

# Obsah

## ČÁST I

### Předmět evidence a obsah katastru

#### KAPITOLA 1 Předmět evidence v katastru nemovitostí

1.1	Obecně .....	3
1.2	Pozemky .....	4
1.2.1	Parcely .....	9
1.2.2	Zjednodušená evidence .....	15
1.3	Budovy .....	15
1.4	Rozestavěné budovy .....	21
1.5	Byty a nebytové prostory .....	22
1.6	Rozestavěné byty a nebytové prostory .....	24
1.7	Stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž stanoví zvláštní předpis, že jsou předmětem evidence katastru nemovitostí .....	25
1.8	Ostatní stavby .....	27
1.9	Nemovitosti důležité z hlediska obrany, vnitřního pořádku a bezpečnosti .....	29

#### KAPITOLA 2 Obsah katastru

2.1	Obecně .....	31
2.2	Údaje o katastrálním území a nemovitostech .....	32
2.3	Údaje o vlastníkovi a oprávněném z jiného věcného práva .....	33
2.4	Údaje o právech a další údaje katastru .....	34
2.4.1	Vlastnické právo .....	35
2.4.2	Právo odpovídající věcnému břemeni .....	35
2.4.3	Zástavní a podzástavní právo .....	37
2.4.4	Předkupní právo jako právo věcné .....	38
2.4.5	Jiná než věcná práva zapisovaná do katastru .....	39
2.4.6	Jiné údaje katastru .....	39
2.4.7	Poznámka .....	40
2.4.8	Údaj o bonitovaných půdně ekologických jednotkách .....	40
2.5	Místní a pomístní názvosloví .....	41

#### KAPITOLA 3 Označování nemovitostí

3.1	Obecně .....	42
3.2	Pozemky .....	42
3.3	Pozemky evidované zjednodušeným způsobem .....	43
3.4	Budovy .....	45
3.5	Rozestavěné budovy .....	46
3.6	Byty a nebytové prostory .....	46
3.7	Rozestavěné byty a nebytové prostory .....	49
3.8	Vodní díla .....	50
3.9	Části pozemku .....	50
3.10	Geometrický plán .....	53

## KAPITOLA 4 Vkladové řízení

4.1	Obecně .....	71
4.2	Vkladové řízení z procesního hlediska .....	72
4.2.1	Zásady, kterými se řídí vkladové řízení .....	72
4.2.1.1	Zásada priority .....	72
4.2.1.2	Zásada legality .....	74
4.2.1.3	Zásada dispoziční .....	75
4.2.1.4	Zásada konstitutivní .....	76
4.2.2	Návrh na vklad .....	77
4.2.2.1	Náležitosti návrhu na vklad .....	78
4.2.2.2	Forma návrhu na vklad .....	79
4.2.2.3	Přílohy návrhu na vklad .....	80
4.2.2.4	Způsob podání návrhu na vklad .....	87
4.2.2.5	Místo podání .....	88
4.2.3	Přerušení řízení .....	90
4.2.4	Zastavení řízení .....	96
4.2.5	Rozhodnutí o návrhu na vklad .....	101
4.2.5.1	Rozhodnutí o povolení vkladu .....	101
4.2.5.2	Rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad .....	103
4.2.5.3	Částečné rozhodnutí o povolení vkladu .....	106
4.3	Vkladové řízení z hlediska hmotněprávního .....	109
4.3.1	Není navrhovanému vkladu na překážku stav zápisů v katastru? .....	111
4.3.2	Je odůvodněn navrhovaný vklad obsahem předložených listin? ...	114
4.3.3	Je právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva určitý a srozumitelný? .....	117
4.3.4	Je právní úkon učiněn v předepsané formě? .....	121
4.3.5	Je projev vůle osob dostatečně ověřen? .....	123
4.3.6	Jsou účastníci právního úkonu oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu? .....	129
4.3.7	Není účastník omezen ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu? .....	135
4.3.7.1	Tuzemci .....	137
4.3.7.2	Cizozemci s českým státním občanstvím .....	138
4.3.7.3	Občané států Evropské unie .....	138
4.3.7.4	Závazky České republiky z mezinárodních smluv .....	140
4.3.7.5	Ostatní cizozemci .....	141
4.3.7.6	Omezení ve smluvní volnosti z rozhodnutí státních orgánů .....	142
4.3.8	Byl k právnímu úkonu účastníka udělen souhlas podle zvláštního předpisu? .....	146
4.3.9	Ztratil návrh na vklad podle zvláštního zákona své právní účinky? .....	148
4.4	Vkladové řízení z technického hlediska .....	150
4.4.1	Řízení o povolení vkladu na základě smlouvy o směně nemovitosti nebo zápisu věcného břemene k nemovitostem evidovaným v obvodu dvou a více katastrálních úřadů .....	159
4.4.2	Řízení o povolení vkladu v případě územní působnosti více katastrálních pracovišť jednoho úřadu .....	161
4.4.3	Možnost sledovat průběh řízení na internetu. ....	161

