

# Věcná práva na úseku katastru nemovitostí ČR a formy jejich vedení

Bc. Alena Chytilová

---

Diplomová práce  
2013



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
akademický rok: 2012/2013

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Alena Chytilová**  
Osobní číslo: **M11857**  
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**  
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Věcná práva na úseku katastru nemovitostí ČR  
a formy jejich vedení**

Zásady pro vypracování:

Úvod

### I. Teoretická část

- Představte legislativní úpravu zápisu věcných práv do katastru nemovitostí.
- Objasněte pravidla pro vedení vlastnických a jiných věcných práv na katastrálních úřadech v České republice.

### II. Praktická část

- Analyzujte projekt Základních registrů v ČR.
- Zhodnoťte jeho vliv na práci katastrálních úřadů.
- Navrhněte možnosti zlepšení činnosti katastrálních úřadů v této oblasti.

Závěr

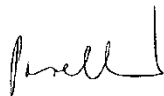
Rozsah diplomové práce: **cca 70**  
Rozsah příloh:  
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

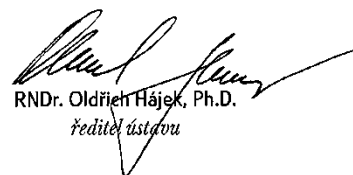
**BAUDYŠ, Petr. Katastr a nemovitosti. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010, 291 s. ISBN 978-80-7400-304-2.**  
**KUBA, Bohumil a Květa OLIVOVÁ. Katastr nemovitostí České republiky. 9. vyd. Praha: Linde, 2005, 440 s. ISBN 80-7201-468-4.**  
**PEKÁREK, Milan a Ivana PRŮCHOVÁ. Pozemkové právo. 2. přeprac. a rozš. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2003, 400 s. ISBN 80-210-3238-3.**  
**TRAJER, Václav. Katastr nemovitostí. Praha: Aspi Publishing, 2007, 424 s. ISBN 80-7357-190-0.**  
**VRCHA, Pavel, Petra JANKŮ a Karin VRCHOVÁ. Katastrální (a související) judikatura. 3. vyd. Praha: Linde, 2011, 708 s. ISBN 978-80-7201-861-1.**

Vedoucí diplomové práce: **RNDr. Pavel Bednář, Ph.D.**  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
Datum zadání diplomové práce: **3. února 2013**  
Termín odevzdání diplomové práce: **2. května 2013**

Ve Zlíně dne 3. února 2013



prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
*děkanka*



RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.  
*ředitel ústavu*

## PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské/diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby<sup>1</sup>;
- bakalářská/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou bakalářskou/diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3<sup>2</sup>;
- podle § 60<sup>3</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

---

<sup>1</sup> zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

(1) Vysoká škola nevydělčně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.

(2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.

(3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

<sup>2</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

(3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

<sup>3</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

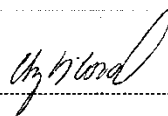
(1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60<sup>4</sup> odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou/diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské/diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou/diplomovou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 2.5.2013



<sup>4</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

(2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.

(3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložil, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlíží k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

Tato diplomová práce sumarizuje nejen teoretické poznatky, ale i praktické zkušenosti o zápisech vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí České republiky. Úvod se věnuje historii zápisu věcných práv do tehdejších knih a různým typům evidenčních operátů. Následuje kapitola zaměřená na počátek katastru nemovitostí, zejména s osvětlením jednotlivých zásad, o které se zápisy opírají. Samotné tělo práce tvoří oddíl věnující se druhům zápisů do katastru a procesu, při kterém se mění vlastnická či jiná věcná práva. Praktická část se zabývá problematikou základních registrů, seznamuje nás s jednotlivými typy registrů a jejich činností. V neposlední řadě také upozorňuje na nové možnosti jejich využití a nastiňuje budoucnost jejich vývoje.

Klíčová slova:

Katastr, zápis, vlastnictví, registr

## **ABSTRACT**

This thesis summarizes not only theoretical knowledge but also practical experience concerning the registration of property and other rights in the Land Register of the Czech Republic. Introduction is devoted to the history of property rights to historical books followed by various types of accounting operations. It is followed by a chapter about the beginning of Land Register, particularly explanation of individual principles on which the entries are based. The main part of the work consists of a section devoted to individual types of land registration and the process by which the change of ownership or other property rights happens. The practical part deals with basic registers, gets the reader acquainted us with the various types of registers and their activities. Finally, it also points out new possibilities for their use, and outlines the future of their development.

Keywords:

Land register, registration, property, register

Děkuji vedoucímu diplomové práce RNDr. Pavlu Bednářovi za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce. Děkuji řediteli katastrálního pracoviště Prostějov Ing. Alexandru Gérykovi za poskytnuté materiály. Děkuji mé rodině za podporu při mém studiu.

Prohlašuji, že odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická, nahraná do IS/STAG, jsou totožné.

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>10</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>12</b>
<b>1 HISTORIE VEDENÍ PÍSEMNÝCH OPERÁTŮ</b> .....	<b>13</b>
1.1 ZÁPISY DO VEŘEJNÝCH KNIH DO ROKU 1964 .....	13
1.1.1 Zemské desky .....	13
1.1.2 Stabilní katastr.....	14
1.1.3 Pozemková kniha a pozemkový katastr .....	15
1.2 PÍSEMNÉ OPERÁTY DO ROKU 1993.....	19
1.2.1 Komplexní zakládání evidence nemovitostí .....	19
1.2.2 Evidence nemovitostí .....	20
<b>2 KATASTR NEMOVITOSTÍ ČESKÉ REPUBLIKY</b> .....	<b>22</b>
2.1 ZÁSADY VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	22
2.2 PŘEDMĚT EVIDENCE KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	26
2.3 PŘEDMĚT ZÁPISU .....	26
<b>3 DRUHY ZÁPISŮ</b> .....	<b>30</b>
3.1 VKLAD .....	30
3.2 ZÁPISY VKLADŮ A NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK.....	34
3.3 ZÁZNAM.....	39
3.4 POZNÁMKA .....	42
ZÁVĚREM K ZÁPISU LISTIN .....	45
<b>II PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>47</b>
<b>4 PROJEKT ZÁKLADNÍCH REGISTRŮ V ČR</b> .....	<b>48</b>
4.1 ELEKTRONIZACE VEŘEJNÉ SPRÁVY.....	48
4.2 ZÁPISY STAVEB DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ V SOUVISLOSTI S RÚIAN .....	55
4.3 ZÁPIS ADRESY DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ V SOUVISLOSTI S RÚIAN.....	59
4.3.1 ROB.....	59
4.3.2 ROS.....	61
<b>5 VLIV ZÁKLADNÍCH REGISTRŮ NA PRÁCI KATASTRÁLNÍCH ÚŘADŮ</b> .....	<b>63</b>
<b>6 MOŽNOSTI ZLEPŠENÍ ČINNOSTI KATASTRÁLNÍCH ÚŘADŮ PŘI PRÁCI SE ZÁKLADNÍMI REGISTRY</b> .....	<b>66</b>
<b>7 PRŮZKUM ZNALOSTÍ VEŘEJNOSTI O SYSTÉMU ZÁKLADNÍCH REGISTRŮ VE STATUTÁRNÍM MĚSTĚ PROSTĚJOV</b> .....	<b>76</b>



7.1	TEORETICKÁ ČÁST.....	77
7.2	METODICKÁ ČÁST VÝZKUMU .....	78
7.3	PLÁN .....	78
7.4	VYHODNOCENÍ.....	80
7.5	SHRNUTÍ.....	81
<b>ZÁVĚR .....</b>		<b>83</b>
<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>		<b>85</b>
<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....</b>		<b>91</b>
<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>		<b>93</b>
<b>SEZNAM TABULEK.....</b>		<b>94</b>
<b>SEZNAM GRAFŮ .....</b>		<b>95</b>
<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>		<b>96</b>

## ÚVOD

Katastr nemovitostí je jedním z mála oborů, ve kterém se společenská potřeba vlastnictví přímo odráží, mimo jiné, také na mezilidských vztazích. Jedním z míst, kde se mění lidské, respektive vlastnické podmínky, jsou katastrální úřady. Mýlná by byla představa, že se jedná čistě o technickou materii, ale předně jde o zakládání, změnu nebo zánik práv, která celý náš život provázejí a v podstatné míře jej ovlivňují.

Tato práce je vodítkem nejen pro odbornou veřejnost a pro ty, kteří se s katastrem nemovitostí setkávají denně při své práci, ale v neposlední řadě slouží také těm, pro které byl tento základní registr sestaven. Snaží se osvětlit ty skutečnosti, které nejsou při prvotním uvážení zřejmé. Poukazuje na procesy, jejichž percepce veřejností bývá často terčem kritiky, mnohdy však neoprávněné.

Primárním důvodem pro zpracování diplomové práce na téma zápisu věcných práv do katastru nemovitostí, je má, téměř dvacetiletá, praxe v oboru. Dalším z důvodů je snaha sjednotit všechny aspekty v oboru a převést je do globálního povědomí. Díky individuální zkušenosti jsou zachyceny všechny významné mezníky, kterými si zápisy prošly.

Cílem této práce je rozšířit všeobecné informace o zápisech práv do katastru nemovitostí, o nástrojích a možnostech, které jsou veřejnosti k dispozici a zároveň poukázat na některé disharmonické partie v souvislosti s připravovanými změnami *de lege ferenda*. Z pozice svého pracovního zařazení mohu konstatovat, že obrovský skok, jaký katastr po roce 1989 udělal, vedl přinejmenším k tomu, že dávné majetkové křivdy byly vesměs napraveny a vlastnické vztahy narovnány.

První část teoretického bloku diplomové práce kompiluje poznatky z dostupné literatury v souvislosti s historií a počátkem vývoje původních knižních operátů. Z hlediska času je členěna na dvě sekce, a to na zápisy do roku 1964 a od roku 1964 do roku 1993. Další část je zejména popisnou, jednotlivé kapitoly jsou vyhrazeny jak pro vysvětlení jednotlivých zásad pro zápis, tak pro ujasnění předmětu evidence a předmětu zápisu do katastru. Tělem práce je shrnutí problematiky vkladů do katastru, záznamů a zápisů poznámky.

Druhý blok, zaměřený ryze prakticky, se věnuje poměrně čerstvé záležitosti, a sice projektu Základních registrů. Jelikož je toto téma velmi aktuální, některá nová ustanovení byla změněna ještě v průběhu psaní této práce. Častá modifikace prvotních zásad vedení

registru vedla k mé neustálé obezřetnosti a snaze zapracovat co nejaktuálnější poznatky. Tuto část jsem pojala nejen v teoretické rovině, která ovšem slouží jako prvotní orientační linie v dané problematice, ale také z pohledu zaměstnance katastrálního pracoviště. Součástí této sekce je dotazníkové šetření na téma Průzkum znalostí veřejnosti o systému základních registrů ve statutárním městě Prostějov a současné jeho analýza a vyhodnocení.

Předposlední část je náhledem, lépe řečeno určitou vizí budoucího vývoje zápisů do katastru a možnosti jejich zlepšení. Zabývá se nejen praktickým využitím dat získaných z databáze katastru, ale celkově také e-governmentem a jeho podílem na celkové elektronizaci veřejné správy.

V poslední části je proveden průzkum znalostí občanů statutárního města Prostějova o základních registrech České republiky. Na základě metodického - matematického zpracování a teoretických poznatků, byla následně analyzována praktická část. Výzkum byl proveden metodou dotazníkového šetření prostřednictvím e – mailové korespondence.

Při zpracování této diplomové práce jsem použila nejen historický, ale také systematický a logický výklad. Využila jsem metodu deskripce a kompilace s následnou analýzou dané problematiky a její implementací do praxe.

Svou práci vnímám jako životní poslání, i když mnohdy zmítané mezi mantinely profesní nestrannosti a negací ze strany laické veřejnosti. Pro nezasvěcené může být průchod labyrintem katastrální evidence celoživotní poutí. K tomu, abychom obhájili svá elementární práva proti úřední mašinerii, je však dokonalá orientace v této problematice nezbytná.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

## **1 HISTORIE VEDENÍ PÍSEMNÝCH OPERÁTŮ**

První informace o soupisu vlastnictví půdy pocházejí už z roku 1022 z doby knížete Oldřicha, který usiloval o zavedení daně z lánů. Ve 13. století vznikala tzv. Registra regalia (Michal, Benda, 2009, s. 30), desky zemské, jako seznam určitých privilegií církve, krále a vysoké šlechty. V období 14. století a po dobu vlády Přemyslovců byla tato evidence rozšiřována, zejména pro potřebu tehdejšího panstva evidovat své majetky, a to opět pro daňové a berní účely (Pekárek, Průchová, 2003, s. 195).

V souvislosti s rozsáhlým požárem a zničením zemských desek v roce 1542 vznikly duplicitně vedené soupisy, rozšířené o tzv. urbáře (Hánek, 2000, s. 11), které podchytily povinnosti poddaných vůči šlechtě. S postupným rozvojem území a evidenční činnosti se vedení knih zdokonalovalo, vznikaly nové knihy a rejstříky, které původní zápisy rozšiřovaly a kategorizovaly.

### **1.1 Zápisy do veřejných knih do roku 1964**

Veřejnými zápisy nazýváme takový psaný materiál, jehož vedení probíhá pod veřejným dozorem soudů a je veřejnosti přístupné. Vznikem veřejných knih získáme významný archivní materiál, který chronologicky deklaruje změnu či zánik práv a povinností a fakticky tato práva konstituuje. Díky přísným pravidlům je důvěryhodným zdrojem pro daný účel a mnohdy slouží jako náhražka listin. Veřejnými knihami se, ve smyslu katastrálním, staly Zemské desky a dvorské desky, městské a pozemkové knihy, knihy horní, silniční, vodní a železniční. Tyto knihy byly vedeny dle zásady materiální publicity, jejíž principiální výklad platí ve své podstatě dodnes. Ve své době bylo zaručeno, že pouze ten, kdo je zapsán do knih, je nesporným vlastníkem. Při nabývání práv (nejen vlastnických) měl pak oprávněný jistotu, že jedná se správnou osobou.

#### **1.1.1 Zemské desky**

Zemské desky sloužily jako úřední seznamy pozemků šlechty a některých práv a povinností poddaných, vytvářené ve 13. století, patřily mezi primární veřejné knihy. Jejich vedení dozorovaly zemské (šlechtické) soudy. Od 16. století se mezi ně řadily také knihy gruntovní, od 19. století knihy pozemkové, železniční, vodní či horní (viz příloha II, III, IV). Vedení pozemkových knih upravoval zákon č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách. Jak již z názvů vyplývá, železniční knihy vedly podle

zákona č. 70/1874 ř. z., o železničních knihách pozemky sloužící pro účely provozu dráhy a s ní souvisejících zařízení. V aktivní podobě existovaly až do roku 1964 v Praze, Brně a Bratislavě. Knihy vodní byly soupisem vodních těles a knihy horní, ustanovené zákonem č. 146/1854 ř. z., obecný horní zákon., byly u tzv. horních soudů vyčleněny pro zápis nejen majtkových, ale i technických údajů ohledně práv dobývání nerostného bohatství (Pekárek, Průchová, 2000, s. 175).

Mezníkem, který stornoval dosavadní pozitivní vývoj, byla třicetiletá válka. Údaje dosud zaznamenané již nebyly validní. Úbytek obyvatelstva měl za následek nedostatečný daňový výnos pro stát. Bylo nutno zavést nový systém zdanění. V roce 1650 se usnesl český zemský sněm na novém soupisu rustikálního (poddanského) majetku neboli Militare Ordinarium (Steuerrolle, Rusticalgrundsteuer, tj. daň z role) vznikla nejdříve první (1655 – 1683), následně druhá (1684) rula berní. Výsledkem dalšího zasedání zemského sněmu v roce 1706 ve Vídni bylo konečně dosaženo soupisu majetku šlechty, vznikl katastr dominikální. Catastrum se za vlády reformní panovnice Marie Terezie rozrostlo ještě o rulu třetí a čtvrtou, které zpřístupnily dosavadní informace veřejnosti, a uzákonily možnost podání námítky vůči zapsaným údajům. Josef II. doplnil dílo své matky o grafickou podobu a sladil tak písemný operát s grafickým vyjádřením odvozeným z tzv. lánové vizitace. Jeho novátorská myšlenka evidence podle jednotlivých obcí, dala za vznik katastrálním územím, jejichž hranice a názvosloví archivujeme dodnes (Pekárek, Průchová, 2003, s. 205).

### **1.1.2 Stabilní katastr**

V první polovině 19. století se začalo i rakouské právo uplatňovat až v okamžiku registrace smluv, nikoli jejich podpisem. Všeobecný občanský zákoník č. 946/1811 Sb. z. s. to jasně definuje v § 321: *"Kde jsou zavedeny tak zvané zemské desky, městské nebo pozemkové knihy nebo jiné podobné veřejné rejstříky, nabývá se pořádná držba věcného práva k nemovitým věcem jen řádným zápisem v tyto veřejné knihy"*.

Náročnou práci (10 let v Čechách a 12 let na Moravě a ve Slezsku) dovršilo v roce 1851 ucelené dílo v podobě katastru stabilního. Stabilní katastr vycházel z císařského patentu ze dne 23. 12. 1817 o zavedení nové berní soustavy. Dílo bylo na svou dobu velmi pokrokové a jeho velikost a komplexnost neměla v celé Evropě obdoby. Ovšem myšlenka na dlouhodobě platné dílo se postupně vytrácela. S nástupem vědeckotechnické revoluce,

průmyslového rozvoje a rozvoje obchodu bylo nutno soupisy zrevidovat a půdu přecenit, čili původní stabilní katastr reambulovat (1869). Kromě tzv. malé údržby, která probíhala každé tři roky, trvala reambulace dalších jedenáct let.

