Změny vyvolané novým občanským zákoníkem a katastrálním zákonem

- Nejdůležitější změny z hlediska zápisů v KN
 - stavba je součástí pozemku
 - 2 typy bytových jednotek
 - nový typ nemovitosti – právo stavby
 - přídatné spoluvlastnictví
 - nutnost evidovat údaje o pořadí práv a dispozice s pořadím
 - celá řada nových věcných práv
 - řada nových poznámek
- Jiné změny týkající se KN
 - **materiální publicita**



Materiální publicita katastru nemovitostí

Materiální publicita

- § 980 odst. 1 a 2 NOZ

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

(2) Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.

Materiální publicita

- § 984 odst. 1 NOZ

(1) Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo

- za úplatu
- v dobré víře
- od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.

Materiální publicita

- § 986 NOZ

- 1) Kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, **může se domáhat výmazu takového zápisu** a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno.
- 2) Požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu do **jednoho měsíce** ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu;
- 3) Nebyl-li žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, prodlužuje se lhůta podle odstavce 2 **na tři roky**.

Materiální publicita

- Dopad materiální publicity do postupů při správě KN
 - Na procesní plné moci musí být podpis zmocnitele úředně ověřen
 - O vyznačení, že právní vztahy jsou dotčeny změnou (plomba), KÚ informuje ty účastníky vkladového řízení, jejichž práva zapsaná v KN se podle navrhovaného zápisu mají změnit nebo zaniknout
 - Byla zavedena oznamovací služba, prostřednictvím které je uživatel informován o zápisech týkajících se jeho nemovitostí
 - Vyrozumění o provedení vkladu se zasílá nejen prostřednictvím zmocněnce, ale i přímo vlastníkovi

Materiální publicita

- **Oznamovací služba (služba sledování změn, hlídací pes)**
 - Dlouhodobý projekt, v současné době v plném provozu
 - Informace o změnách nemovitosti zasílány webovými službami, SMS, na email nebo do DS
 - Podmíněno zapsaným právním vztahem k nemovitosti
 - Do 20 nemovitostí zdarma, pouze jednorázový poplatek ve výši 200 Kč za zřízení služby
 - 20 a více nemovitostí – 10 Kč za nemovitost/rok, max. 200.000 Kč, webové služby – 20% sleva

Chcete být průběžně informováni o změnách v katastru nemovitostí týkajících se Vaší nemovitosti?

Jste zástavní věřitel nebo oprávněný z věcného břemene a chcete vědět, že došlo k převodu nemovitosti jinému vlastníkovi?

ZŘIĎTE SI SLUŽBU SLEDOVÁNÍ ZMĚN

Služba sledování změn je poskytována osobám, které mají v katastru nemovitostí zapsáno věcné právo k nemovitostem, tedy jsou-li vlastníky nebo např. oprávněnými z věcného břemene či zástavními věřiteli. Služba uživatele automaticky informuje o okamžiku, kdy došlo u sledované nemovitosti ke změně v katastru nemovitostí.



Jak požádat o zřízení služby

Pokud má zájemce o službu **datovou schránku**, může si službu zřídit přes **webovou aplikaci** bez nutnosti návštěvy katastrálního úřadu. V ostatních případech lze o zřízení služby požádat **osobně na kterémkoli katastrálním úřadu**; žádosti o službu jsou vyřizovány na počkání a služba je aktivní hned po zaplacení úplaty. Žádost o zřízení lze zaslat také **písemně** na adresu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

Jak jsou informace o změnách zasílány

Informace o změnách jsou uživateli služby zasílány na jeho žádost **jedním** ze způsobů:

- do datové schránky nebo
- elektronickou poštou nebo
- krátkou textovou zprávou (SMS).

Uživatelé s větším počtem sledovaných nemovitostí mohou informace o změnách odebírat webovou službou.

Úplata za službu

Úplata za službu je stanovena v závislosti na počtu nemovitostí, ke kterým má uživatel služby věcné právo; pokud má uživatel **do 20 sledovaných nemovitostí včetně** a nepřesáhne tento počet ani v následujících letech, **zaplatí úplatu 200 Kč pouze při zřízení služby** a žádné další poplatky mu účtovány nebudou.

Podrobné informace o službě a úplný sazebník úplat najdete na internetových stránkách <https://ozs.cuzk.cz>.