## KAPITOLA 6

## Poznámka

193

OBSAH	
6.1 Obecně .....	228
6.2 Poznámka z hlediska procesního ...	230
6.3 Bližší informace k vybraným poznámkám .....	230
6.3.1 Návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemo- vitosti .....	230
6.3.2 Návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcov- ského zástavního práva .....	232
6.3.3 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti .....	234
6.3.4 Usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovi- tosti .....	235
6.3.5 Usnesení o dražební vyhlá- šce .....	237
6.3.6 Usnesení o povolení ochranné lhůty .....	238
6.3.7 Usnesení o prohlášení konkursu .....	239
6.3.8 U soudu podaný návrh na vyrovnání .....	242
6.3.9 Poznámka o vydání rozhod- nutí o úpadku .....	243
6.3.10 Poznámka o vydání rozhod- nutí o předběžném opatření dle ins. zákona .....	244
6.3.11 Usnesení o nařízení před- běžného opatření .....	245
6.3.12 Poznámka na základě žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám .....	247
6.3.13 Poznámka na základě žalobního návrhu .....	248
6.3.14 Usnesení o nařízení exekuce .....	250
6.3.15 Schválené pozemkové úpravy .....	253
6.3.16 Zajištění nároku poškozené- ho v trestním řízení .....	254
6.3.17 Zajištění výkonu trestu propadnutí majetku .....	255
6.3.18 Zajištění nemovitosti, která je určena ke spáchání tr. činu .....	256

## 6.1

## Obecně

**Poznámky** jsou právní úkony katastrálního úřadu, které jsou určeny k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva. Poznámka neslouží na rozdíl od vkladu či záznamu k zápisu práv do katastru nemovitostí, ale má **informativní charakter**.

Upozorňuje na skutečnost, že nemovitost, ke které je poznámka zapsána, je předmětem různých řízení, jejichž výsledkem může být vznik, změna nebo zánik práv zapsaných do katastru či jejich omezení nebo zrušení, nebo že práva vlastníka této nemovitosti již byla nějakým rozhodnutím omezena.

## KAPITOLA 7

# Oprava chyb v katastrálním operátu

214

OBSAH	
7.1 Oprava chyb z hmotněprávního hlediska .....	259
7.1.1 Chybné geometrické a polohové určení .....	262
7.1.2 Chyba vzniklá na základě nesprávnosti v listině .....	262
7.2 Oprava chyby z procesního hlediska .....	263
7.3 Oprava chyby z technického hlediska .....	267
7.4 Možnost sledovat průběh řízení na internetu .....	269

## 7.1

## Oprava chyb z hmotněprávního hlediska

215

Úprava postupu při opravě chyb v katastru nemovitostí je obsažena v § 8 KatZ.

Katastrální úřad může opravit pouze takové chyby, které vznikly **zřejmým omylem** při vedení a obnově katastru, a chyby, které vznikly nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu podrobného měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel [§216], pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcí vyhláškou č. 26/2007 Sb.

### Upozornění:

*V případě nepřekročení mezních odchylek se nejedná o opravu chyby v operátu, nýbrž o zpřesnění evidenčních údajů katastru nemovitostí.*

Judikatura 152

Výpočet mezní odchylky je upraven v bodech 14.9 a 14.10 přílohy Npr-Vyhl.