### 1.1.3 Pozemková kniha a pozemkový katastr

V roce 1871 byl pro celé tehdejší Rakousko vydán zákon č. 95/1871, ř. z., knihovní zákon, s účinností od 15. 8. 1871, který postupně přebíraly do individuální podoby jednotlivé rakouské země. Byly zakládány pozemkové knihy a s nimi související knihy rejstříkové. Pro tělesa, která byla v zemských deskách, vedl pozemkovou knihu krajský, resp. sborový, soud I. stolice, pro ostatní tělesa okresní soudy, přesněji knihovní soudy, pozemkový katastr vedl katastrální měřické úřady. Tehdejší knihovní zápisy se označovaly jako tzv. intabulace. Dle § 431 obecného zákoníku občanského bylo jasně vymezeno, že: „*Ku převodu vlastnictví nemovitých věcí, musí být nabývací jednání zapsáno do veřejných knih k tomu určených. Tento zápis nazývá se vklad (intabulace)*“ (Janků, 2012, s. 9).

Institut intabulace znamená, že ke vzniku práva nestačila pouze sepsaná a řádně podepsaná smlouva, ale rozhodným okamžikem pro vznik práva se stal až samotný zápis do pozemkové knihy (Kliment, 2005, s. 19). Věcnými právy se rozumí právo vlastnické, předkupní, zpětné koupě, břemena či pachtý a nájmy. Terminus technicus intabulace se používal ještě dlouho po zániku vedení pozemkových knih, a to v listinách, vydávaných státními notářstvími jako závěrečná část, která navrhovala zápis práv, tzv. intabulační doložka. V praxi se běžně stávalo, že předmětná smlouva nebyla doručena k zaknihování, spoléhalo se na tradici dědění a na povědomí sousedů o nabytí vlastnictví svých gruntů a polností. Vlastnické vztahy tak nebyly v knihách chronologicky zachyceny, což způsobilo ne jeden omyl v navazujících zápisech.

Tento stav řešil zákon č. 83/1883 ř. z., který ustanovil ohlašovací povinnost vůči změnám údajů pro všechny vlastníky a zainteresované úřady či soudy. Dalším nedostatkem pozemkových listin a celé pozemkové evidence byla absence dat narození, později absence rodných čísel vlastníků či jiných oprávněných osob. Nebylo možné rozlišit, zda je v knihách zapsáno vlastnictví k otci nebo již pro syna, jejichž jména se obvykle shodovala.

Ale na druhou stranu – celá tehdejší agenda byla velmi pečlivě vedená a propracovaná, globálně vzato na sebe zápisy vzájemně navazovaly. V současnosti se pozemkových operátů využívá při řešení davných sporů, pro některé specifické činnosti katastrálních

pracovišť, např. při digitalizaci nebo při opravných rozhodnutích. Bohužel, současní pracovníci katastrálních pracovišť již nejsou schopni některé zápisy přečíst, ty starší jsou psány švabachem, ty válečné v jazyce německém. Dříve se využívalo služeb externistů, starších občanů, kteří zápisy překládali, ale jejich počet rok od roku ubývá.

Právní úpravu evidence věcných práv k nemovitostem řešil také Recepční zákon č. 11/1918 Sb. Tento zákon, dříve jako ABGB z roku 1811, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch – Všeobecný zákoník občanský (Janků, 2012, s. 11) přebíral knihovní zákon a obecný zákoník občanský. Do roku 1927 bylo území naší republiky právně roztržštěné, hovoříme o tzv. dualismu (později dualismu, neboť Hlučínsko pruské zákony vytlačilo) právního řádu. Zatímco v Čechách platily zákony rakouské, na Slovensku platily zákony uherské a ve Slezsku pruské. Jedinou možností bylo sestavit sjednocující zákon, což se také stalo. Vznikl celostátně sjednocený zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení, který v § 3 odst. 1, svůj vznik osvětluje: *"Pozemkový katastr slouží tomu, aby byl získán podklad pro vyměřování veřejných daní a dávek s držbou pozemků spojených, pro zakládání, obnovování nebo doplňování veřejných knih a jejich map, zajištění držby, pro převod nemovitostí a pro reální úvěr"* (Pešl, 1998). Přestože se původní poslání katastru, a sice vybírání daní, měnilo ve prospěch právních jednání, bylo nejvyšším orgánem ministerstvo financí.

Doba první a druhé světové války však s dosavadními zápisy provedla své. Snaha nacistického Německa, resp. tehdejší vládnoucí garnitury o celoevropskou nadvládu vnesla do zavedeného systému chaos. Doba nebyla vhodná pro jakoukoli jinou činnost než válečnou. Zavedené zápisy byly v rámci sjednocování území pod německou nadvládu potírány. Pozemková evidence se na čas stala opět nefunkční. Ani po porážce Německa se situace nezlepšila. Pomocí tehdejších tzv. Benešových dekretů byla půda zabráná bez náhrady dle přidělových plánů rozdělena českým a ostatním slovanským zemědělcům. Jednalo se zejména o dva zásadní dekrety, a to Dekret č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa, a dekret č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci. Zásadní změnu zavedených principů přinesl zákon č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku stran konfiskovaného nepřátelského majetku a o úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek, kdy došlo ke zjednodušení zápisů do pozemkových knih a ostatních operátů, včetně mapových. Některé zápisy vlastnictví



a práv tak v pozemkových knihách skončily, dále již nebylo pokračováno, neboť přiděl nebyly nabývány intabulací, ale převzetím držby. Pozemkový katastr zasáhla vlna neknihovního vlastnictví. Smluvní vztahy byly i nadále uzavírány, ovšem bez zásady intabulace. Zavedení práv do knih nebylo nutností, ale pouze formální možností.

Obecný zákoník občanský byl v roce 1950 nahrazen zákonem č. 141/1950 Sb., střední občanský zákoník. Naše země se dala podle vzoru Sovětského svazu cestou kolektivizace a potírání soukromého vlastnictví. Přestože zestátňování nebylo uplatňováno v takové míře, jako na východ od našich hranic, stačilo se v tomto meziobdobí napáchat mnoho křivd. Bylo vytvořeno dílo plně poplatné své době, ve své podstatě jedinečné, tzv. jednotná evidence půdy, která v rámci tehdejšího kolektivního ducha potlačovala evidenci podle vlastnictví a naopak zavedla evidenci podle toho, kdo ji obhospodařuje. Majoritními, časově neomezenými, uživateli půdy se stala nově vznikající jednotná zemědělská družstva, státní statky či lesní závody. Později upravuje tuto skutečnost zákon č. 122/1975 Sb. o zemědělském družstevnictví nebo zákon č. 123/1975 Sb. o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby. Zákon umožňoval státu také vlastnit nemovitý majetek jako tzv. socialistické vlastnictví. Socialistické vlastnictví zahrnovalo jak státní vlastnictví, tak vlastnictví družstevní.

Druhou možností bylo dle § 105 občanského zákona nabýt domy do osobního vlastnictví a vše ostatní, co nespadlo pod výše uvedené, bylo zařazeno do kategorie vlastnictví soukromého. Významným okamžikem bylo též zrušení dosavadní domněnky, že stavba je součástí pozemku (*superficies solo cedit*, § 25 a § 155 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník) a zavedení diferencovaného vlastnictví pro stavbu a zvlášť pro stavební pozemek (vlastníci měli vzájemné předkupní právo). Věcná břemena byla rozdělena do dvou kategorií, evidovala se břemena vztahující se k nemovitosti (*in rem*) na druhé straně stála břemena k osobám (*in personam*). Katastrální evidence byla v této době stále ruční, informací přibývalo a zápisy se stávaly složitějšími. Bylo obtížné podchytit všechny změny, zejména v oblasti socialistického vlastnictví, některé nedostatky se přenesly až do dnešní doby.

Zásada zápisu do pozemkových knih jako okamžik vzniku vlastnického práva byla nahrazena regulárními smluvními vztahy v listinné podobě, nově byl zaveden institut vydržení. „*Oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má – li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde – li o movitost a po dobu deseti let, jde – li o nemovitost*“ (§ 134

odst. 1 zákona č. 40/1964, občanský zákoník). Spolehlivost zápisů se vytrácela, záleželo pouze na dobrovolnosti ohlášení (§ 111 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb. tamtéž, výjimku tvořil zápis věcných břemen, § 168 odst. 2 a zástavních práv, § 190 odst. 1 tamtéž, kdy účinky práv nastávaly až intabulací). Chyběl právní nástroj v podobě sankce za neohlášení. Tento chaotický stav měl být napraven narychlo provedenou tzv. štítkovou akcí. V polovině 50. let byl proveden soupis majetku podle skutečného užívání v přírodě známý pod pojmem zelené hodnoty (Vrcha, Vrchová, 2011, s. 30). Spěch, jakým byla revize prováděná, se podepsala na celkové kvalitě, pracovní síly nedisponovaly dostatečnou kvalifikací a navíc, prováděcí směrnice byla velmi benevolentní. Nedbalo se na kvalitu práce, ale na splnění politického úkolu. Tato celorepubliková akce nebyla právně podchycená, opírala se pouze o usnesení vlády č. 192 ze dne 25. 1. 1956. Vlastnické právo a právo užívání tak byly rozděleny na dva zcela odlišné instituty.

Zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy dal tehdejšími okresními národními výborům do rukou mocnou zbraň. Na jejich souhlasu či nesouhlasu závisela možnost převést či pronajmout nemovitost. Tento nástroj umožňoval mnohdy svévolně rozhodovat s odkazem na prospěch či tíži obecného blaha a mohl být, resp. byl mnohdy zneužit. Jediným orgánem, který mohl nesprávné rozhodnutí zvrátit, zůstával soud. Zákonem č. 146/1971 Sb., novela zákona o národních výborech a jejich působnosti, byl přezkum a následný souhlas s převodem pozemků postoupen na nižší správní úroveň, tedy z okresních národních výborů na městské a místní národní výbory.

Od roku 1963, resp. zákonem č. 95/1963 Sb., o státním notářství, začaly smluvní vztahy podléhat registračnímu principu. Registrační řízení probíhalo na Státních notářstvích za účasti všech oprávněných ze smlouvy. K žádosti o registraci na státních notářstvích pak bylo zapotřebí, kromě smlouvy, dokládat také dotazník a čestné prohlášení, které obsahovalo souhlas příslušných výborů. Smlouva byla posouzena jak z formálního hlediska, tak i z hlediska zákonnosti a následně zaregistrována. Pro jednotlivé typy smluv byly vytvořeny typové registrační značky (RI – smlouvy kupní, darovací, RII – smlouvy o zřízení práva osobního užívání, RIII – půjčky od České státní spořitelny, Okresního národního výboru). Registrace byla spolu s právními účinky vyznačena na prvopise smlouvy, doručena všem účastníkům a středisku geodézie k zápisu do evidence.

Pozemková kniha postupně upadala, probíhající scelovací akce či přidělové plány byly realizovány bez celkové evidenční podpory. Padesátá léta přinesla jednotnou evidenci

půdy, pomalu se přehoupla v neknihovně vlastnictví a datem 31. 3. 1964 se definitivně uzavírá poměrně dlouhá existence pozemkového katastru.

### **Struktura pozemkových knih**

Institut pozemkové knihy je natolik zajímavý, že se jej nelze nedotknout. Celá pozemková evidence se skládala z hlavní knihy a pomocných rejstříků, ze sbírky listin, někde též knihy listin a map pozemkového katastru. Hlavní knihy byly rozlišeny podle katastrálních území a vedeny soudy podle rozdělení bývalých soudních okresů. Hlavních knih bylo několik pro dané katastrální území podle jeho velikosti.

Do části A se primárně zapisovala tzv. knihovně tělesa (parcely), ke kterým se intabulací vkládala práva vlastnická, naopak extabulací se tato práva rušila, do části B tzv. prenotace, jakožto určité předzáznamy, které sloužily jako pojistky při nevykonání či nedodržení jistých povinností před samotným nabytím vlastnictví. Další část, list C, tvořil list závad, který nabízel přehled o dlužích, služebnostech a jiných zatíženích spojených s nemovitostmi. Sekundárními zápisy byly v části D poznámky, tzv. adnotace, např. o dovršení vlastníků zletilosti, o vedených sporech nebo o změnách pozemků na parifikáty (původně zemědělská půda nově užívána k jiným než zemědělským účelům). Pomocné rejstříky byly rejstříky osobní a reální. Osobní rejstříky, jak již z názvu vyplývá, evidovaly vlastníky nemovitostí, abecedně seřazené, rejstříky reální obsahovaly seznam parcel, rozdělených zvlášť pro stavební plochy, zvlášť pro ostatní pozemky, seřazené vzestupně. Sbírkou listin, nebo knihy listin řadily doručené smlouvy dle tzv. čísel deníků, jejich řada byla rostoucí pro daný kalendářní rok.

## **1.2 Písemné operáty do roku 1993**

V souvislosti se socialistickou orientací naší země, potíráním soukromého vlastnictví, plněním pětiletých plánů a dodržováním technickohospodářských norem, rostl nesoulad mezi údaji vedenými v pozemkové knize a souvisejících operátech a stavem ve skutečnosti. V roce 1964 byl proto přijat zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí a nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb.

### **1.2.1 Komplexní zakládání evidence nemovitostí**

Nově vznikající zápisy, ke škodě věci, nenavázaly na dosavadní pozemkovou evidenci, naopak, jistou posloupnost lze spařovat v návaznosti na jednotnou evidenci půdy z období

padesátých let. Neexistovala systematická evidence, proto se v období šedesátých let přikročilo k dvouetapové akci revize vlastnických vztahů k nemovitostem, která trvala téměř 15 let (1964 – 1988). V první etapě zakládání, tj. do roku 1968 vznikaly, měnily se a zanikaly vlastnické a užívací vztahy.

Druhé období bylo tvorbou tzv. komplexního zakládání evidence nemovitostí (dále jen KZEN), které se řídilo směrnicí ÚSGK č. 7000/1966/23-332 z 12. 11. 1966. Zde již pracovníci středisek geodézie ve spolupráci se samotnými vlastníky, národními výbory a notářstvími revidovali zápisy v pozemkových knihách, rozhodovali o jejich recepci, a následné implementaci do katastrální evidence a šetřením zjišťovali skutečný stav (Baudyš, 2003, s. 26). Jedině v tomto okamžiku lze hovořit o výjimce ze zákona č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí, který střediskům geodézie připsal pouze evidenční pravomoc, nikoli pravomoc konstitutivní, jak to bylo zvykem v pozemkovém katastru. I přes vynaložené úsilí a pečlivost pracovníků zapříčinily jednak vnější skutečnosti a také lidský faktor nedotažení některých kauz ke zdárnému konci. Elaborát, který díky KZEN vznikl, nebyl plně důvěryhodným zdrojem, neboť zápisy podléhaly individuálnímu úsudku.

KZEN obsahovala operát písemný s minimální sbírkou listin o provedeném šetření s vlastnoručními podpisy vlastníků, listy vlastnictví, listy evidenční, výkazy změn, rejstřík vlastníků, rejstřík uživatelů, a seznam domů. Měřické operáty tvořily mapy pozemkové, evidenční, popř. mapy pracovní. Vše doplňovalo sumarizační výkaznictví.

### **1.2.2 Evidence nemovitostí**

Územně správní členění republiky na okresy vložilo vedení evidence do rukou střediskům geodézie. Byly vedeny:

- vlastnické vztahy,
- užívání trvalé a užívání osobní,
- správa národního majetku,
- údaje o právech a povinnostech a dále veškeré údaje o nemovitostech, např. výměra, druh pozemku, způsob využití či ochrana. Operáty obsahovaly záležitosti písemného charakteru se sbírkou listin a měřickou část.

Písemný operát obsahoval:

- ručně vedené listy vlastnictví se stejným rozdělením na příslušné části A, B, C, D dle pozemkové knihy,
- sbírku listin, která byla uspořádaná podle katastrálních území a seskupena do svazků obsahujících několik kalendářních let,

- rejstříky parcel pro jednotlivá katastrální území, sestavené vzestupně podle parcelních čísel, jejich výměry a listu vlastnictví s doplňujícím údajem o tzv. položku výkazu změn, která značila jakoukoli související změnu a číselně odkazovala do sbírky listin nebo výkazu změn,
- výkazy změn představují tabulkové soupisy, členěné podle katastrálních území, kam se zaznamenávaly změny údajů o vlastnících (tj. změny příjmení, rozdělení majetku na díly, zánik vlastnictví apod.), změny údajů o parcelách (včetně jednoduchého zápisu geometrického rozdělení), údaje o právech a povinnostech a poznámky. Duplicitně odrážely zápisy na listech vlastnictví.

Grafickou část pak tvořily operáty mapové (mapy evidenční, katastrální, výpočetní protokoly, sbírka geometrických plánů, měřických a neměřických náčrtů).

V tomto období trvala právní absence donucení ohlášení vzniku, změny či zániku právních skutečností (národním výborům zpravidla do 15 dnů od změny, národní výbory do 15 dnů střediskům geodézie a rozhodnutí s doložkou právní moci do 60 dnů od jejího nabytí). Střediska geodézie tudíž nenesla žádnou záruku evidovaných údajů. Jak bylo v textu výše uvedeno, právní rámec smluvních vztahů ošetřovala státní notářství. Údaje katastru sloužily především pro plánování, organizování a řízení socialistického vlastnictví, pro statistické účely a celkový přehled o zemědělském půdním fondu. Takto byl katastr veden až do rozpadu federace a vzniku samostatné České a Slovenské republiky, tedy do 1. ledna 1993.

