



**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. Zápisy 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

### Zápisy 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 možností či nemožností 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.*

## **PRÁVNÍ 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.

...  
...  
...

**PODPORA PRO REALITNÍ KANCELÁŘE A SAMOSTATNĚ PODNIKAJÍCÍ MAKLÉŘE NA**  
**[www.gaudens.cz](http://www.gaudens.cz)**



Věděli jste, že v roce 2022 společně s Vámi slavíme již 26 let od  
založení Realitní akademie Gaudens?

Děkujeme za důvěru.