### 14.9 Mezní odchylky v digitální mapě a v digitalizované mapě

Mezní odchylka mezi výměrou parcely grafického počítačového souboru a výměrou souboru popisných informací

## KAPITOLA 9

# Možnosti postupu účastníků při nesouhlasu s rozhodnutím katastrálního úřadu

OBSAH	
9.1 Přehled postupů .....	276
9.2 Opravné prostředky .....	276
9.2.1 Řádné opravné prostředky ...	277
9.2.2 Mimořádné opravné prostředky .....	285
9.3 Řízení na základě žaloby .....	291
9.3.1 Náležitosti žaloby .....	292
9.3.2 Rozhodnutí soudu .....	293
9.4 Přezkum rozhodnutí správního orgánu v rámci správního soud- nictví .....	294
9.4.1 Rozhodování soudu .....	296
9.4.2 Opravné prostředky .....	299

## 9.1

## Přehled postupů

V případě, že účastník nesouhlasí s rozhodnutím příslušného katastrálního úřadu, může využít tyto prostředky směřující ke zrušení, změně či nahrazení napadeného rozhodnutí:

- **opravné prostředky** – jde o postup, který je možné použít v případě všech správních rozhodnutí, pokud zákonem není stanoveno něco jiného,
- **žalobu podle části páté o. s. ř.** – tento postup je možné použít pouze v případě rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad,
- **žalobu podle soudního řádu správního** – tato žaloba připadá v úvahu v případě, že byly využity všechny řádné opravné prostředky,
- **vydání nového rozhodnutí** – jde o nový institut zavedený novým správním řádem, který umožňuje rozhodnout znovu ve stejné věci.

## 9.2

## Opravné prostředky

Opravné prostředky lze rozdělit na opravné prostředky řádné a opravné prostředky mimořádné:

**Řádným** opravným prostředkem je odvolání a rozklad.

**Mimořádné** opravné prostředky [§243, 247, 249] jsou přezkumné řízení a obnova řízení.

## KAPITOLA 10

# Povinnosti vlastníků a jiných oprávněných, obcí a státních úřadů

OBSAH			
10.1	Obecně .....	304	
10.2	Povinnosti vlastníků a jiných oprávněných .....	304	
10.3	Povinnosti obcí .....	307	
10.4	Povinnosti státních orgánů .....	308	

## 10.1

## Obecně

V § 10 až 12 KatZ jsou stanoveny povinnosti jednotlivých subjektů vůči katastrálním úřadům. Subjekty, které mají určité povinnosti vůči katastrálním úřadům, jsou rozděleny na:

- vlastníky a jiné oprávněné,
- obce a
- státní orgány.

## 10.2

## Povinnosti vlastníků a jiných oprávněných

Vlastníci a jiní oprávnění jsou povinni podle § 10 KatZ:

- a) zúčastnit se na výzvu katastrálního úřadu jednání nebo na toto jednání vyslat svého zástupce,
- b) označit ve stanovené lhůtě, ne však kratší 30 dnů, trvalým způsobem a na vlastní náklad nesporné hranice svých pozemků, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak,
- c) na vyzvání doplnit chybějící údaje a odstranit chyby v jimi vyhotovených listinách, které předkládají k zápisu do katastru, a to do 30 dnů ode dne, kdy jim byla doručena výzva,
- d) ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá; tuto povinnost vlastníci a jiní oprávnění nemají u změn katastru, vyplývajících z listin, které jsou příslušné státní orgány povinny zasílat katastrálnímu úřadu přímo k zápisu do katastru,

## KAPITOLA 11

## Poskytování informací

267

## OBSAH

11.1 Poskytované údaje a podmínky poskytování .....	311	11.5 Informace o parcele, o budově nebo jednotce na internetu .....	321
11.2 Žádost o výpis, opis nebo identifi- kační parcel .....	316	11.5.1 Informace o parcele .....	322
11.3 Dálkový přístup .....	317	11.5.2 Informace o budově .....	323
11.4 Poskytování údajů ve formě ověřeného výstupu .....	320	11.5.3 Informace o jednotce .....	324
		11.6 Výše poplatků a úplat za údaje .....	326
		11.7 Osvobození od správních poplatků za poskytnutí informací .....	331

## 11.1

## Poskytované údaje a podmínky poskytování

Katastr nemovitostí je veřejný a každý má právo do něj nahlížet a pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje podle § 9 a § 22 KatZ, pokud není stanoveno jinak (kopie ze sbírky listin a sbírky listin pozemkové knihy a výpisy, opisy nebo kopie ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací, jakož i identifikace parcel).