## 2 KATASTR NEMOVITOSTÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Ruku v ruce s rozpadem České a Slovenské federativní republiky se přenesly změny v právních předpisech také do katastru nemovitostí. Jednalo se o zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., katastrální zákon a původně federální zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Od účinnosti těchto zákonů hovoříme o tzv. právním katastru. Tendence vrátit se o několik desítek let zpět k osvědčené prvorepublikové metodě a principům vedení katastru se v konečném důsledku nezdařila. Knihovní soudy již obnoveny nebyly.

Zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech byl ve věci státní správy ustanoven orgán, který již nespadá pod ministerstvo financí či orgány justice. Jedná se o samostatně stojící ústřední orgán státní správy, Český úřad zeměměřický a katastrální, jehož podřízenými orgány jsou katastrální úřady, katastrální pracoviště, zeměměřické a katastrální inspektoráty, zeměměřický úřad a výzkumný úřad geodetický, topografický a kartografický. Jeho působnost je vymezena v § 5 zákona č. 359/1992 Sb.: „...katastrální úřady vykonávají státní správu katastru nemovitostí České republiky, dále vykonávají správu zhušťovacích bodů a podrobných polí polohového a výškového, projednávají porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí České republiky podle zvláštního zákona, schvalují změny pomístního názvosloví, schvalují změny hranic katastrálních území, vykonávají správu základních státních mapových děl stanovených Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním (dále též „Úřad“) a plní další úkoly na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky, kterými je pověřil Úřad.“

### 2.1 Zásady vedení katastru nemovitostí

Základními zásadami, které se odrážejí při vedení katastru nemovitostí, rozumíme taková obecná pravidla, vycházející primárně ze zásad občanskoprávních. Tyto zásady říkají, co je třeba mít na paměti při konstituování práv vložených do vlastnictví (Janků, 2012, s. 16 – 26). Některé zásady kodifikoval římský právník Ulpianus. Tvrdil, že „nikdo nemůže převést více práv, než sám vlastní“ a že „smlouvy je třeba dodržovat“ (Navrátilová, 2012, s. 19). Vlastnické právo je rovněž determinováno Hedemanovou koncepcí vlastnického práva tak, že dosud připisovaná práva vlastníků jsou spojena s určitými povinnostmi. Se zásadami se můžeme setkat také v období pozemkové knihy. Jedná se o zásadu konstitutivní, priority a dispoziční.

Nad všemi těmito zásadami ční jednání v dobré víře (bona fides). V historii byla tato zásada několikrát prolomena. Bylo to zejména v období po první světové války a v letech 1948 – 1950, v éře raketového nástupu totalitarismu, kdy iura quaesita, čili zachování právní jistoty a legitimního očekávání, bylo totálně ignorováno (Pecina, 2013). V důsledku tohoto jednání pak byla paradoxně po pádu totalitní moci v roce 1989 některá vlastnická práva po emigrantech, Maďarské či Německé menšině, považována za práva nabytá v dobré víře. Po roce 1992 byla otázka dobré víry zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech v § 11 definována: „*Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po dni účinnosti tohoto zákona, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci.*“ Od roku 1997 dosud platí nově formulované znění: „*Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.*“

### **Zásada priority**

Dle § 12 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických práv je dle zásady priority dodržováno pořadí jednotlivých řízení, která jsou opatřena datem, hodinou a minutou podání. Tato zásada je ponejvíce aplikována u řízení, týkajících se spolčených objektů, ať již osob či nemovitostí. V ostatních případech lze řízení, která na sebe nikterak nenasazují, předejít. Logicky se jedná např. o převody bytů a nebytových prostor tak, aby první příchozí řízení neblokovalo řízení ostatních účastníků a objektů. Právní účinky vkladů, čili konstituce práv, nastávají totiž dnem podání návrhu na vklad. Problém nastává v případě, kdy dvě současně podaná řízení (např. o zřízení zástavního práva a o převodu vlastnictví) dle právního výkladu nemohou vzniknout současně, neboť jeden ze subjektů nemůže od prvního okamžiku dne zastavit své nemovitosti a současně k nim pozbýt vlastnická práva.

Další výjimku ze zásady priority tvoří zápis poznámky o nařízení exekuce, rozhodnutí o nařízení předběžného opatření a vyrozmění o rozhodnutí o úpadku popř. rozhodnutí o prohlášení konkurzu. Katastrální pracoviště vedou protokol příchozích řízení „V“ a u těchto a ostatních podání je povinen do druhého dne vyznačit tzv. plombu, která vlastníky upozorní, že je vlastnictví dotčeno možnou změnou právních vztahů (Kuba, Olivová, 2004, s. 125, 147). Pořadí a stav řízení je možno veřejností kontrolovat na internetovém portále ČUZK.

### **Zásada dispoziční**

Dle zásady dispoziční je řízení zahajováno pouze na návrh účastníků (§ 4 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických práv). Dispozice může spočívat v možnosti podání návrhu na vklad také jedním z účastníků. Žadatel může svůj návrh zúžit či uplatnit institut tzv. zpětvzetí (§ 45 odst. 4 a § 66 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád). Jak již bylo úvodem řečeno, nelze převést více práv, než jakými je disponováno. Naopak, zde se může návrh na vklad lišit od přiložené smlouvy, kdy navrhovatelé mohou žádat pouze o převod vlastnictví, i když se smlouva zabývá vznikem jiných právních vztahů (např. věcným břemenem bydlení, užívání, chůze aj.). Katastrální pracoviště je vázáno návrhem na vklad, tudíž konstituci jiných práv povolit nelze.

### **Zásada konstitutivní**

Zásada konstitutivní (intabulace, vkládání) znamená, že od 1. 1. 1993 jsou dle § 2 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických práv k nemovitostem a dle § 3 odst. 1 téhož zákona ustanoveny rozhodnutím katastrálního úřadu či pracoviště (Bumba, 2004, s. 46). Vznik práva má dvě části, první z nich, *iustus titulus*, je dána vznikem příslušné smlouvy. Jedná se o úkon právního charakteru. Druhá část, *modus acquirendi*, jako vklad věcného práva (Janků, 2012, s. 16).

### **Zásada legality**

Z § 5 odst. 1 písm. a) – g) zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických práv k nemovitostem pramení povinnost přezkumu katastrálního úřadu, zda listina, dle které vzniká, mění se či zaniká dané právo, je v souladu s obecně závaznou legislativou (Kuba, Olivová, 2005, s. 65). Zkoumanými skutečnostmi je návaznost na dosavadní zápisy v katastru, určitost, a srozumitelnost právního úkonu, oprávněnost stran nakládat s nemovitostmi, popř. omezení způsobilosti či jiná omezení vzniklá rozhodnutím jiných orgánů (státních, soudních apod.) a v neposlední řadě také formální stránka.

### **Zásada formální publicity**

Zákonem č. 344/1992 Sb., katastrální zákon bylo stanoveno, že katastr nemovitostí je veřejný. Do roku 2009 do něj mohl nahlížet každý, v prostorách a v době k tomu určené činit výpisy, opisy, kopie apod. Novelou katastrálního zákona č. 8/2009 Sb. platí od 1. března 2009 jistá omezení. Nelze již nahlížet na celorepublikové přehledy vlastnictví a do sbírky listin. Katastrální úřady jsou dle § 21 odst. 5 katastrálního zákona povinny vést



údaje o osobách, kterým takovéto údaje poskytly (vyhláška č. 162/2001 Sb. o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů).

### **Zásada materiální publicity**

Zásada materiální publicity byla již několikrát zmíněna v souvislosti s dobrou vírou. Po 1. 1. 1993 je vložena důvěra ve správnost zápisů do katastru nemovitostí (§ 11 zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických práv). Tato zásada se stala předmětem nové koncepce občanského zákoníku, kdy nabyvatel nemovitostí již nebude muset myslet due diligence.

Myšlenka materiální publicity je brána jako velké pozitivum, neboť z důvodu veřejného přístupu již nebude možná námitka proti neznalosti stavu v katastru.

Stav, který je zapsán v katastru, bude brán jako souladný se skutečností. Tato zásada úzce koresponduje s již platnou poznámkou spornosti do katastru nemovitostí. Poznámka spornosti je zapsána na list vlastnictví k parcele a upozorňuje současné vlastníky a nové nabyvatele, že v budoucnu může být vlastnické právo zpochybněno. Nakolik se v této věci budou angažovat orgány soudů, je otázkou let příštích.

### **Zásada evidenční**

Se zásadou evidenční je pracováno odlišně. Pro zápis takových práv se vede protokol řízení „Z“ (analogicky k protokolu řízení „V“). O vzniku, změně či zániku v tomto případě katastrální pracoviště nerozhodují, do katastru jsou zapisovány skutečnosti na základě rozhodnutí státních či ostatních orgánů, nebo ze zákona pouze s deklaratorními účinky práv.

Z dalších zásad uvedme například zásadu oficiality, speciality a úplatnosti (Vrcha, Vrchová, Janků, 2011, s. 613, s. 624). První zřizuje povinnost zápisu došlých podání pro příslušný katastrální úřad z úřední povinnosti, druhá zásada se nese již od první republiky a klade důraz na přesně stanovená pravidla a označení osob, předmětů a práv pro zápis do katastru. Třetí zásada znamená zpoplatnění každého podání návrhu na vklad částkou 1000,- Kč (položka č. 120 přílohy k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů), dále ještě přehlednost, závaznost a soulad se skutečným stavem.

## 2.2 Předmět evidence katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí vede údaje o pozemcích, budovách, bytech a dalších zákonem stanovených stavbách. Obsah katastru definuje § 3 katastrálního zákona.

### Pozemky

Občanský zákoník stanovil, které nemovitosti jsou předmětem evidence katastru. Výklad zákonem stanoveného rámce staví na myšlence, že ne všechny nemovitosti katastr vede. Nejčastěji jsou to pozemky (části zemského povrchu oddělené katastrální, vlastnickou, užívací, břemennou hranicí), resp. parcely (parcely jsou dané geometrickým a polohovým určením, označeny parcelním číslem a zakresleny v příslušné mapě).

### Stavby

Katastr vede budovy, a to ty, které jsou spojené se zemí pevným základem. Opět se zde opíráme o katastrální zákon, který je taxativně určuje (§ 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník). Jedná se o dokončené budovy s číslem popisným, evidenčním, bez těchto čísel, byty a nebytové prostory, ve stejném režimu se pohybují i budovy rozestavěné. Je třeba si uvědomit, že budovou, pro účely katastru, rozumíme pouze nadzemní stavbu, nikoli její příslušenství stojící na stejné parcele, nebo stavbu pozemní. Byty a nebytové prostory chápeme jako samostatné jednotky, vymezené zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Velmi častými stavbami menšího charakteru jsou např. garáže a sklady. Od 1. 1. 2007 se zapisují také stavby vodního hospodářství, např. jezy, hráze, přehrady a některé stavby související s využitím vodní energie.

Z evidence jsou vyňaty tzv. drobné stavby, jejichž výměra nepřesahuje 16 m<sup>2</sup>, výška 4,5 m, jsou jednopodlažní a tvoří doplněk stavby hlavní a dále některé stavby lesního hospodářství. Drobná stavba, s výše uvedenými vlastnostmi, která by tak byla samostatným objektem, pak předmětem evidence zcela jistě bude.

## 2.3 Předmět zápisu

Katastr nemovitostí, jak již bylo shora nastíněno, vede hromadné údaje o parcelách, budovách a bytech. Informační systém katastru nemovitostí zapisoval do srpna roku 2012 údaje o vlastnících, jako jsou změny příjmení, adresy, méně časté byly změny jména či rodného čísla na základě ohlášení oprávněného. V důsledku vzniku Informačního systému

základních registrů, tj. od 1. 7. 2012 se tyto údaje do dat katastru automaticky generují z Informačního systému evidence obyvatel (zákon č. 111/2009 Sb. o základních registrech.

Neméně důležitá pro katastr jsou pak věcná práva (a vzájemné právní vztahy). Věcnými právy rozumíme právo vlastnické (*ius proprietatis*), držbu (*possessio*) a věcná práva k cizí věci (*iura in re aliena*). V této práci se budeme zabývat právem vlastnickým a právem k cizí věci.

### **Věcná práva a jejich hlavní znaky**

Právo je soubor pravidel chování, která jsou obecně závazná pro celou společnost a jsou chráněna státní mocí. Ve společnosti jsou vzájemnými vazbami určovány společenské vztahy, respektive vztahy právní.

Za základ pro nabývání věcných práv obecně je považováno právo římské, ale pod pojmem *iura in rem* jej kodifikuje až středověk. Římané tento způsob nazývali *mancipací*. Samotný *mancipační* akt spočíval ve faktickém uchopení věci a slovním prohlášení o nabytí (Vrcha, Vrchová, 2011, s. 21). Vlastnická práva jsou jedním z pilířů práva občanského. V současnosti je vymezuje ve formě tzv. *numerus clausus* existující platná právní úprava daná občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb. Jejich podstatou je přímé ovládnutí věci vlastníkem bez účasti kohokoli jiného. Tím se věcná práva liší od práva závazkového, kdy právní vztahy vznikají i formou zprostředkovaného působení. Podmínkou pro implementaci do skupiny věcných práv je působnost práva *erga omnes*, tzn. vůči neurčitému počtu blíže nespecifikovaných subjektů a negativním vymezením ve smyslu *non facere*.

Právní vztahy pro účely katastru nemovitostí České republiky jsou určovány vzájemnými vazbami fyzických, právnických osob a státu. Právo vlastnické v tomto smyslu zahrnuje nejen samotné vlastnictví, ale také společné jmění manželů, práva k majetku, který vlastní stát, kraje či obce a majetek v různých formách správy. Jedná se např. o příslušnost či právo státních organizací či organizačních složek hospodařit s majetkem státu, dále se jedná o správu nemovitostí, ať již ve vlastnictví statutárních měst, měst či obcí, kterou provádějí různé organizační složky či příspěvkové organizace (§ 2 odst. 4 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon).

Právem k cizí věci zde rozumíme právo zástavní (tj. takové zástavní právo k nemovitosti, která není předmětem evidence v katastru, a je evidováno v rejstříku zástav, který vede

Notářská komora ČR), podzástavní, věcná břemena a právo předkupní. Specifikem všech těchto vztahů je souvztažnost věcných práv k nemovitostem.

### **Průřez historií věcných práv**

Způsob, jakým lze pracovat s věcnými právy, řešil již rakouský Obecný zákoník občanský (Kliment, 2005, s. 18). Obecně lze shrnout, že vlastnictví k nemovitosti lze nabýt smlouvou nebo dědictvím, dále rozhodnutím státních orgánů nebo ze zákona. Katastr nemovitostí podléhá jak procesním právním předpisům, tak i hmotně právním. Při orientaci v této problematice je proto nevýhodou, že jsou právní zdroje často měněny, opravovány, vydávány dodatky, což způsobuje nejednotnost interpretace katastrálních úřadů při rozhodování. V nejbližších letech lze očekávat, že novelou katastrálního zákona (zákon č. 244/1992 Sb.) se právní úprava sjednotí a samotná praxe bude probíhat v souladu s ostatními orgány státní správy.

Některá věcná práva, zejména vznik zástavních práv smluvních, byl dříve omezen pouze na zástavní práva ze zákona, ostatní smluvní vztahy mezi věřiteli a dlužníky spadaly do skupiny omezení převodu nemovitostí, opět registrovaných na státních notářstvích. Dlužníci, čili vlastníci nemovitostí, byli omezeni v právu nakládat s nemovitostmi do splacení dluhu či souhlasu věřitele.

Hospodářským zákoníkem č. 109/1964 Sb. zanikla ze zákona zástavní práva či služebnosti k nemovitostem, které přecházely do socialistického vlastnictví. V hektických letech restitucí majetků pak nebylo pamatováno na dříve násilně zaniklé služebnosti či zástavy, a tyto vesměs nebyly, ve prospěch restituentů, obnoveny. Nově byla řešena majetková práva vyplývající ze společného jmění manželů a zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Další novela občanského zákoníku č. 131/1982 Sb. změnila některá dosavadní ustanovení, a to v oblasti vzniku smluvního vztahu, jeho platnosti a účinnosti. Tato účinnost nastávala registrací státním notářstvím, nebo pokud tak rozhodl příslušný orgán. Znovu byla zavedena věcná břemena smluvní, opět s povinností registrace. Pokud smlouvy nebyly do tří let státními notářstvími registrovány, pak ani nenastala jejich účinnost. Stávaly se neplatnými, tj. jakoby účastníci od právního úkonu odstoupili.

Stejně tak bylo znovu obnoveno vydržení, a to pouze vydržení vlastnictví ve prospěch státu, nešlo vydržet pozemky do osobního užívání ani pozemky, na kterých hospodařily socialistické organizace (§ 135a zákona č. 131/1982 Sb., novela občanského zákoníku).

Střediska geodézie se od roku 1990 musela vypořádat s novelou hospodářského zákoníku č. 103/1990 Sb., který uzákonil vznik nových právnických osob. S odkazem na tuto novelu živnostníci volně disponovali s nemovitostmi bez registrace státními notářstvími, po bouřlivé odezvě byl tento stav předmětem řešení před Nejvyšším soudem ČR, jehož stanovisko znělo v neprospěch živnostníků, a ti museli takové smlouvy dodatečně registrovat.