Služba sledování změn údajů o nemovitostech



*Při zřízení služby je uživateli založen **zákaznický účet**, přes který může následně měnit nastavení svých kontaktních údajů i bez návštěvy katastrálního úřadu. V zákaznickém účtu jsou také ukládány všechny zprávy, které uživateli byly zaslány na jím zvolený kontakt. Aplikace pro obsluhu zákaznického účtu je dostupná na adrese <https://ozs.cuzk.cz>. Přihlašovací údaje k zákaznickému účtu*

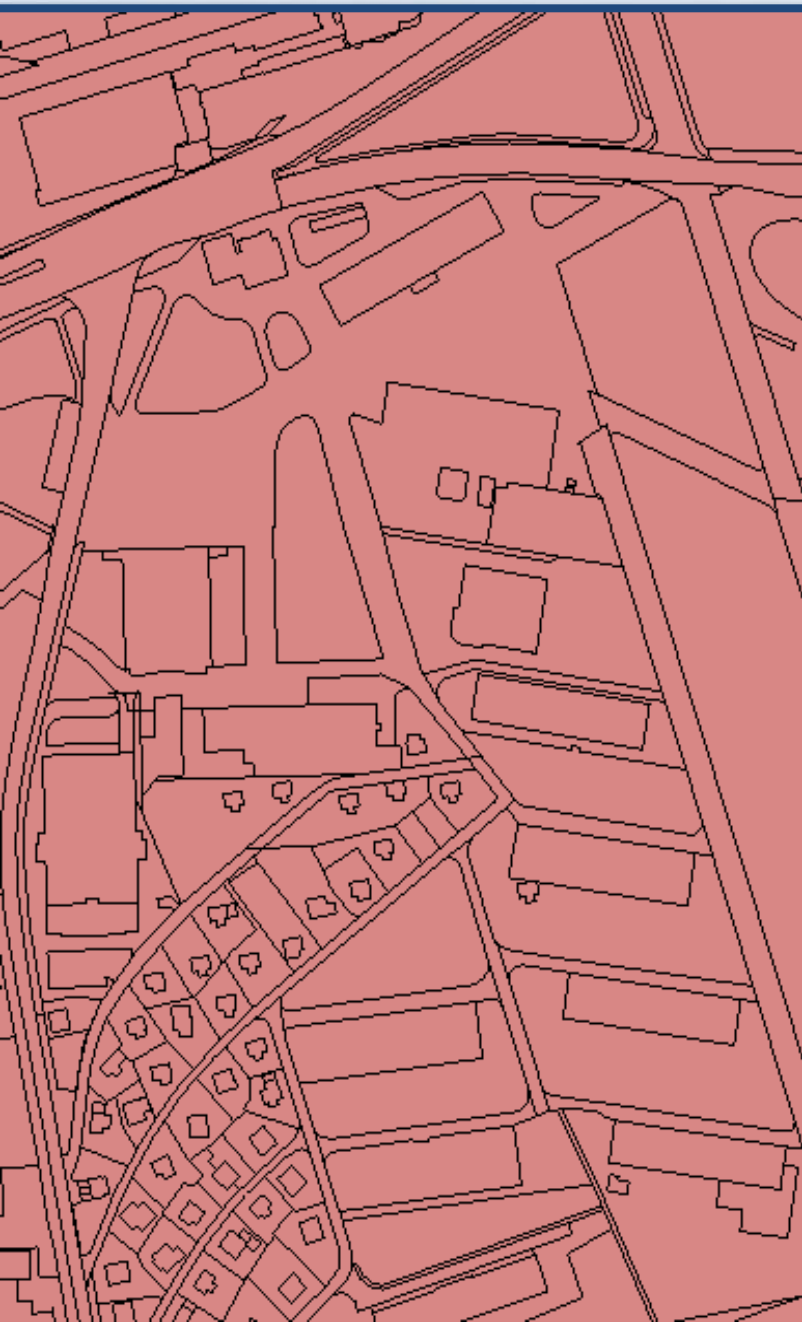
Přihlásit se

Přihlašovací jméno

Heslo

[Pokud nemáte účet, zažádejte o něj](#)

[Zapomenuté heslo](#)



Předměty evidence v katastru nemovitostí

Předměty evidence v KN

- V KN jsou evidovány
 - pozemky
 - budovy, kterým se přiděluje č.p. nebo č.e., **pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby**
 - budovy, kterým se č.p. ani č.e. nepřiděluje, **pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby**, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby
 - ~~rozestavěné budovy~~
 - **jednotky vymezené podle občanského zákoníku**
 - jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
 - **právo stavby**
 - nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis

Stavba jako součást pozemku

- Z hlediska katastru 2 typy staveb
 - Stavby, které jsou nadále předmětem evidence v KN jako samostatné nemovité věci
 - Stavby, které se staly součástí pozemku, nejsou předmětem evidence v KN
 - nadále však údaje o těchto stavbách jsou v KN vedeny jako údaje o pozemku
 - na LV jsou uvedeny jako součásti pozemku

Stavba jako součást pozemku

B. Nemovitosti

Pozemky

Parcela

 Výměra [m²]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 182	1043	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Brtnice, č.p. 255, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 182				

St. 759	342	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Brtnice, č.p. 100, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 759				

St. 1424	55	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Brtnice, č.e. 297, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1424				

St. 1354	141	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Brtnice, č.p. 765, rod.dům, LV 1662				

B. Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití

Na parcele

Způsob ochrany

Brtnice, č.p. 765	rod.dům	St. 1354, LV 1132	
-------------------	---------	-------------------	--

1861/3	3183 lesní pozemek		
--------	--------------------	--	--



Právo stavby

Právo stavby

- Určeno k řešení situací, kdy je třeba zabránit spojení stavby s pozemkem
- Věcné právo mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku jiné osoby stavbu
 - nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou
- Právo stavby je věc nemovitá
 - stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí
- Právo stavby lze zřídit jen jako **dočasné**; nesmí být zřízeno na více než **99 let**. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být patrný z katastru nemovitostí.

Právo stavby

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2014 13:56:22

Okres:

Obec:

Kat.území:

List vlastnictví:

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

B Nemovitosti

Práva stavby

Účel

Způsob ochrany

Platnost do

Právo stavby rodinný dům

17.01.2113

k pozemku p.č.: 2857, LV 1257

B1 Jiná práva - Bez zápisu



**Další nová
práva
a
Povinnosti obcí**

Další nová práva

- Přídavné spoluvlastnictví
- Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku
- Správa svěřenského fondu
- Budoucí práva
 - budoucí zástavní právo
 - budoucí výměnek
- Obligační užívací práva nově zapisovaná
 - nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka
 - pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka

Další nová práva

- Vedlejší ujednání při koupi
 - výhrada vlastnického práva
 - výhrada práva zpětné koupě
 - výhrada práva zpětného prodeje
 - zákaz zcizení nebo zatížení
 - výhrada práva lepšího kupce
 - ujednání o koupi na zkoušku
- Veškerá věcná práva (nová i dosavadní) se do katastru nemovitostí zapisují vkladem – vznik, změna i zánik.
 - nově tedy např. i „kvitance“ nebo zápis nové stavby jako samostatné věci

Povinnosti obcí – nová definice nemovité věci v NOZ

- § 498 NOZ
- (1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon....
- Vazba na § 85 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích
- Zastupitelstvu obce je dále vyhrazeno rozhodování o těchto právních jednáních:
 - a) nabytí a převod nemovitých věcí

Povinnosti obcí – nově § 38 KZ

- (1) Obce
- a) vyhlašují ve svém územním obvodu způsobem v místě obvyklým na základě oznámení katastrálního úřadu zahájení revize katastru a obnovy katastrálního operátu, vysílají na ně své zástupce, spolupracují při zajišťování účasti vlastníků a jiných oprávněných a podávají o nich dostupné informace nezbytné pro provedení revize katastru a obnovy katastrálního operátu,
- b) pečují o trvalé označení územních hranic obcí a na vyzvání katastrálního úřadu je označí ve stanovené lhůtě určeným způsobem,

Povinnosti obcí – nově § 38 KZ

- (1) Obce
- c) spolupracují s katastrálním úřadem při provádění revize katastru a při obnově katastrálního operátu na území obce,
- ~~d) zasílají katastrálnímu úřadu svá rozhodnutí týkající se nemovitostí vydaná při výkonu státní správy v přenesené působnosti 11) do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí nebo do 30 dnů ode dne jejich vydání; jsou povinny ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem odstranit v rozhodnutích chyby v psaní, počítání a jiné zřejmé nesprávnosti,~~

Povinnosti obcí – nově § 38 KZ

- (1) Obce
- d) vyjadřují se ke změnám v pomístním názvosloví.
- (2) Pokud obec neoznačí hranice podle odstavce 1 písm. b), může katastrální úřad rozhodnout, že dá hranice označit na náklady obce.



Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí

[Nápověda](#)[Přihlásit](#) | [Nastavení](#)

Vítejte v aplikaci Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí.

Výstupem aplikace je formulář návrhu na vklad ve formátu PDF, který si můžete stáhnout a vytisknout. Aplikace využívá aktuální údaje katastru nemovitostí, které díky tomu nebudete muset vyplňovat. Potřebujete znát pouze název katastrálního území a číslo listu vlastnictví, případně čísla pozemků (čísla popisná u budov). V rámci návrhu na vklad je třeba uvést následující informace:

- jaké PRÁVO má být do katastru zapsáno nebo z katastru vymazáno,
- pro KOHO má být právo zapsáno nebo vymazáno,
- jakých NEMOVITOSTÍ se vklad nebo výmaz práva týká,
- na základě jakých LISTIN právo vzniká/zaniká.

Vytvoření návrhu na vklad se skládá z několika jednoduchých kroků. Počet těchto kroků je závislý na počtu práv, která se do katastru vkládají nebo z katastru vymazávají.

Při ovládání aplikace nepoužívejte navigační tlačítka prohlížeče (tlačítko Zpět). Pokud nebudete s aplikací 30 minut pracovat, bude aplikace ukončena a můžete přijít o rozpracovaný návrh na vklad, pokud jste si ho neuložili.

Doporučujeme Vám přečíst alespoň kapitolu [Základní ovládání](#) v nápovědě k aplikaci.



[Nový návrh](#)



[Otevřít uložený návrh](#)

Aplikace Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí

Aplikace Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí

- Na adrese <http://nv.cuzk.cz> interaktivní aplikace, pomocí které můžete vytvořit návrh na vklad na předepsaném formuláři.
- Využívá aktuální údaje katastru nemovitostí.
- Na konci poskytne dokument ve formátu PDF, který si můžete rovnou použít jako návrh na vklad a podat jej spolu s listinami a přílohami na příslušné katastrální pracoviště katastrálního úřadu.
- Automatické přenášení údajů z této aplikace k vyznačení plomby vyjadřující, že právní vztahy jsou dotčeny změnou při založení řízení.

Aplikace Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí

- Potřebujete znát pouze název katastrálního území a číslo listu vlastnictví :
 - jakých NEMOVITOSTÍ se vklad nebo výmaz práva týká,
 - pro KOHO má být právo zapsáno nebo vymazáno,
 - jaké PRÁVO má být do katastru zapsáno nebo z katastru vymazáno,
 - na základě jakých LISTIN právo vzniká/zaniká.
- Zjednodušené scénáře pro nejběžnější situace, nebo kompletní scénář, který zahrnuje veškeré možnosti.

Aplikace Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí



Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí

[Nápověda](#)

[Přihlásit](#) | [Nastavení](#)

Vítejte v aplikaci Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí.

Výstupem aplikace je formulář návrhu na vklad ve formátu PDF, který si můžete stáhnout a vytisknout. Aplikace využívá aktuální údaje katastru nemovitostí, které díky tomu nebudete muset vyplňovat. Potřebujete znát pouze název katastrálního území a číslo listu vlastnictví, případně čísla pozemků (čísla popisná u budov). V rámci návrhu na vklad je třeba uvést následující informace:

- jaké PRÁVO má být do katastru zapsáno nebo z katastru vymazáno,
- pro KOHO má být právo zapsáno nebo vymazáno,
- jakých NEMOVITOSTÍ se vklad nebo výmaz práva týká,
- na základě jakých LISTIN právo vzniká/zaniká.

Vytvoření návrhu na vklad se skládá z několika jednoduchých kroků. Počet těchto kroků je závislý na počtu práv, která se do katastru vkládají nebo z katastru vymazávají.

Při ovládání aplikace nepoužívejte navigační tlačítka prohlížeče (tlačítko Zpět). Pokud nebudete s aplikací 30 minut pracovat, bude aplikace ukončena a můžete přijít o rozpracovaný návrh na vklad, pokud jste si ho neuložili.

Doporučujeme Vám přečíst alespoň kapitolu [Základní ovládání](#) v nápovědě k aplikaci.



Nový návrh



Otevřít uložený návrh

Dotazy.

- Děkuji za pozornost a za dosavadní spolupráci.