Poskytování údajů z katastru nemovitostí upravuje vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky č. 162/2001 Sb. V § 2 odst. 2 této vyhlášky je uvedeno, že údaje z katastru lze poskytnout pouze ve formě stanovené touto vyhláškou. Součástí katastru nemovitostí jsou nejen údaje o věcných právech (v současnosti evidované v počítačové formě) a mapy, ale také sbírka listin (listiny, na základě kterých byl proveden zápis do katastru nemovitostí).

Dle nové právní úpravy účinné od 1. 3. 2009 jsou v § 21 KatZ obsažena určitá omezení přístupu k údajům katastru nemovitostí. V odst. 2 citovaného ustanovení je uvedeno, že získat údaje z katastru formou nahlížení nelze z přehledu vlastnictví z území České republiky a ze sbírky listin.

V odst. 3 je pak uvedeno, že není-li přehled vlastnictví z území České republiky poskytnut dálkovým přístupem, lze jej poskytnout pouze osobě, která prokáže svoji totožnost a uvede účel, pro který jsou údaje požadovány. Dále byl novou úpravou omezen i způsob poskytování údajů ze sbírky listin. Jak již bylo uvedeno, nelze již do sbírky listin pouze nahlížet. V odst. 4 citovaného ustanovení je upraveno poskytování údajů ze sbírky

268

## KAPITOLA 12

## Výpis z katastru nemovitostí

281

OBSAH	
12.1 Obecně ..... 334	12.2.2 List vlastnictví pro dům s byty a nebytovými prostory ..... 343
12.2 Výpis z katastru nemovitostí týkající se budovy a jednotek ..... 342	12.2.3 List vlastnictví pro byt a nebytový prostor ..... 347
12.2.1 Obecně ..... 342	

## 12.1

## Obecně

Výpis z katastru nemovitostí je jedním ze základních dokladů, které poskytuje katastrální úřad. Je to doklad, se kterým se setká snad úplně každý, a je proto velice důležité, umět se v tomto dokladu orientovat a umět jej „přečíst“. Výpis z katastru nemovitostí (v odborné veřejnosti označovaný jako „elvéčko“, protože nemovitosti jsou v katastru nemovitostí evidovány na jednotlivých **listech vlastnictví – „LV“**).

282

**LV** je počítačovým výstupem z databáze obsahující informace o nemovitostech, vlastnicích a právních vztazích k nim. Proto se nejedná o souvislý text, ale o standardizovaný výstup, k jehož správné interpretaci je nutná alespoň základní orientace v oblasti katastru nemovitostí.

Popis jednotlivých částí výpisu (*pozn. redakce: arabská čísla zde odpovídají ukázce uvedené na závěr*):

## I. Záhloví

1. Jsou zde uvedeny základní **identifikační údaje** určující, kde se daná nemovitost nachází. Je to okres, obec a katastrální území.
2. Vpravo se v záhlaví nachází i **číslo konkrétního LV**. Listy vlastnictví se vždy číslují samostatně v každém katastrálním území. Znamená to tedy, že pokud chceme identifikovat LV, na kterém jsou zapsané údaje katastru nemovitostí, musí se vždy uvádět nejen jeho číslo, ale i příslušné katastrální území.
3. V záhlaví LV se také nachází upozornění na skutečnost, zda se v daném katastrálním území parcely vedou ve dvou číselných řadách, nebo v jedné **číselné řadě**. Údaj, že parcely jsou v daném katastrálním území vedeny ve dvojí číselné řadě, znamená, že existuje samostatná číselná řada od jedničky dále pro pozemkové parcely a další samostatná číselná