V roce 1991 spolu se zákonem č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, zanikl institut omezení převodu nemovitostí a byla zavedena možnost vzniku práva předkupního jako práva věcného. Významným krokem byla změna práva osobního užívání na právo vlastnické. Až teprve zákonem č. 264/1992 Sb., novela občanského zákoníku, bylo dosaženo konstituce práv vkladem do katastru nemovitostí. Dále již nebylo potřeba registrace smluv, státní notářství byla zrušena, a tudíž zanikl notářský řád (§ 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.)

Otázka právní úpravy vlastnických vztahů byla a je stále diskutované téma. Ohlédneme – li se zpět a zhodnotíme minulé období, zjistíme, že celková vývojová dynamika se nesla v několika vlnách. Období padesátých let se vyvíjelo v duchu normalizace, popírání soukromého vlastnictví za cenu vyzdvižení vlastnictví kolektivního, resp. socialistického. Dle tehdejší právní úpravy neměli vlastníci dostatek volnosti k dispozici se svým majetkem, často o něj ztráceli zájem a tudíž i evidence se stávala neúplnou.

Transformační období devadesátých let a restituce jsou obdobími několika novelizací stávajících zákonů, postupná úprava zapříčinila rozdílné podmínky pro evidenci vlastnictví. Toto období lze obecně nazvat jako období chaosu a rozhodování o nápravě některých majetkových křivd leží na soudních stolech dodnes.

V čase podnikatelského boomu, kdy se rozvinul trh s nemovitostmi, se legislativa snažila napojit na propracované právo rakouské. Stala se terčem kritiky ze strany široké veřejnosti, neboť úprava vlastnického práva se, přes veškerou snahu o kvalitní zákonné zpracování, stala předmětem politického lobbingu.

Významnou roli zde sehrál čas, kdy několikanásobná poptávka převažovala nad kapacitními možnostmi katastrálních úřadů, a orgánů soudů, které se snažily zabezpečit právní čistotu vlastnických vztahů.

### 3 DRUHY ZÁPISŮ

Zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv stanovil tři možné způsoby zápisu do katastru nemovitostí. Prvním je vklad (výmaz), druhým záznam (výmaz záznamu) a třetím způsobem je poznámka (výmaz poznámky). Zápisy jsou tedy konstitutivního nebo evidenčního rázu.

#### 3.1 Vklad

Vkladem do katastru se rozumí vznik, změna nebo zánik práv dle pravomocného rozhodnutí o povolení. Pravomocné rozhodnutí se vztahuje k okamžiku, kdy byl písemný návrh na vklad účastníků řízení nebo jednoho z nich doručen v předepsané formě na příslušné pracoviště. Do konce roku 2012 bylo možné podat návrh na zahájení řízení volným způsobem, ovšem se zachováním všech zákonem předepsaných údajů. Od 1. ledna 2013 vydal Český úřad zeměměřický a katastrální vzory formulářů, jejichž používání je ze zákona povinné. Práva upravuje § 123, § 152, § 151n, § 602 občanského zákoníku a proces vkladu se řídí zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád (ČÚZK, 2012).

Snaha některých spekulativních jedinců o získání priority v podání návrhu na vklad zasláním pouze návrhu na vklad bez listinné přílohy, která dosvědčuje právní úkon na příslušné katastrální pracoviště, byla novelou o zápisech vlastnických a jiných práv zcela potlačena. Nově tuto situaci řeší § 4 odst. 2 novely zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv: „*Není – li k návrhu přiložena ani v jednom vyhotovení listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis (kopie), k návrhu se nepřihlíží. O tom, že se k návrhu nepřihlíží, vyrozumí KÚ navrhovatele.*“

Dosud stanovená povinnost, předložit jako přílohu k návrhu na vklad kromě samotné smlouvy také listinu dokládající vlastnické či jiné právo, jejíž právní účinky nastaly před 1. 1. 1993, byla od roku 2013 zrušená. Rovněž povinnost přiložit výpis z obchodního či jiného zákonem stanoveného rejstříku se neuplatňuje, pokud má úřad pravomoc zajistit si takový výpis ex offio prostřednictvím dálkového přístupu. Jedná se o návaznost na zákon č. 111/2009 Sb. o základních registrech.

Jestliže dojde ke kladnému pravomocnému rozhodnutí ve prospěch práva, pak toto vzniká, mění se či zaniká se zpětnými účinky práva, a to ke dni podání návrhu na vklad.

Zapisovaná práva tak mají konstitutivní účinky. Pokud ovšem katastrální úřad rozhodne o zamítnutí návrhu na vklad, nebude možno využít žádný opravný prostředek, kromě podané žaloby (nově do 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí). Nově je rovněž řešen procesní postup při paralelním řízení o stejných nemovitostech, jako bylo zamítnutí návrhu na vklad. Nově je toto řízení ze zákona přerušeno bez nutnosti vydání usnesení, do doby podání žaloby, resp. do pravomocného rozhodnutí o vkladu. V případě řízení se společnými nemovitostmi, které byly předmětem v řízení o zamítnutí vkladu, zahájené po vydaném rozhodnutí o zamítnutí vkladu, budou tato řízení přerušena usnesením (Kuba, Olivová, 2004, s. 96).

Za zmínku stojí nově institut poznámky spornosti dle § 9a zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech (viz také dále u zápisu poznámky záznamem). Katastrální úřad probíhající řízení o povolení vkladu díky již zapsané poznámce spornosti nepřerušuje, jelikož účastníci řízení o ní měli vědět. V případě, že bude poznámka spornosti zapsaná až po podání návrhu na vklad, katastrální úřady zpravidla toto řízení přerušuje. Výjimku tvoří případ, kdy by všichni účastníci souhlasili s pokračováním v řízení o povolení vkladu, byť za velkého rizika. Rizikem se rozumí stav, kdy katastrální úřad rozhodne o vkladu, soud pak následně rozhodne o předběžné otázce tak, že by došlo k zamítnutí návrhu na vklad. V tomto případě katastrální úřad vymaže zápis vkladu a další na něj navazující zápisy z listu vlastnictví.

Další výjimkou v převodu vlastnictví je zajišťovací převod práva. Současná právní úprava, resp. § 553 občanského zákoníku hovoří o zajištění závazků převodem práva. V podstatě se jedná o zřízení zástavy, kdy není věřitel zapsán do části závazkové listu vlastnictví, ale je zapsán jako vlastník nemovitosti do doby splacení dlužné částky dlužníkem. Věřitel v tomto případě může zcela legálně nemovitost převést na třetí osobu. Po splacení dluhu tak nastává patová situace, kdy se dlužník již nedomůže navrácení své nemovitosti. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 9. 2011, sp. Zn. 21 Cdo 3766/2010 se k tomu ovšem staví odlišně: *“... je zřejmé, že nabývající třetí osoba přejímá spolu s vlastnictvím také rozvazovací podmínku ze zajišťovacího převodu práva; znamená to mimo jiné, že i v takovém případě (při převodu vlastnictví z věřitele na jiného) se při splnění rozvazovací podmínky ze zajišťovacího převodu práva stává vlastníkem věci bez dalšího původní vlastník (ten, kdo dal zajištění zajišťovacím převodem práva)“*. V tomto případě se přiklání k zásadě ochrany práv nabytých v dobré víře ve prospěch třetí osoby, která

nemusela být zpravena o zajištění nemovitosti věřitelem (v souvislosti se splacením pohledávky).

Nový občanský zákoník, § 1885, říká, že: „*Týká-li se zajišťovací převod práva věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zajištění zápisem do tohoto seznamu; do veřejného seznamu se zapíše i dočasná povaha zajišťovacího převodu práva*“. Paragraf 1886 téhož zákoníku: „*Je-li věřiteli převedeno právo k nezastupitelné věci, není věřitel oprávněn za trvání zajišťovacího převodu převedené právo dále převést nebo zatížit; jedná-li se o věc zapsanou do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i tato skutečnost. K opačným ujednáním se nepřihlíží.*“ Z toho tedy jasně vyplývá posílení institutu omezení dispozičních práv věřitele a zajištění ochrany práv nabytých v dobré víře.

### **Proces zápisu vkladem**

Abychom výše popsané teoretické poznatky pochopili, je nutné převést je do praxe a vysvětlit celý proces zápisu od podání návrhu na vklad až po ukončení řízení. Návrh na vklad je doručen na příslušné katastrální pracoviště na podatelnu, kde je založen spis, resp. řízení s vygenerovaným pořadovým číslem. Do řízení jsou nahraní účastníci smluvního vztahu, nemovitosti a druh listiny pro změnu věcného práva. V této fázi je spis předán právníkům katastrálních pracovišť, kteří jej posoudí po právní stránce a v kladném případě jej předají k aktualizaci.

Pokud je součástí smlouvy geometrický plán, pak se spis postupuje na kontrolu geodetických údajů a k předkreslení do digitální či analogové mapy. V tomto okamžiku již nic nebrání tomu, aby byl spis tzv. aktualizován, čili zde teprve dochází k samotné změně právních vztahů. Po zápise se provádí průběžná kontrola. Po kontrole následuje ještě poslední kontrola ze strany právníků katastrálních pracovišť, kteří pak spis finálně ukončí. Na celý tento proces je ze zákona určeno třicet dní, ve výjimečných případech šedesát dní. Ovšem interní jsou zpravidla do deseti dnů. Některá pracoviště, v Olomouckém kraji například Jeseník, měla dlouhodobý skluz, proto bylo navrženo, aby se i v ostatních krajích začal používat systém práce zavedený v Hradci Králové, tzv. hradecký systém.

### **Lhůty pro vklad do katastru nemovitostí**

Jak již bylo shora uvedeno, zápis vkladu do katastru nemovitostí se řídí správním řádem č. 500/2004 Sb., správní řád. Ne všichni si ovšem dokážou tento proces konkrétně představit. Je nutné podotknout, že zatímco zákonná povinnost pro zápis je nejpozději do 30 dnů, ve výjimečných případech do 60 dnů, v minulosti byly lhůty mnohem delší. Ve velkých

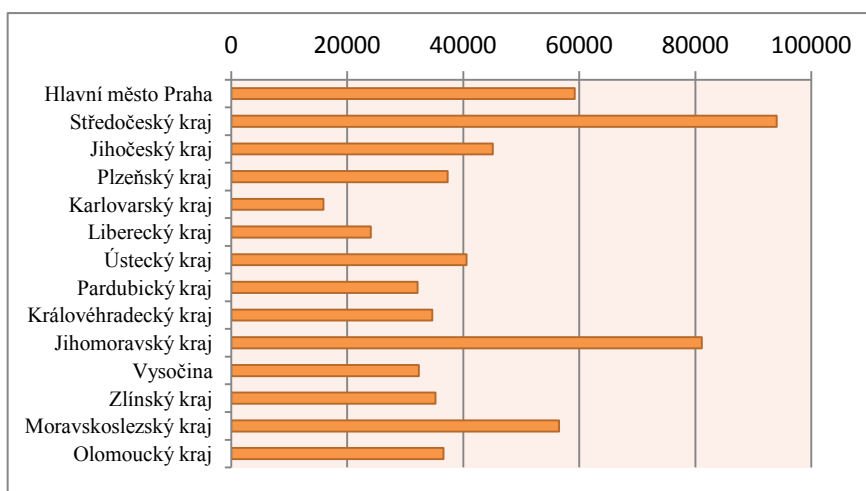


městech, jako například Praha byla čekací doba až pět měsíců. Ostatní evropské země dosahují zkrácených lhůt, respektive lhůt do jednoho týdne, již dlouho. Lhůty, o kterých se ve statistikách bavíme, jsou vytvářeny jak pro jednoduchá, tak i pro složitá řízení. Nelze tedy objektivně určit průměrnou délku trvání zápisu vkladu, aniž bychom vzali všechny tyto okolnosti v potaz.

Položme si otázku, v jakých případech dochází nejčastěji k prodloužení řízení. Z praxe je zřejmé, že se jedná o ty vklady do katastru nemovitostí, které si zabezpečují účastníci řízení sami, to znamená, že nevyužijí služeb advokátů či notářů. Málokdo ví, že tito jsou pro případ škody pojištěni. Účastníci se tak dobrovolně vystavují nepřiměřenému riziku nekvalitního laického zpracování s následnou možností zamítnutí návrhu na vklad a při dalším opraveném podání k platbě nového správního poplatku, který byl od roku 2013 navýšen z původních 500,- Kč na 1 000,- Kč.

Trendem ředitelů katastrálních úřadů je stažení lhůt od podání po ukončení vkladu na co nejnižší možnou hranici. V současnosti se jedná o průměrnou dobu v délce trvání deseti dnů. Ovšem v porovnání s nadcházející právní úpravou, plánovanou na rok 2014, a to sloučení katastrálního zákona a zákona o zápisech vlastnických či jiných věcných práv do jediného a v souvislosti s novým občanským zákoníkem se jeví tento časový interval jako neudržitelný. Následující graf je názorným příkladem pohybu ve vkladových řízeních v jednotlivých krajích.

*Graf 1. Počet vkladů v jednotlivých krajích za rok 2012.*



Zdroj: Počet vkladů v roce 2012. Dostupný z:

<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-STATISTIKY>.

Graf jasně ukázal, že Středočeský kraj je s velkým náskokem před krajem Jihomoravským a Hlavním městem Prahou. Nejméně vkladových zápisů probíhá v kraji Karlovarském. Je otázkou, zda v tomto kraji jsou již nemovitosti převedeny natolik stálým vlastníkům, že se tak často svého vlastnického práva nevzdávají, viz lázeňská oblast. Na druhou stranu je pochvalou, že ke vkladovým řízením patří i zástavní práva, tudíž lze dovodit, že Karlovarský kraj patří mezi jeden z nejméně zadlužených krajů v České republice.

### **3.2 Záписы vkladů a nový občanský zákoník**

Zásadní změna pro katastrální úřady a vedení vlastnických a jiných věcných práv se očekává v roce 2014 s přijetím nového občanského zákoníku. Odborná veřejnost se změn obává, neboť novinky plánované tímto zákoníkem se budou opírat o prameny rakouského práva, čili vrací náš právní systém o několik desítek let zpátky, kdy ještě platila pravidla pozemkové evidence.

#### **Veřejný seznam**

Prvním nejasným určením je vymezení veřejných seznamů dle § 980 - § 986 nového občanského zákoníku (dále jen NOZ). Zde je třeba rozlišovat tzv. seznamy, které evidují objekty a tzv. rejstříky určené pro vedení subjektů. Nový občanský zákoník pracuje primárně s pojmem veřejný seznam, bližší specifikace práce s veřejným seznamem pak určí speciální předpisy. I nadále bude platit, že do veřejného seznamu bude moci být nahlédnuto, pokud není tato podmínka splněna, nejedná se o veřejný seznam. Pokud tedy v této souvislosti budeme hovořit o zápisech do veřejného seznamu, pak pouze katastrální zákon blíže rozliší, jaký ze tří zápisů bude proveden. Se zápisy pak úzce souvisí nové pojetí institutu domněnek. Jednak domněnka existence zapsaného a neexistence vymazaného práva a na druhé straně neomluvitelnost neznalosti zapsaného (vymazaného) údaje (Tégl, 2013).

#### **Materiální publicita**

Nově bude zavedena v § 984 – § 986 NOZ zásada materiální publicity jako ochrana dobré víry a pravdivosti údajů v katastrálních operátech (tzv. ochranný účel seznamu), jednak jako publicita pozitivní, tak i publicita negativní. Pozitivní publicitou rozumíme vše, co je zapsané, je i platné, negativní publicita znamená opak, tedy co zapsané není, není platné. Zakotvuje zde preferování formální pravdy před pravdou materiální (Hink, 2012). Tedy je – li skutečnost odlišná od zapsaného, pak pro oprávněnou osobu platí zapsaná skutečnost

více, než je faktický stav. Při posouzení dobré víry se vychází z okamžiku, kdy došlo k právnímu jednání. Co se týče zásady priority zápisu do katastru, která je dosud pouze formální záležitostí, bude i tato částečně přehodnocena. V současné době jsou zápisy prováděny v takovém pořadí, ve kterém jsou doručeny na katastrální pracoviště, bez právních následků (Baudyš, 2010, s. 27). Tato zásada bude v souvislosti s novým katastrálním zákonem pojímána poněkud v širším slova smyslu s ohledem na vnější skutečnosti. Při pořadí bude přihlíženo na okamžik vzniku věcného práva, nikoli na okamžik zápisu do katastru. Paragraf 982 NOZ hovoří o tzv. výhradě lepšího pořadí, kdy se k již zapsanému věcnému právu může připojit tato výhrada, ovšem se souhlasem oprávněného z věcného práva. Analogicky pak pracuje § 983 NOZ se zápisem přednostního práva ke zřízení práva věcného.

### **Superficies solo cedit a superedifikáty**

Nový občanský zákoník bude také nově upravovat předmět evidence katastru znovuvzkříšením zásady superficies solo cedit, kdy stavba bude dle § 505 NOZ, resp. § 3054 téhož, neoddělitelnou součástí zemského povrchu, tedy pozemku (Tégl, 2013). Dosud platila domněnka, že vlastník stavby je také vlastníkem pozemku pod ní, pokud není prokázán opak. Pokud ovšem lze stavbu od pozemku oddělit, aniž by se pozemek znehodnotil, není stavba jeho součástí, viz § 506 téhož zákoníku. Vlastníku pozemku tak vznikne předkupní právo jako právo věcné ke stavbě a stavebníku předkupní právo k pozemku (§ 3055 NOZ).