4.5	Vkladové řízení a správní poplatky .....	163
4.5.1	Postup v případě, že správní poplatek není uhrazen v době podání návrhu na vklad .....	165
4.5.2	Osvobození od správního poplatku .....	166

## KAPITOLA 5 Záznam

5.1	Obecně .....	187
5.2	Záznam z hlediska procesního .....	193
5.3	Záznam z technického hlediska .....	194
5.3.1	Možnost sledovat průběh řízení na internetu .....	199
5.4	Příklady záznamových řízení .....	200
5.4.1	Budovy a stavby .....	200
5.4.1.1	Zápis nové budovy do katastru nemovitostí .....	200
5.4.1.2	Zápis rozestavěné budovy do katastru .....	203
5.4.1.3	Zápis dokončené budovy, která je v katastru nemovitostí vedena jako rozestavěná budova .....	205
5.4.1.4	Rozdělení budovy .....	206
5.4.1.5	Přístavba budovy .....	207
5.4.1.6	Odstranění stavby .....	208
5.4.2	Společné jmění manželů .....	209
5.4.3	Zástavní právo .....	210
5.4.3.1	Vznik zástavního práva .....	210
5.4.3.2	Změna zástavního práva .....	211
5.4.3.3	Zánik zástavního práva .....	215
5.4.4	Věcné břemeno .....	215
5.4.4.1	Zánik věcného břemene ze zákona .....	215
5.4.4.2	Zánik věcného břemene rozhodnutím soudu .....	216
5.4.5	Předkupní právo jako právo věcné .....	217
5.4.5.1	Vznik předkupního práva státu k zemědělským pozemkům .....	217
5.4.5.2	Vznik předkupního práva podle stavebního zákona ....	217
5.4.5.3	Zánik předkupního práva jako práva věcného ze zákona .....	218
5.5	Zápis jiných než věcných práv do katastru nemovitostí .....	219
5.5.1	Příslušnost hospodařit s majetkem státu .....	219
5.5.2	Právo hospodařit s majetkem státu .....	220
5.6	Zápis jiných údajů katastru .....	221
5.6.1	Změna údajů o vlastníkovi a jiném oprávněném .....	223
5.6.1.1	Právní osoba .....	223
5.6.1.2	Fyzická osoba .....	224
5.6.2	Změny údajů o nemovitostech .....	225
5.6.2.1	Změna údajů o způsobu ochrany nemovitosti .....	225
5.6.2.2	Změna údajů o typu budovy a způsobu využití budovy ...	227

## KAPITOLA 6 Poznámka

6.1	Obecně .....	228
6.2	Poznámka z hlediska procesního .....	230
6.3	Bližší informace k vybraným poznámkám .....	230
6.3.1	Návrh na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti ....	230
6.3.2	Návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva .....	232

6.3.3	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti .....	254
6.3.4	Usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti ...	235
6.3.5	Usnesení o dražební vyhlášce .....	237
6.3.6	Usnesení o povolení ochranné lhůty .....	238
6.3.7	Usnesení o prohlášení konkursu .....	239
6.3.8	U soudu podaný návrh na vyrovnání dle zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání .....	242
6.3.9	Poznámka o vydání rozhodnutí o úpadku .....	243
6.3.10	Poznámka o vydání rozhodnutí o předběžném opatření dle insolvenčního zákona .....	244
6.3.11	Usnesení o nařízení předběžného opatření .....	245
6.3.12	Poznámka na základě žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám .....	247
6.3.13	Poznámka na základě žalobního návrhu .....	248
6.3.14	Usnesení o nařízení exekuce .....	250
6.3.15	Schválené pozemkové úpravy .....	253
6.3.16	Zajištění nároku poškozeného v trestním řízení .....	254
6.3.17	Zajištění výkonu trestu propadnutí majetku .....	255
6.3.18	Zajištění nemovitosti, která je určena ke spáchání trestného činu nebo k jeho spáchání byla užita, nebo nemovitosti, která je výnosem z trestné činnosti .....	256