Již rakouské právo operuje s tzv. superedifikáty, neboli dočasnými stavbami, které vede v pozemkové knize, u nás nově od roku 2014 v § 1023 NOZ. Jde o stavbu jiného vlastníka než vlastníka pozemku, která není určena jako stavba stálá, trvalá (viz § 1087 NOZ), tzv. přestavek. Přestavkem se rozumí malá část stavby provedená stavebníkem v dobré víře, kdy se na základě souhlasného prohlášení nebo žaloby na určení vlastnického práva stane tato zastavěná část cizího pozemku vlastnictvím stavebníka.

Pro to, aby stavba byla vedena jako dočasná, je nutno splnit tři kritéria. Prvním je veřejnoprávní, kdy dle § 2 odst. 3 zákona č. 283/2006 Sb., stavební zákon, stavební úřad povolil umístění na dobu určitou. Toto ustanovení nemůže zahrnout tzv. černé stavby, tedy takové, které nepodléhají stavebnímu povolení či ohlášení (v praxi nelze použít). Druhým případem je stavba soukromoprávní se subjektivním pohledem, kdy stavebník prokazuje úmysl svého stavebního počinu, což je velmi nejasné. Problém nastává v definici úmyslu,

kdy tento úmysl může být změněn či pouze fiktivní. (v Rakousku se tento problém řeší tzv. právní dočasností, tedy časově omezeným užíváním třetí osobou). Třetí variantou je stavba soukromoprávní s objektivním, čili patrným účelem zřízení stavby v souladu s principem publicity (§ 3058 odst. 2 nového občanského zákoníku). Pokud dojde ke střetu posledních dvou kritérií, pak se využije tzv. princip vnějšího zdání, kdy se stavba posoudí tak, jak se jeví. Obecně je samozřejmě preferováno kritérium objektivní a veřejnoprávní.

### **Věcná práva**

Nový občanský zákoník nám přinese také rozšíření věcných práv tak, jak je to již v evropských kodexech dříve zakotveno (*Ministerstvo spravedlnosti ČR*, 2013). K současnému vlastnickému, zástavnímu, předkupnímu právu či věcnému břemeni přibude řada dalších. Za zmínku stojí tzv. právo stavby. Jedná se o staronový institut, užívaný u nás již v 19. a 20. století, kdy ceny pozemků byly pro stavebníky vysoké, následně z právní úpravy v roce 1964 zcela vypuštěn a v současné novele opět zaveden. Jedná se o zatížení cizího pozemku stavebníkem, kdy tento má právo vybudovat na pozemku nebo pod jeho povrchem stavbu na dobu dočasnou nebo v maximální délce 99 let a přechází na každého dalšího nabyvatele.

Existují dvě možnosti, kdy na pozemku dosud stavba neexistuje, pak je uzavřena smlouva o právu stavby, právo je vloženo do katastru s účinky k datu podání návrhu na vklad. Po výstavbě se tudíž stavba nestane součástí pozemku, ale součástí práva stavby. Nebo se právo stavby zřídí tam, kde již stavba stojí, po právních účincích vkladu se stavba stane součástí pozemku. Toto právo může zřídit kdokoli pro kohokoli na dobu čtyřiceti let s právem vydržení v dobré víře a možností převoditelnosti tohoto práva. Pokud na pozemku vážně zástavní právo je nutno vyžadovat souhlas zástavního věřitele, dle § 1252 NOZ nelze zřídit bez souhlasu vlastníka pozemku, tzv. výhrada zatížení.

Využití se předpokládá zejména u staveb s administrativním využitím, stavby pro výrobu, vodní díla či elektrárny ve vlastnictví obcí či jiných společností, které nejsou dostatečně finančně kryté pro novou výstavbu, a tím si zajistí u developerů využití pozemků, které dosud leží ladem. Právo stavby je možné sjednat za periodickou roční úplatu, tzv. stavební plat, jehož výše reaguje pouze na míru inflace či deflace v daném časovém období. V tomto okamžiku zatěžuje pozemek jako reálné břemeno. Právo stavby zaniká dle § 1255 NOZ uplynutím doby, na které bylo sjednáno, odstraněním stavby nebo doplacením ceny

stavby, resp. poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby vlastníku pozemku, který se tudíž stane vlastníkem stavby.

### Věcná břemena

Co se týče charakteru věcným břemen NOZ rozlišuje dvě skupiny, služebnosti a reálná břemena. Služebnosti bývaly hojně používané již v době pozemkového katastru. Tímto termínem se rozumí určitá pasivita v nějakém chování, zejména něco strpět (např. chůze přes pozemek, čerpání vody ze studny či něčeho se zdržet. Právo služebnosti je považovaná za nemovitou věc. Z paragrafu 1257 odst. 2 NOZ vyplývá, že vlastník může jeden svůj pozemek zatížit ve prospěch druhého svého pozemku., přičemž dle § 1301 NOZ spojením statku panujícího a služebného služebnost nezaniká. Paragraf 1265 říká, že pozemkovou služebnost (dnes věcné břemeno in rem) nelze převádět nebo volně spojit s jinou panující nemovitostí, osobní služebnost (in personam) nelze převést na jinou osobu, dle § 1302 odst. 1 nemusí zaniknout smrtí, pokud je smluvně dojednáno, že přechází na dědice, primárně dědice první skupiny. Služebnost zaniká smluvně.

Následující tabulka více specifikuje druhy služebností:

*Tab. 1. Druhy služebností.*

<b>Pozemkové služebnosti</b>	<b>Osobní služebnosti</b>
Služebnost inženýrské sítě	Uživací právo
Opora cizí stavby	Poživací právo
Právo na svod dešťové vody	Služebnost bytu
Služebnost stezky, průhonu a cesty	
Právo pastvy	

Zdroj: TÉGL, Petr, 2013. *Prezentace NOZ*. KÚ Brno – venkov. Interní zdroj.

Na rozdíl od služebností skutečná, reálná břemena, se kterými pracuje NOZ, jsou charakteristická svým aktivním přístupem a zatížením pouze určité věci zapsané ve veřejném seznamu s možností zřízení v určitém časovém horizontu nebo dle § 1304 NOZ s možností se z břemene vykoupit.

### Nový občanský zákoník a přechod vlastnictví

Zaměříme – li se na změnu vlastníka, dochází tak nejčastěji díky kupní nebo darovací smlouvy (Ministerstvo spravedlnosti, 2013). Současná právní úprava občanského zákoníku

je v mnohém dublována ustanoveními zákoníku obchodního. V případě darů zavádí nový občanský zákoník např. možnost slíbit odevzdat pouze samotný dar. Toto pravidlo nebude platit v okamžiku, kdy by se dárci odevzdáním daru výrazně zhoršily životní podmínky. Nová je také možnost darování podpory či darování příkazem.

Pro smlouvu kupní bude platit nové ujednání o skrytých vadách. Počítá se s využitím zejména u trvalých staveb. Kupující musí do pěti let od koupě takové nemovitosti oznámit prodávajícímu zjištěnou skrytou vadu, o které prokazatelně prodávající nemohl vědět.

Výhradou vlastnického práva pak rozumíme možnost vlastníka si takové právo k prodávané nemovitosti vyhradit do zaplacení celé kupní ceny. Výhrada zpětné koupě vzniká tehdy, pokud převede kupující za určitý finanční obnos nemovitost zpět. Tento právní vztah nemusí být smluvně sjednán, obecná lhůta pro zpětnou koupi činí u nemovitostí deset let. Pro nemovitosti bude také platit koupě na zkoušku. Kupující je oprávněn do lhůty jednoho roku předmětnou nemovitost kvalitativně prodávajícímu odsouhlasit nebo vrátit, ovšem bez jakékoli fyzické změny jejího stavu.

Výhrada lepšího kupce spočívá v možnosti prodávajícího subjektivně posoudit, který kupec by byl pro něj lepším. I zde, stejně jako u koupě na zkoušku platí lhůta jednoho roku.

### **Zástavní právo**

Pro zástavní smlouvy, resp. úvěry, se bude měnit terminologie. Místo zástavního věřitele a zástavního dlužníka se budeme setkávat s označením úvěrovaný a úvěrující. V souvislosti se zástavním právem dle § 1309 odst. se do katastru nemovitostí bude zapisovat ujednání zakazující zřízení zástavního práva. Tento zákaz nelze využít pro zástavní práva ze zákona, zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu (Finanční úřad, Okresní správa sociálního zabezpečení), soudcovská zástavní práva aj.

### **Nájem a pacht**

O nájmu se hovoří především v souvislosti s vlastnictvím bytů. Na list vlastnictví se na žádost nájemce vyznačí dle § 2203 NOZ tzv. nájemní právo, pokud je věc, která je předmětem nájmu zapsaná ve veřejném seznamu. Stejně tak se na žádost propachtovatele zapíše do katastru pachtovní právo, pokud je věc, která je předmětem pachtu, zapsaná ve veřejném seznamu (stejně tak zemědělský pacht, pacht závodu, dříve nájem podniku). „*Na rozdíl od nájmu se u pachtu předpokládá, že pachtýř bude vlastním přičiněním věc*

*obhospodařovat tak, aby přinášela výnos. Propachtovatel se zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné“ (§ 2332 odst. 1 NOZ).*

### **Výměnek, budoucí výměnek**

Vlastník nemovitosti, který se chystá k jejímu převedení, si může na základě písemné smlouvy nechat do katastru nemovitostí zapsat tzv. budoucí výměnek ještě před převedením nemovitosti na nabyvatele. Tím se liší od klasického výměnku, kdy tento vzniká až po zápise vlastnického práva na další osobu. Výměnkář pro sebe nebo někoho dalšího sjednává určitou výhodu, nejčastěji výměnu bytu a užívání, buď na dobu určitou, nebo do konce svého života.

### **Růst zápisů do katastru vkladem**

Z výše uvedeného vyplývá, že novým občanským zákoníkem dojde k výraznému rozšíření zápisů do katastru nemovitostí vkladovým řízením, kdy budou právní účinky nejen konstitutivní, ale nově i deklaratorní. Druhá cesta zápisu do katastru, tedy záznamem, pak zůstane pro evidenci již existujících skutečností, jako jsou práva hospodařit, právo správy aj., zejména ve vztahu ke státu, organizačním složkám státu, krajů či obcí (Baudyš, 2001, s. 28)

## **3.3 Záznam**

Druhým, neméně důležitým způsobem zavádění vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí je dle § 7 a § 8 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech tzv. záznam. Jestliže v prvním případě bylo nutno rozhodnout, zda ta či ona práva budou vložena, v případě záznamů se postupuje diametrálně odlišně. Zde již ze strany katastrálních pracovišť k žádnému přezkumu nedochází. Pracovníci katastru si ověří, zda není předložená listina bez zjevných vad (tj. bez chyb v psaní, čitelnosti, právní moci, zda jsou správně označené oprávněné subjekty a nemovitosti). Záznamy mají pouze evidenční charakter. Různé typy podaných listin deklarují určitý právní vztah. Skutečnosti, které mění dosavadní údaje, ohlašují jak právnické, tak fyzické osoby a příslušné orgány státní správy. Ohlášení je podáváno příslušnému katastrálnímu pracovišti, v jehož územní působnosti se předmětná nemovitost nachází. Ohlašovací povinnost zakládá § 10 odst. 1 písm. d) zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon.

Pokud jsou zhotoviteli listin státní orgány, pak je nutno provést zaevidování do lhůty třiceti dnů od nabytí právní moci. Výjimkou, kdy není součástí prvotní listiny právní moc, je např. vyrozumění o nařízení exekuce a exekutorské zástavní právo. K těmto se pravomocnost doplňuje posléze na základě uvědomění soudního exekutora.

Podíváme – li se do minulosti na zápisy do katastru nemovitostí, prováděné dle předložených listin, byly ohroženy možností duplicitního vlastnického práva. To znamená, že na listech vlastnictví bylo možno vést více vlastníků k téže nemovitosti vzhledem k celku. Novela zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv však tuto duplicitu zásadně popírá. Je striktně určeno, že při zápisu nových skutečností bude katastrální úřad zkoumat, zda předložená listina navazuje na stav dosud vedený v katastru. Obecně je pak stanoveno, že nevyhovující listina je vrácena nikoli vyhotoviteli, ale tomu, kdo listinu k zápisu předložil. Tento institut bezpečně hlídá jakoukoli možnost vzniku rozporu a jeho dalších právních dopadů.

Typickým příkladem klasických záznamových listiny jsou

- zápisy staveb,
- příklep,
- exekuční příkaz k prodeji nemovitostí,
- zástavní práva ať už z rozhodnutí správního orgánu, soudcovská nebo ze zákona,
- dále schválené pozemkové úpravy,
- příslušnosti a práva hospodařit s majetkem státu, právo správy pro kraje, obce či městské části a obvody,
- postoupení pohledávky,
- zánik věcného břemene, kdy oprávněný již zemřel, nebo zánik ze zákona,
- usnesení o dědictví aj.

Tato usnesení jsou víceméně generována jako automatický změnový záznam rovnou z databáze pověřených notářů, katastry tedy řízení nezakládají, převezmou jej v elektronické podobě a zaktualizují. Tento výčet není samozřejmě taxativní, jedná se o přehled nejčastěji se vyskytujících typů jiných věcných práv. Pokud není v katastru určena listina, dle které právo vzniká či zaniká, pak je zákonem stanoveno, že takovou listinou je souhlasné prohlášení oprávněné osoby. Nejčastějším případem souhlasného prohlášení je prohlášení bývalých manželů, že nedošlo po dobu tří let od rozvodového řízení k majetkovému vypořádání. Pokud by tento krok chtěl učinit pouze jeden z nich, je



nutno spolu s ohlášením dané skutečnosti doložit pravomocný rozsudek soudu o rozvodu manželství a potvrzení soudu, že dosud nebylo vedeno řízení o společném jmění manželů. Analogicky ke vzniku práv záznamem, je postupováno v případě zániku výše uvedených věcných práv.

Novela zákona rovněž upravuje výmaz zástavních práv, která přešla do katastru z bývalé pozemkové, železniční či jiné knihy. Tyto zápisy budou moci být vymazány na základě notářského zápisu a ohlášení vlastníka.

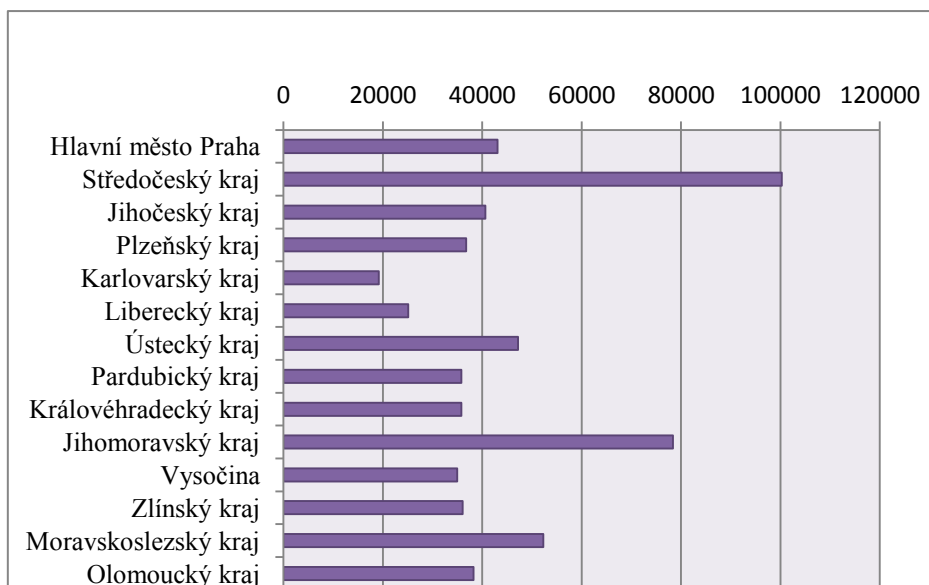
Připravovaná novela občanského zákoníku stanoví, že dosavadní záznamové listiny, kromě věcí práva organizačních složek státu, orgánů státní správy atp., budou zpracovány formou vkladu do katastru nemovitostí, tím pádem zřejmě zpoplatněny. Zda bude udržen standardní poplatek za řízení ve výši Kč 1000,- nebo bude dle složitosti zápisu nějak odstupňován, není dosud přesně stanoveno.

### **Proces zápisu záznamem**

Je velmi praktické vědět, jakým způsobem dojde k zápisu záznamových listin do katastru nemovitostí. Po podání na podatelně je příslušná listina opatřena podacím razítkem s vyznačením data a hodiny podání a připojeným podpisem pracovníka, který listinu přijímal. V případě zasílání datovou schránkou se k listině připojí průvodní list. Podání je postoupeno k již zmíněnému prozkoumání věcné správnosti a zaplombování. K vyznačení plomby dochází do 24 hodin od podání. Dále je zaplombovaná listina předaná k aktualizaci, zde dojde k samotnému procesu změny práv. Po ukončení je provedena kontrola ex post a při té příležitosti okamžité zplacení. Zplacením se mění údaje katastru. Následně je řízení ukončeno. Z předchozího textu je zřejmé, že se nejedná o klasické správní řízení s možností podání opravného prostředku dle zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád nebo zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (Barešová, Baudyš, 2007, s. 186 – 187).

Následující graf je přehledem počtu záznamových řízení v jednotlivých krajích České republiky.

Graf 2. Počet záznamů v jednotlivých krajích za rok 2012.



Zdroj: Počet záznamů v roce 2012. Dostupný z: <http://www.cuzk.cz/>

Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:

10-STATISTIKY.

Z grafu je patrné, že Středočeský kraj obsadil první příčku v četnosti zápisů záznamem, druhé místo patří kraji Jihomoravskému a na třetím místě je Moravskoslezský. V případě prvních dvou krajů se výsledné sčítání vesměs opakuje, Moravskoslezský kraj je neobvyklý svou třetí příčkou, jelikož četnost jeho osídlení, vysoké procento nezaměstnanosti a velmi častá migrace obyvatelstva za prací je příčinou spíše odlivu zájmu o nemovitosti. Z druhé strany záznamy se týkají také dluhových záležitostí, a jestliže hovoříme o nezaměstnanosti, pak je tato pozice zcela v pořádku.

### 3.4 Poznámka

Podkategorií zápisu listin záznamem je skupina jiných právních vztahů, která se označuje souhrnným názvem poznámka (§ 9 zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv). Její podstatu tvoří adicionalita zápisu na list vlastnictví, kdy se pouze vyznačuje zahájení řízení nebo omezení dispozičních práv, nezasahuje se tudíž do vlastnictví.

Poznámku definuje § 14 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech: „Poznámky jsou úkony příslušného orgánu republiky, které jsou určeny k vyznačení skutečností nebo

*poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.*“

Došlo k modifikaci zápisu poznámky, kde byl k § 9 vložen nový § 9a, upravující tzv. poznámka spornosti. Jedná se o vyznačení poznámky na příslušném listu vlastnictví, upozorňující na skutečnost, že o předmětných nemovitostech probíhá soudní řízení. Zde rozlišujeme dva možné typy soudního řízení. Prvním z nich je žaloba na určení vlastnického práva, druhým typem je žaloba o neplatnosti právního úkonu, kterým má být právo do katastru zapsáno. Zde byla do praxe zavedena nová možnost, kdy nemovitosti postižené poznámkou spornosti lze převádět.

Dosavadní zápisy podaných žalob ze dvou výše uvedených důvodů byly v evidenci změněny ex offi na nový zápis poznámky spornosti. Je nutno si uvědomit, že noví nabyvatelé do nového smluvního vztahu vstupují s velkým rizikem. Pokud bude soudní verdikt svědčit proti vlastnictví nových nabyvatelů, je katastrální úřad povinen vrátit původní zápis zpět na původní vlastníky, eventuelně na původní oprávněné. V mé praxi dosud k tomuto případu nedošlo.

Typickým příkladem poznámky je:

- omezení dispozičních práv k nemovitostem,
- rozhodnutí o úpadku,
- prohlášení konkurzu,
- dražební vyhláška,
- usnesení soudu o zahájení exekuce,
- podaná žaloba,
- rozhodnutí o předběžném opatření aj. na základě podaného příslušného soudního exekutora, správce daně, insolvenčního správce atp.

### **Proces zápisu poznámkou**

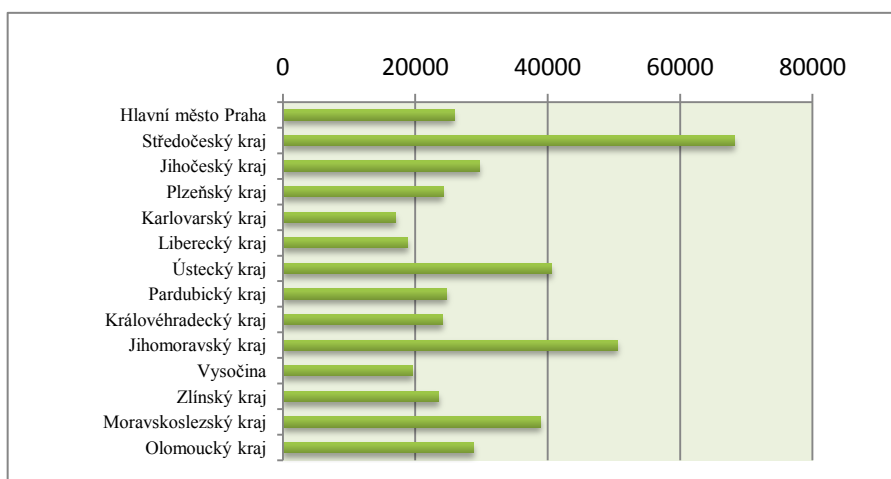
Katastrální pracoviště se v případě zápisu poznámky chovají stejně, jako při zápisu ostatních listin, procházejících protokolem záznamových řízení. Přestože tento způsob neovlivňuje vlastnické vztahy, ale pouze doplňuje určité skutečnosti, je nutno předmětné nemovitosti zaplombovat do protokolu záznamových řízení se stejnou dvaceti čtyř hodinovou lhůtou tak, aby při dálkovém náhledu veřejností bylo zřejmé, že je příslušný list

vlastnictví dotčen změnou. Listina je následně posouzena, zda neobsahuje zřejmé nesprávnosti.

Tento postup umírněného posouzení potvrdil Nejvyšší správní soud. Ve svém rozsudku spisová značka 9 As 60/2007 ze dne 18. června 2008 stanovil: „Katastrální úřad nemá zákonnou možnost zkoumat listinu předloženou k provedení zápisu poznámkou z jiných hledisek, než stanoví § 8 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. Proto ani v případě, kdy se katastrální úřad domnívá, že listina obsahuje nesprávné údaje, které ovšem nelze podřadit pod chyby v psaní, počtech či jiné zřejmé nesprávnosti, nemá možnost provedení zápisu poznámky odmítnout, neboť mu nepřísluší hodnotit věcnou stránku předložené listiny.“

Následující graf ukazuje poslední statisticky vedené údaje o množství zapisovaných poznámek do katastru nemovitostí. Srovnajme předchozí dva grafy, tj. graf množství vkladových řízení a množství záznamových řízení. Z následujícího grafu je patrné, že prim opět drží Středočeský kraj, následuje Jihomoravský kraj a Ústecký kraj. V případě Jihomoravského kraje je četnost zápisů zcela v pořádku, ovšem v Ústeckém kraji je vítězství nad Moravskoslezským krajem neobvyklé. Na poslední příčce stojí karlovarský kraj, jako již v případě vkladů a záznamů. Zda-li je to opět dáno nízkou individuální zadlužeností, nízkým počtem soudních řízení nebo sporných záležitostí je otázkou.

Graf 3. Počet poznámek v jednotlivých krajích za rok 2012.



Zdroj: Počet poznámek v roce 2012. Dostupný z:

<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-STATISTIKY>.

Katastrální úřad zruší zápis poznámky, pokud je mu doručena příslušná listina osvědčující její zánik. Takovouto listinou se rozumí například oznámení soudu, správce daně, soudního exekutora atp.

### **3.5 Závěrem k zápisu listin**

Dle mé dlouholeté zkušenosti v oboru si v případě vedení listin vkladem myslím, že se situace během posledních pěti let výrazně zlepšila. Ke vkladovému řízení již není potřeba dokládat nabývací tituly, osvědčující vlastnictví před 1. 1. 1993. Katastrální pracoviště mají natolik rozsáhlou sbírku listin, že si v případě pochybností mohou pořídit jejich kopii ex offio.

Od začátku roku 2013 došlo ke sjednocení formulářů na návrh na vklad do katastru a jejich zpřístupnění na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Tento zásah vidím z hlediska praxe jako nešťastný, protože celkově je formulář velmi náročný na vyplnění, obyčejní zákazníci se nevědí rady a zatěžují tak pracovníky katastrálních pracovišť s vyplňováním.

Zápis listin záznamem je stále vedlejším procesem na úkor rozhodovací pravomoci katastrálních úřadů. Uvědomíme – li si, že záznamy osvědčují již vzniklou právní situaci, je více než jasné, že katastry jsou zcela závislé na individuální ohlašovací povinnosti, tudíž osobně nevidím možnost dosažení souladu ve vedených záznamech se skutečným stavem.

Evidence formou záznamů je stále dost podceněná. Předkládané listiny jsou mnohdy oříškem i pro fundované právníky. Fundovaní pracovníci katastrálních pracovišť, kteří zápisy provádějí, nemají možnost jak z časového hlediska, tak i po právní stránce, posoudit v plné šíři. Jejich vzdělání není, ani mnohdy nemůže být, vzhledem k pracovní pozici, dostačující. Jednoznačně výhodné pro obě strany, tedy jak pro zákazníky, tak i pro pracovníky v rámci posílení právní jistoty a spolehlivosti, by bylo zavedení mezičlánku v podobě posuzovatele správnosti předkládaných listin.

Tento určený pracovník by vyplnil mezeru mezi plombováním a aktualizací údajů, a zabránil by tak mnohému tápání ve složité spleti zákonných klíčků. Chybná listina by byla filtrována a nedostala by se až k fázi zápisu. Bylo by částečně docíleno srovnání dvou odlišných metod zápisů vkladů a záznamů. Obecně se o tomto problému hovoří již delší

dobu, ovšem uvažovat o změně procesu je v současné situaci před změnou občanského zákoníku a novelami souvisejících zákonů, zcela bezpředmětné.

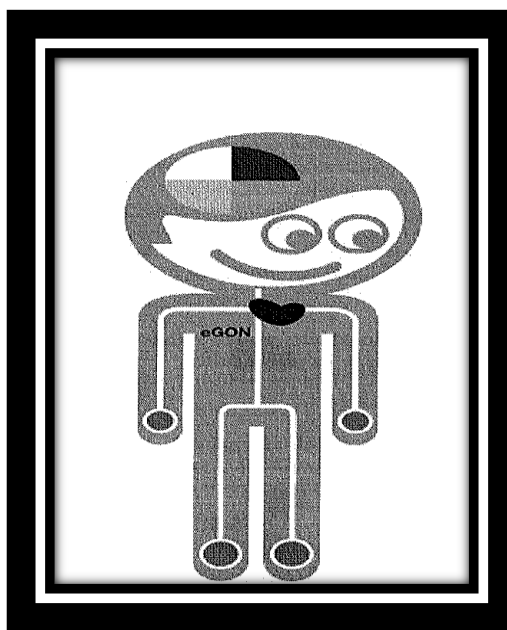
## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 4 PROJEKT ZÁKLADNÍCH REGISTRŮ V ČR

### 4.1 Elektronizace veřejné správy

Základní pilíř elektronizace veřejné správy byl položen v roce 2008 zákonem o eGovernmentu č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi. Předpokladem pro správné fungování celého systému bylo propojení jednotlivých elektronických prvků v jeden celek – eGON. Projekt eGON byl představen jako živý organismus, jehož jednotlivé části jsou navzájem ovlivněny, aktivně s sebou komunikují a vzájemně se doplňují. Stal se symbolem moderního a efektivního úřadu (*eGONcentrum*, 2012).

Prsty tohoto systému tvoří CzechPoint, jako kontaktní místa, oběhovou soustavou je komunikační infrastruktura veřejné správy, srdcem je již zmíněný zákon o eGovernmentu. Mozek tvoří základní registry veřejné správy.



Obr. 1. eGON.

Zdroj: eGONcentrum, 2012. Dostupný z:

<http://www.institutpraha.cz/egon>.

Stěžejním úkolem těchto registrů je odstranění nestejnorodých a neaktuálních databází. Prvním krokem pro spuštění registrů bylo přijetí zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech a zákona č. 227/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o základních registrech. EGONův mozek se opírá o jeden zásadní prvek, a to



tzv. referenční údaj. Jedná se o datovou informaci, která bude vedena v jednotlivých agendách veřejné správy. Referenční údaj je prezentován svou aktuálností, zaručeností a platností v daném okamžiku bez nutnosti ověření či jakéhokoli zpochybnění, pokud nebude prokázán opak. Myšlenkou základních registrů je nejen usnadnění přístupu k informacím, ale také zjednodušení spisové agendy pro účely evidence dat občanů České republiky. Jednotlivé údaje jsou si elektronickou formou předávány, občané nemusejí ohlašovat změny na jednotlivých úřadech. Postačí jedna změna v registru, kterou ostatní do svých systémů převezmou.

Byly vytvořeny čtyři základní registry – registr obyvatel (ROB), registr osob (ROS), registr práv a povinností (RPP) a registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RUIAN). Základní registr obyvatel - obsahuje základní údaje o občanech a cizincích s povolením k pobytu (zejména jméno a příjmení, datum a místo narození a úmrtí a státní občanství). Základní registr práv a povinností – obsahuje referenční údaje o působnosti orgánů veřejné moci, a to o agendách, o orgánech veřejné moci, které je vykonávají, o informačních systémech, které pro výkon agend používají a o rozsahu oprávnění přístupu k referenčním údajům. Slouží jako garance bezpečné správy dat občanů a subjektů vedených v jednotlivých registrech. Základní registr osob - obsahuje údaje o právnických osobách, podnikajících fyzických osobách, orgánech veřejné moci i o nekomerčních subjektech, jako jsou občanská sdružení a církve. Základní registr územní identifikace, adres a nemovitostí – spravuje údaje o základních územních prvcích a jednotkách (spolu s jejich vazbami).



Obr. 2. Grafické znázornění vazby uživatelů na základní registry.

Zdroj: Vazba uživatelů na základní registry, 2013. Dostupný z:

<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10769&AKCE=DOC:10-RUIAN-LETAKY>.

Z obrázku je zřejmé, že systém přijímá požadavky od čtyř základních typů uživatelů, kterými jsou ústřední orgány státní správy, obce, podnikatelé a fyzické osoby. Jejich náhled na data registrů je odesílán přes databázi informačního systému základních registrů do příslušného základního registru.

Všechny čtyři registry fungují v rámci tzv. Informačního systému základních registrů, který spravuje Správa základních registrů. Pro jednotlivé registry byli určeni tzv. editoři, kterými jsou pověřeni pracovníci správních úřadů v rozsahu svých pravomocí. Zprovoznění těchto základních registrů od 1. 7. 2012 přineslo celou řadu změn, které se odrážejí v činnosti katastrálních řadů. Katastrální úřady se staly dle § 40 zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech v rámci svého informačního systému katastru nemovitostí editory identifikačních a lokalizačních údajů o katastrálních územích a pozemcích ve vztahu na ostatní územní prvky. Jelikož zákon stanovil katastrální úřady jako editory pozemků, je třeba ošetřit evidenci stavebních objektů. Tuto agendu obstarávají stavební úřady prostřednictvím informačního systému územní identifikace. Příslušní editoři aktualizují údaje nejen o stavbách a názvech ulic, ale také o jejich technickoekonomických atributech a adresních místech. Technickoekonomickými atributy jsou myšleny údaje o nadzemních podlažích, vytápění, podlahové ploše aj. Adresní místa jsou pak důležitá pro navigační systém integrovaných záchranných systémů. Označují vchody do jednotlivých staveb, jejich evidence slouží pro usnadnění přístupu při požárech, nehodách či jiných, životu nebezpečných, událostech. Třetím důležitým editorem jsou příslušné obecní úřady. Jejich doménou je vkládání údajů o číslech popisných či evidenčních u dokončených staveb.

Aby byla dodržena aktuálnost údajů, je zákonem stanoveno provádění zápisů bez zbytečného odkladu, nejpozději do 3 pracovních dnů, kdy se o skutečnosti editor dozví. Z dosavadní praxe lze říci, že tato subjektivní lhůta je spíše přibližným vodítkem. Ve skutečnosti není možné v tak krátké době takový objem dat doplňovat. Z výše uvedeného rozdělení je zřejmé, že trojice editorů, čili editoři katastrálních úřadů, stavebních úřadů a obcí vkládá příslušná data do registru RÚIAN.

## **RÚIAN**

Samotný projekt vybudování Registru územní identifikace, adres a nemovitostí a s tím spojená modernizace informačního systému katastru nemovitostí České republiky je

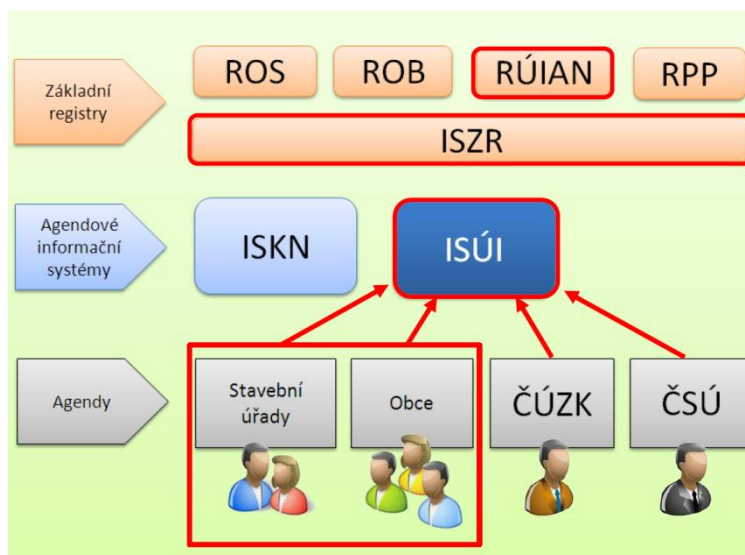
spolufinancován z prostředků Evropského fondu pro regionální rozvoj, číslo projektu CZ.1.06/1.1.00/03.05893. Gestorem vybudování a správcem RÚIAN je ČÚZK. Pro editaci dat do RÚIAN slouží dva tzv. editační agendové informační systémy:

Informační systém katastru nemovitostí (ISKN),

Informační systém územní identifikace (ISÚI).

## ISÚI

ISÚI je v oblasti veřejné zprávy tzv. eAIS, to znamená editační agendou informační systém, jehož úkolem je správa databáze a vedení údajů o územních prvcích, jiných evidenčních jednotkách a adresách v České republice. Je zdrojem dat pro RÚIAN. ISÚI umožňuje editaci dat nejen pro obce a stavební úřady. Stavební úřady jeho prostřednictvím editují stavební objekty a adresní místa stavebních objektů, definiční čáry ulic, obce editují názvy ulic, stavební objekty a adresní místa stavebních objektů, pod agendu Českého statistického úřadu spadá editace základních sídelních jednotek. Na rozdíl od základních registrů, kde rozcestníkem je systém ORG, pro ISÚI je jím e-portál územních samospráv, tzv. ePUSA. Pro katastry nemovitostí je zajímavá až třetí fáze správy v této aplikaci, kdy schvalovatel odesílá návrh změny do RÚIAN přes rozhraní ISÚI a systému ISZR.