## **KAPITOLA 7    Oprava chyb v katastrálním operátu**

7.1	Oprava chyb z hmotněprávního hlediska .....	259
7.1.1	Chybné geometrické a polohové určení .....	262
7.1.2	Chyba vzniklá na základě nesprávnosti v listině .....	262
7.2	Oprava chyby z procesního hlediska .....	263
7.3	Oprava chyby z technického hlediska .....	267
7.4	Možnost sledovat průběh řízení na internetu .....	269

## **KAPITOLA 8    Duplicitní zápis**

8.1	Obecně .....	271
-----	--------------	-----

## **KAPITOLA 9    Možnosti postupu účastníků při nesouhlasu s rozhodnutím katastrálního úřadu**

9.1	Přehled postupů .....	276
9.2	Opravné prostředky .....	276
9.2.1	Řádné opravné prostředky .....	277
9.2.1.1	Odvolání .....	277
9.2.1.2	Rozklad .....	284
9.2.2	Mimořádné opravné prostředky .....	285
9.2.2.1	Přezkumné řízení .....	285
9.2.2.2	Obnova řízení .....	289
9.2.2.3	Nové rozhodnutí .....	290
9.3	Řízení na základě žaloby .....	291
9.3.1	Náležitosti žaloby .....	292
9.3.2	Rozhodnutí soudu .....	293
9.4	Přezkum rozhodnutí správního orgánu v rámci správního soudnictví ...	294
9.4.1	Rozhodování soudu .....	296
9.4.2	Opravné prostředky .....	299

## KAPITOLA 10 Povinnosti vlastníků a jiných oprávněných, obcí a státních úřadů

10.1	Obecně .....	304
10.2	Povinnosti vlastníků a jiných oprávněných .....	304
10.3	Povinnosti obcí .....	307
10.4	Povinnosti státních orgánů .....	308

### ČÁST III

## Poskytování informací a organizační struktura

### KAPITOLA 11 Poskytování informací

11.1	Poskytované údaje a podmínky poskytování .....	311
11.2	Žádost o výpis, opis nebo identifikaci parcel .....	316
11.3	Dálkový přístup .....	317
11.4	Poskytování údajů z katastru nemovitostí ve formě ověřeného výstupu z informačního systému veřejné správy .....	320
11.5	Informace o parcele, o budově nebo jednotce na internetu .....	321
11.5.1	Informace o parcele .....	322
11.5.2	Informace o budově .....	325
11.5.3	Informace o jednotce .....	324
11.6	Výše poplatků a úplat za údaje .....	326
11.7	Osvobození od správních poplatků za poskytnutí informací .....	331

### KAPITOLA 12 Výpis z katastru nemovitostí

12.1	Obecně .....	334
12.2	Výpis z katastru nemovitostí týkající se budovy a jednotek .....	342
12.2.1	Obecně .....	342
12.2.2	List vlastnictví pro dům s byty a nebytovými prostory .....	343
12.2.3	List vlastnictví pro byt a nebytový prostor .....	347

### KAPITOLA 13 Organizační struktura katastrálního pracoviště

.....	350
-------	-----

## Přílohy

Vzory .....	357
Katastrální pracoviště .....	382
Seznam katastrálních úřadů a katastrálních pracovišť .....	383
Seznam Zeměměřických a katastrálních inspektorátů .....	447
Vysvětlivky .....	450
Rejstřík .....	457

## KAPITOLA 1

# Předmět evidence v katastru nemovitostí

## OBSAH

1.1 Obecně .....	3	1.7 Stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž stanoví zvláštní předpis, že jsou předmětem evidence katastru nemovitostí .....	25
1.2 Pozemky .....	4	1.8 Ostatní stavby .....	27
1.2.1 Parcely .....	9	1.9 Nemovitosti důležité z hlediska obrany, vnitřního pořádku a bezpečnosti .....	29
1.2.2 Zjednodušená evidence .....	13		
1.3 Budovy .....	15		
1.4 Rozestavěné budovy .....	21		
1.5 Byty a nebytové prostory .....	22		
1.6 Rozestavěné byty a nebytové prostory .....	24		

## 1.1

## Obecně

Předmět evidence v katastru nemovitostí je upraven v § 2 odst. 1 a 2 zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění (dále jen „KatZ“).

Dle tohoto ustanovení se v katastru nemovitostí evidují:

- a) pozemky v podobě parcel,
- b) budovy spojené se zemí pevným základem, a to:
  1. budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo,
  2. budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
- c) byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zákona o vlastnictví bytů (z. č. 72/1994 Sb., v platném znění),
- d) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat po dokončení evidenci v katastru nemovitostí, požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná oprávněná osoba z práva, které se zapisuje do katastru,
- e) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou po dokončení podléhat evidenci v katastru nemovitostí, v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim,
- f) stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní právní předpis.

V katastru nemovitostí se neevidují **drobné stavby** (viz definice [¶16]). Nemovitosti se v katastru nemovitostí evidují podle katastrálních území.

## KAPITOLA 2

## Obsah katastru

29

OBSAH	
2.1 Obecně .....	31
2.2 Údaje o katastrálním území a nemovitostech .....	32
2.3 Údaje o vlastníkovi a jiném oprávněném .....	33
2.4 Údaje o jménech a další údaje .....	34
2.4.1 Vlastnické právo .....	35
2.4.2 Právo odpovídající věcnému břemeni .....	35
2.4.3 Zástavní a podzástavní právo .....	37
2.4.4 Předkupní právo jako právo věcné .....	38
2.4.5 Jiná než věcná práva zapísaná do katastru .....	39
2.4.6 Jiné údaje katastru .....	39
2.4.7 Poznámka .....	40
2.4.8 Údaj o bonitovaných půdně ekologických jednotkách .....	40
2.5 Místní a pomístní názvosloví .....	41

## 2.1

## Obecně

Obsah katastru je upraven v § 3 KatZ. Dle tohoto ustanovení **katastr obsahuje:**

- geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem podle tohoto zákona,
- údaje o podrobných polohových bodových polích,
- místní a pomístní názvosloví.

## Upozornění

*Z výše uvedených údajů jsou závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru nemovitostí pouze:*

- parcelní číslo,
- geometrické určení nemovitosti a
- název a geometrické určení katastrálního území.

*V žádném případě nelze považovat za údaj závazný pro právní úkony týkající se nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí výměru parcel.*

Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území. Každé katastrální území (k. ú.) má svůj **katastrální operát**.

## KAPITOLA 3

## Označování nemovitostí

OBSAH			
3.1	Obecně .....	42	
3.2	Pozemky .....	42	
3.3	Pozemky evidované zjednodušeným způsobem .....	43	
3.4	Budovy .....	43	
3.5	Rozestavěné budovy .....	46	
			3.6 Byty a nebytové prostory .....
			3.7 Rozestavěné byty a nebytové prostory .....
			3.8 Vodní dílo .....
			3.9 Části pozemku .....
			3.10 Geometrický plán .....

## 3.1

## Obecně

V mnoha právních předpisech je uvedeno, že nemovitosti mají být označeny dle údajů katastru nemovitostí či označeny dle zvláštního předpisu s odkazem na § 5 odst. 1 KatZ. V tomto paragrafu je stanoveno, jakým způsobem musejí být v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí, označeny:

- pozemky,
- pozemky evidované ve zjednodušené evidenci,
- budovy,
- rozestavěné budovy,
- byty a nebytové prostory,
- rozestavěné byty a nebytové prostory a
- vodní díla.

V § 5 odst. 2 KatZ jsou stanoveny podmínky pro využití označování částí pozemku písmeny malé abecedy.

## 3.2

## Pozemky

V § 5 odst. 1 písm. a) KatZ je upraveno **označování pozemků**:

V listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, musejí být označeny

- a) pozemky parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu.