Obr. 3. Schéma základních registrů.

Zdroj: Vazba uživatelů na základní registry, 2013. Dostupný z:

[http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-RUIAN\\_SEMINARE](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-RUIAN_SEMINARE).

Z nákresu je odvoditelné, že čtyři skupiny editorů jsou rozděleny na editory do ISUI, to znamená stavební úřady a obce, a na editory do ISKN, kterými je ČUZK a ČSÚ. Informační systém katastru nemovitostí a Informační systém územní identifikace pak dávkově převádějí data přes Informační systém základních registrů do cílového registru RÚIAN.

RÚIAN je veřejným seznamem. Nevede žádné osobní údaje (jeho ochrana nemusí být tak vysoká, jako je tomu např. u ROB). RÚIAN je jediným ze základních registrů, jehož data lze prohlížet libovolně, bez jakékoli registrace a zdarma přes internet. K tomu slouží aplikace VDP (veřejný dálkový přístup). Stěžejními zákony, o které se registr opírá, jsou tedy zákon č. 111/2009 Sb., o základních registrech, zákon č. 183/2000 Sb., o obcích, zákon č. 227/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o základních registrech, katastrální vyhláška č. 29/2007 Sb., nařízení vlády č. 161/2011 Sb. RÚIAN spravuje zejména údaje o základních územních prvcích (území státu, území vyššího územně správního celku, území kraje, okresu...) a územně evidenčních jednotkách (část obce, ulice...). Mezi základní územní prvky patří podle ustanovení § 31 písm. p) zákona o základních registrech i stavební objekt, kterým se rozumí: „*dokončená budova zapisovaná do katastru nemovitostí České republiky nebo jiná dokončená stavba, která se do katastru nemovitostí nezapisuje, ale bylo jí přiděleno číslo popisné nebo evidenční, pokud slouží k ubytování lidí nebo k podnikání nebo k jiné ekonomické činnosti.*“ (§ 29 odst. 1 písm. c) zákona č. 111/2009 Sb. o základních registrech).

Jak již bylo řečeno, katastr nemovitostí, v rámci elektronizace veřejné správy, pracuje primárně s údaji o pozemcích. Dosavadní praxe opravňovala katastrální úřady na základě došlých listin evidovat jakékoli skutečnosti o vzniku, změně či zániku staveb a pozemků. Nově jsou katastry povinny pracovat v součinnosti se stavebními a obecními úřady, musejí přebírat jejich data jako právoplatná, čili jako referenční. Pro vlastníka či oprávněného to znamená, že nemusí změnové skutečnosti nahlašovat všem, ale pouze příslušnému editorovi, čili občan nebo firma již nemusí opakovaně dokládat referenční údaje již jednou vedené v základních registrech. Orgány veřejné moci musí závazně využívat referenční údaje ze základních registrů. Poprvé vzniká registr o územní identifikaci a adresách ve formě referenčních údajů. Stále se ovšem nedaří naplnit původní myšlenku o zjednodušení celého procesu, protože jen málokdo je schopen uvědomit si, který správní orgán je editorem, kde je tedy třeba žádost předložit.

Na zjednodušeném případě lze demonstrovat, jak může být složitá cesta zcela jednoduchého zápisu. Jedná se o přidělení čísel popisných či evidenčních. Dle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích přidělují obce čísla popisná či evidenční. Problém nastává v okamžiku, kdy příslušný stavební úřad vydá rozhodnutí o účelu užívání stavby a stále chybí přidělené číslo popisné či evidenční. A co na to katastr nemovitostí? Vlastníci podali řádné ohlášení nové stavby, ale tato jim nemůže být zapsána do vlastnictví, neboť editor nemůže bez příslušného dokladu zavést referenční údaje do systému RÚIAN.

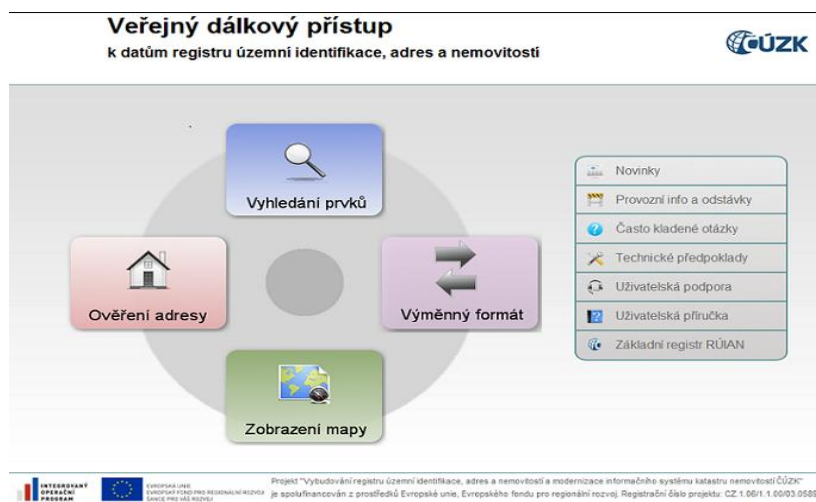
## VDP

Veřejný dálkový přístup (VDP) slouží k přístupu k datům základního registru RÚIAN. Provozuje jej Český úřad zeměměřický a katastrální jako veřejnosti a agendovým informačním systémům volně přístupnou aplikaci k publikaci dat bez nutnosti registrace či platby. Publikovanými daty jsou údaje z RÚIAN, ISÚI a ISKN. Veřejný dálkový přístup neposkytuje referenční údaje, je pouze prostředkem k jejich zhlédnutí. Validita je tudíž na informativní úrovni.

Ve čtyřech základních informačních blocích lze:

- vyhledat územní prvek (parcelu, ulici, katastrální území, část obce, adresní místo, stavební objekt aj.),
- ověřit adresu (pro zjištění správně strukturované adresy s některými doplňujícími údaji, jako jsou městská část či obvod nebo okres eventuálně ověření existence adresy a pro zobrazení seznamu adres),
- zobrazit mapu (primárně se jedná o mapu katastrální, typu rastrová, v jejíž horní vrstvě se bude zobrazovat vybraný prvek). Klienti mohou provádět tisk, zobrazit definiční body parcel a zobrazit přehledku ve zvoleném měřítku, podobně jako přes mapovou aplikaci Marushka. Mapa lokalizuje zvolené prvky, zobrazí o nich informace a zvládne přechod z grafického prostředí do souboru popisných informací.
- vytvořit výměnný formát RÚIAN, ISÚI (prozatím pouze jako měsíční kopie a změnové věty, tj. denní perioda). Exportní soubory prozatím nemají referenční charakter.

Výše uvedené prvky veřejného dálkového přístupu navíc obsahují detailní informace o těchto prvcích, aktuální údaje z RÚIAN, historické údaje z ISÚI a přímé nahlížení do katastru nemovitostí na parcelu, budovu a informace o vlastnictví. Následující obrázek ukazuje úvodní obrazovku veřejného dálkového přístupu k datům RÚIAN:



Obr. č. 4. Náhled na veřejný dálkový přístup.

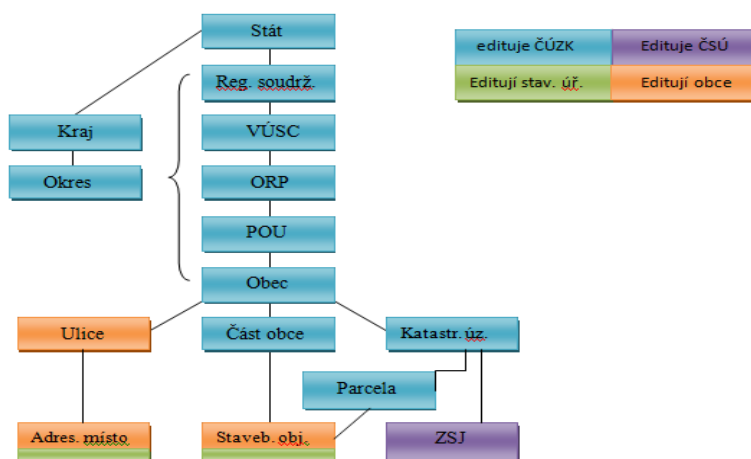
Zdroj: VDP, 2013. Dostupný z: <http://vdp.cuzk.cz/>.

Nejdůležitějšími zásahy do dosavadní praxe katastrálních pracovišť jsou zápisy nových staveb do katastru nemovitostí, kdy katastrální pracoviště nebudou, až na výjimky, vyžadovat doklad o přidělení čísla popisného či evidenčního od vlastníka stavby. Jaké číslo popisné či evidenční bylo stavbě přiděleno, nebo informaci o tom, že se jedná o stavbu, které se číslo popisné či evidenční nepřiděluje, si katastrální úřad ověří prostřednictvím veřejného dálkového přístupu a tento údaj převezme do katastru nemovitostí.

Při odstranění (zrušení) stavby nebude katastrální pracoviště k ohlášení pro zápis do katastru nemovitostí vyžadovat potvrzení obecního úřadu, že stavba na daném pozemku již neexistuje, či potvrzení stavebního úřadu, že stavba na daném pozemku již neexistuje, pokud si prostřednictvím veřejného dálkového přístupu ověří, že stavba byla odstraněna.

Na poli komunikace se stavebními úřady se dosud v tomto směru projevují nedostatky v koordinaci přednosti v zápisu staveb do RÚIAN. Jestliže se bavíme o zjednodušení cesty mezi dvěma státními orgány, pak lze konstatovat, že si občané dosud na nový způsob přijímání informací nezvykli a zachovávají původní přístup k orgánům státní správy. Zdali

bude nová praxe plně funkční, ukáže až časový odstup a překlopení práce do rutinního rámce.



Obr. č. 5. Schéma editorů a editovaných údajů v RÚIAN.

Zdroj: Seznam editorů základních registrů, 2013. Dostupný z:  
[http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10769&AKCE=DOC:10-RUIAN\\_SEMINARE](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10769&AKCE=DOC:10-RUIAN_SEMINARE)  
 (volně upraveno autorem).

Výše uvedené schéma názorně ukazuje, že editory adresních míst a stavebních objektů jsou obce a stavební úřady, jedná o obce prvního řádu, obce s pověřeným obecním úřadem a samozřejmě také obce s rozšířenou působností, výlučným editorem názvů ulic jsou opět všechny tři typy obcí. Český statistický úřad (ČSÚ) spravuje data o základních sídelních jednotkách. Zbytek agendy zastřešuje Český úřad zeměměřický a katastrální. To znamená údaje o částech obcí, parcelách, katastrálních územích, okresech atd. V této souvislosti je třeba rozeznávat tři základní kroky editorů při zápisu dat do registru. První zapisovatel provádí samotné změny a zodpovídá za správnost údajů zanesených do registru. Druhý, schvalovatel, změny kontroluje a schvaluje a třetí tzv. distributor distribuuje dokumenty, které se staly podkladem pro zápis dat.

## 4.2 Zápisy staveb do katastru nemovitostí v souvislosti s RÚIAN

Zápisy staveb do katastru nemovitostí se řídí zákonem č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a zákonem č. 344/1992 Sb., katastrální zákon v souvislosti s vyhláškou č. 26/2007 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

### **Rozestavěné budovy**

Rozestavěné budovy se v RÚIAN neevidují, jejich evidence se prostřednictvím veřejného dálkového přístupu neověřuje. Zápis do katastru nemovitostí zůstává i po 1. červenci 2012 v dosavadním režimu. V praxi to znamená řádné podání ohlášení rozestavěné stavby do katastru nemovitostí s čestným prohlášením o rozestavěnosti a úředně ověřeným podpisem (§ 6 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky), geometrickým plánem pro vyznačení rozestavěné budovy, rozhodnutím nebo souhlasem stavebního úřadu s provedením stavby a podkladem pro zápis vlastnického práva k budově. Ve speciálních případech, kdy vlastník pozemku souhlasí se stavbou jiné osoby na svém pozemku, doloží stavebník k zápisu do katastru nemovitostí souhlasné prohlášení vlastníka pozemku s úředně ověřeným podpisem.

### **Stavby s číslem popisným či evidenčním**

Při zápisu staveb s číslem popisným či evidenčním není povinností ohlašovatele dokládat katastrálnímu úřadu doklad o přidělení čísla popisného či evidenčního. Příslušné katastrální pracoviště si samo tento údaj ověří prostřednictvím veřejného dálkového přístupu (pokud je v něm tento údaj veden). Po ověření převezme katastrální pracoviště bez dalšího doložení jakýchkoliv listinných podkladů referenční údaj o čísle popisném či evidenčním do katastru nemovitostí. Pokud se zjistí, že stavba uvedená v ohlášení není v RÚIAN zapsaná, nebo je zapsaná bez čísla popisného či evidenčního, je nutné obrátit se s dotazem na příslušného editora RÚIAN. Pokud nebude spolupráce s editorem úspěšná, vyzve katastrální pracoviště ohlašovatele, aby sám zajistil zápis do RÚIAN nebo doložil doklad o přidělení čísla popisného či evidenčního, ze kterého bude zřejmé, že k přidělení došlo před 1. 7. 2012. Pokud nebudou tyto podmínky pro zápis stavby do katastru nemovitostí splněny, katastrální pracoviště vrátí ohlašovateli ohlášení stavby a jeho přílohy jako listiny nezpůsobilé k vykonání požadovaného zápisu do katastru nemovitostí a poučí jej, za jakých podmínek bude možné zápis stavby realizovat. Pokud bude spolupráce s editory úspěšná, lze se vrácení listin ohlašovateli vyhnout. Výjimečně lze stavbu s číslem popisným či evidenčním dosud v katastru nemovitostí nezapsanou a v RÚIAN neevidovanou do katastru zapsat jako rozestavěnou, ale to pouze se souhlasem ohlašovatele.



### Stavby bez čísla popisného či evidenčního

Zápis staveb, kterým se číslo popisné či evidenční nepřiděluje, nepodmiňuje ohlašovatele k tomu, aby tuto skutečnost písemně dokládal. Jedná se o stavby vymezené zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, § 31 odst. 1 – 5. U ostatních staveb, kdy tento referenční údaj chybí, katastrální pracoviště si jej samo ověří prostřednictvím veřejného dálkového přístupu.

Bude – li zjištěno, že ohlašovaná stavba není v RÚIAN zapsaná, může katastrální pracoviště provést zápis ohlašované stavby bez čísla popisného či evidenčního do katastru nemovitostí. Podmínkou pro soulad jednotlivých agend je i v tomto případě písemné upozornění příslušného editora RUIAN o zjištěném nesouladu.



Obr. č. 6. Stavební objekty vedené v RÚIAN.

Zdroj: Stavební objekty vedené v RÚIAN, 2013. Dostupný z:  
[http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10769&AKCE=DOC:10-RUIAN\\_SEMINARE](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10769&AKCE=DOC:10-RUIAN_SEMINARE).

Zapisovanými budovami do RÚIAN jsou pouze dokončené budovy s číslem popisným (rodinné domy, bytové domy, zemědělské usedlosti, stavby pro shromažďování většího počtu osob a zemědělské stavby). Dále budovy s číslem evidenční, respektive stavby pro rodinnou rekreaci a stavby bez čísla popisného či evidenčního (příloha k vyhlášce č. 26/2007 Sb., kterou se provádějí zákony č. 265/1992 Sb., o zápisech a č. 344/1992 Sb. katastrální zákon, bod č. 3, 4).

### **Zánik staveb v souvislosti s RÚIAN**

Při ohlášení zániku stavby nemusí od vzniku základního registru RÚIAN ohlašovatel dokládat katastrálnímu pracovišti potvrzení obecního či stavebního úřadu o neexistenci stavby pouze za předpokladu, že si tento údaj ověří prostřednictvím veřejného dálkového přístupu. Došlo – li ke zrušení referenčních údajů o stavbě z RÚIAN, provede katastrální pracoviště výmaz stavby z katastru nemovitostí. Pokud ovšem zjistí, že stavba je stále evidovaná v registru územních adres a nemovitostí a je li z ohlašované listiny zřejmé, že došlo k zániku stavby, může katastrální pracoviště provést výmaz stavby z katastru nemovitostí a zároveň o tomto nesouladu upozorní příslušného editora.

Pokud nebyla k ohlášení doložena listina o zániku stavby je nutno obrátit se na příslušného editora RÚIAN, zda a kdy dojde k výmazu stavebního objektu. Pokud nebude příslušný editor v patřičné součinnosti, vyzve katastrální pracoviště ohlašovatele, aby výmaz zajistil nebo doložil potvrzení obecního či stavebního úřadu. Vymaže – li editor stavbu z registru, následně může katastrální pracoviště provést výmaz z informačního systému katastru nemovitostí. Pokud ohlašovatel ve stanovené lhůtě doloží potvrzení stavebního či obecního úřadu o neexistenci stavby, může katastrální pracoviště provést výmaz z katastru nemovitostí a současně musí upozornit příslušného editora na nesoulad s údaji v RÚIAN. Pokud ohlašovatel ve stanovené lhůtě doklad nepředloží a stavební objekt bude i nadále veden v registru je třeba považovat listinu jako nezpůsobilou k zápisu a ohlašovatel ji vrátit s poučením, jakým způsobem bude možné stavbu z katastru vymazat.