## KAPITOLA 4

## Vkladové řízení

## OBSAH

4.1	Obecně .....	71	4.3.7	Není účastník omezen ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu? .....	135
4.2	Vkladové řízení z procesního hlediska .....	72	4.3.8	Byl k právnímu úkonu účastníka udělen souhlas podle zvláštního předpisu? .....	146
4.2.1	Zásady, kterými se řídí vkladové řízení .....	72	4.3.9	Ztratil návrh na vklad podle zvláštního zákona své právní účinky? .....	148
4.2.2	Návrh na vklad .....	77	4.4	Vkladové řízení z technického hlediska .....	150
4.2.3	Přerušení řízení .....	90	4.4.1	Řízení o povolení vkladu na základě smlouvy o směně nemovitosti nebo zápisu věcného břemene k nemovitostem evidovaným v obvodu dvou a více katastrálních úřadů .....	159
4.2.4	Zastavení řízení .....	96	4.4.2	Řízení o povolení vkladu v případě územní působnosti více katastrálních pracovišť jednoho úřadu .....	161
4.2.5	Rozhodnutí o návrhu na vklad .....	101	4.4.3	Možnost sledovat průběh řízení na internetu. ....	161
4.3	Vkladové řízení z hlediska hmotně-právního .....	109	4.5	Vkladové řízení a správní poplatky ...	165
4.3.1	Není navrhovanému vkladu na překážku stav zápisů v katastru? .....	111	4.5.1	Postup v případě, že správní poplatky není uhrazen v době podání návrhu na vklad .....	165
4.3.2	Je odůvodněn navrhovaný vklad obsahem předložených listin? .....	114	4.5.2	Osvobození od správního poplatku .....	166
4.3.3	Je právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva určitý a srozumitelný? .....	117			
4.3.4	Je právní úkon učiněn v předepsané formě? .....	121			
4.3.5	Je projev vůle osob dostatečně ověřen? .....	123			
4.3.6	Jsou účastníci právního úkonu oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu? .....	129			

## 4.1

## Obecně

Pojem **vkladové řízení** v sobě z širšího hlediska zahrnuje správní řízení, v rámci kterého katastrální úřad posuzuje, zda návrh na vklad splňuje požadavky § 4 odst. 3 a 4 zák. č. 265/1992 Sb. a zda jsou splněny požadavky uvedené v § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb. a zda lze povolit vklad práva do katastru nemovitostí, a dále zahrnuje technický postup samotného provedení vkladu do katastru nemovitostí, se kterým je spojen vznik, změna nebo zánik věcného práva k nemovitosti.

## KAPITOLA 5

## Záznam

156

## OBSAH

5.1 Obecně .....	187	5.5 Zápis jiných než věcných práv do katastru nemovitostí .....	219
5.2 Záznam z hlediska procesního .....	193	5.5.1 Příslušnost hospodařit s majetkem státu .....	219
5.3 Záznam z technického hlediska .....	194	5.5.2 Právo hospodařit s majetkem státu .....	220
5.3.1 Možnost sledovat průběh řízení na internetu .....	199	5.6 Zápis jiných údajů katastru .....	221
5.4 Příklady záznamových řízení .....	200	5.6.1 Změna údajů o vlastníku a jiném oprávněném .....	223
5.4.1 Budovy a stavby .....	200	5.6.2 Změny údajů o nemovitostech .....	225
5.4.2 Společné jmění manželů .....	209		
5.4.3 Zástavní právo .....	210		
5.4.4 Věcné břemeno .....	215		
5.4.5 Předkupní právo jako právo věcné .....	217		

## 5.1

## Obecně

**Vlastnická práva, zástavní práva, práva odpovídající věcnému břemenu a předkupní práva s účinky věcného práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, přiklepením licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, se v souladu s § 7 odst. 1 ZZáp. zapisují do katastru záznamem údajů na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy.**

Listiny vyhotovené státními orgány a jiné výše uvedené listiny zasílají v souladu s § 7 odst. 2 ZZáp. jejich zhotovitelé katastrálnímu úřadu k provedení záznamu do katastru ve lhůtě do 30 dnů ode dne jejich právní moci nebo do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení.

1. Práva zapisovaná do katastru záznamem **na základě zákona**, např.:
  - vlastnické právo vzniklé zhotovením,
  - přeměna práv osobního užívání pozemku na vlastnictví fyzické osoby podle § 872 obč. zák.,

157

## PŘÍKLAD 1

Pan František Novák uzavřel v roce 1985 s místním národním výborem dohodu o zřízení osobního užívání k pozemku, na kterém vystavěl garáž. Tato dohoda byla řádně registrována příslušným státním notářstvím. Podle § 872 odst. 1