Nově zavedený institut pro výmaz staveb však s sebou přinesl jedno negativum. Lze ho popsat na příkladu z praxe. Stavebník fyzicky odstranil stavbu a tuto skutečnost neoznámil příslušnému stavebnímu úřadu, ale požádal o zrušení stavby na příslušném katastrálním úřadě. Jelikož v RÚIAN nejsou k dispozici potřebné referenční údaje, nemůže katastrální úřad stavbu zrušit. Příslušené podání nelze ohlašovatelovi vrátit, jelikož obsahuje všechny náležitosti v souladu s platnými pokyny pro zápis zániku stavby do katastru nemovitostí. Stavební úřad může provést kontrolní prohlídku až po oznámení stavebníka, vlastníka stavby, nikoli ex offo, je tudíž odkázán na jeho dobrovolnosti v podání podnětu k prošetření. Dostáváme se zde do patové situace, která není detailně legislativně ošetřená. V této souvislosti pracovníci katastrálních pracovišť poukazují na nutnost uspořádání kolokvia se zaměstnanci stavebních úřadů.

### 4.3 Zápis adresy do katastru nemovitostí v souvislosti s RÚIAN

Do katastru nemovitostí se zapisují spolu s údaji o fyzické či právnické osobě rovněž jejich adresy. Do vzniku základních registrů byly adresy vedeny v souladu s údaji v listinném podkladě, ověřování probíhalo přes registr adres UIR – ADR. Zde byla dostupná jak základní verze, tak i verze rozšířená o údaje týkající se městské části, obvodu, správním obvodu a obvodu NUTS. V registru územní identifikace je adresa tvořena kombinací dat o adresním místě a poštovním směrovacím čísle. Adresní místo doplňuje příslušná obec nebo stavební úřad. Jedná se o číselný kód, přípustný pouze v České republice, který sekundárně slouží v navigačních systémech jako bod rychlého přístupu při vstupu do stavebních objektů pro účely zásahu složek integrovaného záchranného systému. Jelikož adresní místo vznikne také přidělením čísla orientačního, může mít stavební objekt více adresních míst. Lze dovést, že pokud není budově přiděleno ani číslo popisné, ani evidenční, pak tento objekt nemá ani adresní místo. Neméně důležité je vedení adres u fyzických a právnických osob. Je – li adresa v informačním systému katastru nemovitostí neúplná, chybějící údaje se doplní z RÚIAN. Pokud je adresa nestrukturovaná, to znamená, že údaje nejsou rozepsané do příslušných datových bloků, je třeba striktně dodržet stejný zápis jako v RÚIAN. U právnických osob se pouze přihlíží na výpis z Obchodního rejstříku, chybějící data jsou opět převzata z RÚIAN. V katastru nemovitostí stále existují osoby s neznámým místem pobytu. Je to způsobeno převzetím z předchozích evidencí. V tomto případě se do kolonky obec zapíše text „adresa neznámá“.

#### 4.3.1 ROB

Registr obyvatel je dalším prvkem v soustavě základních registrů. Jeho správcem je Ministerstvo vnitra. Registr vede referenční údaje o fyzických osobách České republiky a Evropské unie, o cizincích s trvalým pobytem na území naší republiky a o osobách, kterým byl na našem území poskytnut azyl nebo mezinárodní ochrana. Základní datovou jednotkou v případě fyzických osob je jejich datum narození. Sekundárními daty jsou údaje o adrese, trvalém pobytu, datu narození případně úmrtí, státní občanství a údaje o datové schránce, pokud ji má fyzická osoba zřízenou. Dle zákona o ochraně osobních údajů zde nejsou zveřejněna rodná čísla (zákon č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů).

Jednou ze zásad pro zápis vlastnických či jiných věcných práv, je jednoznačné určení, komu svědčí zapisované právo. Absence primárního identifikátoru v základním registru, kterým bezesporu rodné číslo je, však tuto zásadu logicky bortí. Východiskem je

v současné době paralelní používání databáze Centrálního registru obyvatel. Tento registr předcházel Registru obyvatel a následoval po Informačním systému evidence obyvatel. Je dosud platný a pro katastr nemovitostí je zdrojem informací o právní způsobilosti fyzických osob či o jejich rodném příjmení.

### **Zápis fyzických osob do katastru nemovitostí v souvislosti s ROB**

Pro zápis jak vkladových, tak i záznamových listin do katastru nemovitostí, je třeba řídit se přesnými pravidly. Může totiž nastat několik možných variant odpovědí z centrálního registru, se kterými je nutno se vypořádat a nadále s nimi operovat.

Pokud jsou všechny údaje o fyzické osobě správné, to znamená, pokud souhlasí jméno, příjmení, rodné číslo a bydliště s údaji, které jsou vedené jak v ROB tak v ISEO a fyzická osoba je již vlastníkem nebo jiným oprávněným, dostává se nám do informačního systému katastru nemovitostí u fyzické osoby odpověď typu „ověřen systémem“.

Pokud dojde k neshodě byť i jediného z identifikačních atributů, centrální systémy pak u fyzické osoby nabídnou variantu „k ověření uživatelem“. V této fázi nelze čekat na správnou odpověď z ROB nebo ISEO, ale ověření se provede ručně podle fyzické osoby, kterou systém nabízí jako totožnou.

Třetí možnou variantou jsou osoby, které se zavádějí do databáze informačního systému katastru poprvé. Nejsou dosud vlastníky ani oprávněnými, ověří se oproti centrálním registrům, vůči lokální databázi však zůstávají neověřeni.

Všechny tyto ověřovací kroky se dějí ještě před zahájením vkladového či záznamového řízení. Jakékoli pochybení v nesprávném ověření fyzické osoby by bezesporu vedlo k její možné záměně s fatálním následkem jak pro oprávněnou osobu, tak i pro úřad samotný. Před spuštěním systému základních registrů byla katastrální pracoviště povinna zpracovat údaje o fyzických osobách v jednotlivých katastrálních územích co nejpečlivěji. Byly generovány chybové sestavy, dle kterých bylo nutno postupovat při hromadných opravách. Ani tak se ovšem nepodařilo odstranit z databáze katastrů osoby s chybným rodným číslem či bez rodného čísla nebo jeho prvním šestičíslem a osoby s nesprávně strukturovanou adresou, s chybným jménem či příjmením. Tyto prohřešky z doby pozemkové knihy nelze nikterak odstranit. Je věcí vlastnických nástupníků, aby dodatečně své příbuzné identifikovali při projednávání dědictví. V souvislosti s centralizací, která proběhla na úseku katastru v létě 2011, se informační systém katastru nemovitostí propojil v rámci celé

České republiky. Je tedy velmi časté, že změnové záznamy generované u fyzických osob aktualizují také jiná katastrální pracoviště než ta, kde je nejvíce dostupných údajů. Vede to ke zbytečným chybám a následným opravám.

V této souvislosti nelze nezmínit velmi diskutovanou otázku ověřování cizinců s trvalým pobytem na území české republiky. Lze rozlišit dva typy. Jednak jsou to ti, kterým bylo matrikou do 1. 1. 1993 uděleno rodné číslo, a na druhé straně stojí ostatní bez rodného čísla. Do českého systému zpracování dat nelze logicky zavádět jiné identifikátory (rozumějme identifikátory používané v okolních státech) než právě rodná čísla. Cizinci tak vesměs zůstávají, jak v ROB tak v ISEO, neověřeni. Tento problém je stále diskutovaným tématem a hledá se co nejlepší řešení. V současné době pociťují zaměstnanci katastrálních pracovišť jednoznačně chaos, neboť dosud nenaplněná databáze ROB a odeznívající databáze ISEO neposkytují dostatečně komfortní využití.

#### **4.3.2 ROS**

Registr osob obsahuje údaje o právnických osobách, jejich organizačních složkách, podnikajících fyzických osobách, zahraničních osobách a jejich organizačních složkách, organizacích s mezinárodním prvkem a organizačních složkách státu. Nechybějí zde údaje jak o statutárních zástupcích, tak i o firemních provozovnách (Správa základních registrů, 2012).

Údaje z tohoto registru využívají orgány státní správy, které jsou k tomu oprávněny dle Registru práv a povinností. Při založení právnické osoby nejsou v současnosti vyžadovány všechny potřebné údaje, ale pouze ty, které jsou třeba ověřit v registru obyvatel. Před vznikem registru bylo třeba změnu údajů osoby podnikatele nahlásit několika úřadům, např. Živnostenskému úřadu, Finančnímu úřadu a České správě sociálního zabezpečení. V současné době nahlásí osoba podnikatele referenční údaje pouze jedné instituci, zejména Živnostenskému úřadu, ostatní oprávněné orgány pak tyto údaje využijí pro svou evidenci v rámci registru osob jako údaje aktuální a platné.

Došlo také ke změně procesu přidělování identifikačních čísel osob (IČO), která dosud přiděloval Český statistický úřad. Po zprovoznění ROS přidělují tyto identifikátory příslušní editoři. Přes aplikaci CzechPoint lze následně zkontrolovat, které referenční údaje jsou přístupné. Z důvodu zvýšení bezpečnosti byl rovněž zaveden nový prvek pro ochranu neoprávněného propojení údajů z různých typů registrů. Jedná se o jedinečný identifikátor,

tzv. agendový identifikátor fyzické osoby (AIFO). Tento identifikátor je duplicitně jištěn a zabezpečen před zneužitím převodníkovým informačním systémem (ORG), který spravuje Úřad na ochranu osobních údajů.

### **Zápis právnických osob do katastru nemovitostí v souvislosti s ROS**

Pro ověřování právnických osob při zápisu práv do katastru nemovitostí platí obdobná pravidla jako u osob fyzických. Pro identifikaci byl dosud nejvíce využit Registr ekonomických subjektů (RES) a data Obchodního rejstříku. Systém implementace právnické osoby do informačního systému katastru nemovitostí lze shrnout do několika pravidel.

Pokud jsou při zavádění právnické osoby dostupné všechny základní informace, tj. IČO a název společnosti a registr nalezne právě jeden záznam, pak lze akceptovat odpověď z centra o plném ověření systémem. Pokud ovšem existuje v registru více záznamů s totožným identifikátorem, pak je třeba údaje z registru osob převzít jako referenční a oprávněnou právnickou osobu ověřit v informačním systému katastru nemovitostí ručně.

Zvláštním typem je evidence právnických osob, které mají přiděleno v cizině číslo obdobné našemu identifikačnímu číslu. Toto číslo nelze zaměňovat s IČO, které je cizí právnické osobě přiděleno v České republice (např. organizační složka cizí právnické osoby zapsaná v obchodním rejstříku). Tento druh identifikátoru pak katastrální pracoviště zapíše na konec názvu této právnické osoby, pravidla pro ověření v Registru osob zůstávají nezměněna. Právnické osoby bez IČO jsou z ověřování vyloučeny.

## 5 VLIV ZÁKLADNÍCH REGISTRŮ NA PRÁCI KATASTRÁLNÍCH ÚŘADŮ

V souvislosti se zavedením základních registrů veřejné správy došlo k podstatným změnám v činnosti katastrálních úřadů (Žufanová, 2012). V prvotní fázi, kdy oba systémy spolu dostatečně nekorespondovaly, bylo třeba velmi důsledně sledovat rozdíly v původních a nových referenčních údajích, byla posílena jak kontrola ex ante, tak také ex post při zplatňování dat do katastru nemovitostí. Náročnost celé práce nyní spočívá v akceptaci celé řady okolností, které by mohly ovlivnit správnost a úplnost údajů.

### **Ohlášení o změně osobních údajů fyzických osob**

Změna jména, příjmení a adresy trvalého pobytu fyzických osob se nejprve promítne v evidenci obyvatel a do katastru nemovitostí se nově přebírá automatizovaně z informačního systému evidence obyvatel. Zprostředkovatelem přenosu dat je informační systém základních registrů čerpající data z registru obyvatel.

Dřívější způsob zápisu změn spočíval v ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného, doložené kopií občanského či jiného dokladu. V současné době se takové podání označí jako bezpředmětné. To ovšem neplatí ve všech případech. Obecně lze říci, že platí pouze v kontextu předcházejících údajů, tj. v případech, kdy již došlo k převzetí dat automatizovaně, tzv. automatické řízení typu „Z“ jako hromadný změnový záznam aktualizace oprávněných subjektů v souvislosti s interní údržbou. V ostatních případech katastrální pracoviště i nadále vyžadují písemné ohlášení změny.

### **Ohlášení o změně osobních údajů fyzických osob jiného státního občanství**

Ohlášení změny je nutné také v případě, kdy fyzická osoba není evidovaná v evidenci obyvatel. Primárně se jedná o cizince, který je evidován v cizineckém informačním systému, který spravuje Policie České republiky a Ministerstvo vnitra, a to do okamžiku jeho propojení s registrem obyvatel.

Při pochybnostech zaváděných údajů jsou katastrální pracoviště povinna prostřednictvím datové schránky učinit písemný dotaz na Policii České republiky. Odbor centrálních informačních systému Ministerstva vnitra neposkytuje z informačního systému evidence obyvatel údaje o všech cizincích. Výjimkou jsou pouze ti, kteří jsou v rodinném svazku s občanem České republiky (§ 23b, odst. 2 zák. č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel).

Takovéto ověření provádí katastrální úřad přes aplikaci CzechPoint ručně. Není – li cizinec evidován ani v evidenci obyvatel ani v evidenci cizinců, ověří se dle originálu dokladů či jejich ověřených kopií přiložených k ohlášení fyzické osoby.

Adresa trvalého pobytu nebo doručovací adresy spolu s kódem adresního místa je vedena v registru územní identifikace pouze pro území České republiky. Ve vztahu k cizím státním příslušníkům tak nastává problém. Pokud mají být písemnosti této osobě správně doručeny, využívají se poštovní příhrádky nebo jiné poštovní schránky či ohlášená adresa mimo území ČR bez kódu adresního místa.

### **Ohlášení o změně osobních údajů právnických osob**

V oblasti ověřování právnických osob neprobíhají změny v systému tak progresivním způsobem, jako u osob fyzických. Ověřování zůstává i nadále v režimu offline vůči aktualizovaným datům registru osob. Nejsou – li v listinném podkladě pro zápis práv a povinností do katastru nemovitostí u příslušené právnické osoby obsaženy všechny datové prvky, využije se veřejný dálkový přístup k údajům z registru územních informací a adres.

### **Ohlášení o změně údajů o stavebních objektech**

Jak již bylo výše uvedeno, při zápisu nové budovy do katastru nemovitostí již nebude katastrální úřad vyžadovat od vlastníka stavby doklad o přidělení čísla popisného či evidenčního. Informaci o tom, jaké číslo bylo objektu přiděleno, si ověří prostřednictvím veřejného dálkového přístupu v aplikaci registru územní identifikace (§ 29 odst. 1 písm. c) zákona č. 11/2009 Sb., o základních registrech).

Pokud katastrální úřad zjistí nesoulad v doložených listinných podkladech pro zápis do katastru nemovitostí s údaji v registru územní identifikace, je povinen uvědomit o tom příslušeného editora těchto údajů (§ 5 odst. 2 zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech).

Příslušní editoři, tj. stavební úřady a obecní úřady jsou zákonnými editory stavebních objektů a jejich technickoekonomických atributů od 1. 7. 2012. Stavby vzniklé před tímto datem je povinen do registru zavést Český statistický úřad. V tomto případě je pak na zváženu postup katastrálních úřadů vůči zákazníkům, kteří tak prakticky nevědí, na kterou instituci svou žádost podat.



Praxe ukázala, že při editaci drobných staveb podle stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon) vzniká rozpor mezi Vyhláškou č. 26 /2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí a zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, kdy v prvním případě katastr eviduje drobné stavby do 16 m<sup>2</sup>, ve druhém případě stavební úřady evidují drobné stavby do 25 m<sup>2</sup>, pokud jim bylo přiděleno číslo evidenční. V tomto případě bude mít prvenství editace drobné stavby, které nebude přiděleno číslo evidenční, katastrální úřad, který o zápisu následně uvědomí editora příslušných referenčních údajů a požádá jej o součinnost.

## **6 MOŽNOSTI ZLEPŠENÍ ČINNOSTI KATASTRÁLNÍCH ÚŘADŮ PŘI PRÁCI SE ZÁKLADNÍMI REGISTRY**

### **Práce s daty**

Projekt základních registrů je velmi čerstvou záležitostí. V nejvyšší míře zobecnění lze říci, že jakýkoliv zásah do běžícího soukolí dosavadní práce s sebou přináší nejen pozitiva, ale objevují se zcela jistě nedostatky, se kterými ani samotní tvůrci myšlenky nepočítali. Je proto velmi nesnadné hledat bod optimalizace pro tak progresivně se rozvíjející oblast státní správy. V samotných počátcích zavádění nových postupů se ukázalo, že největším problémem budou nestrukturovaná a chybně převzatá data z migrace dat, uskutečněné v roce 2001. Byly vygenerovány chybové sestavy určené k opravě v informačním systému katastru nemovitostí. Jednalo se až o 92 000 rozdílů a chyb. Jednotlivá katastrální pracoviště nebyla v dostatečně úzké vazbě, proto se čištění dat protahovalo z důvodu duplicity založených řízení na více pracovištích.

Možným řešením, dosud částečně provedeným, je sestavení chybových souborů v elektronické podobě. Zjevně nesympatickou se jeví varianta importu těchto souborů do nově založených řízení, se kterými bude následně pracováno. Vzdálenost centrálního serveru, jako místního úložiště, působí jako brzda pro rychlost přenášených dat. Navíc samotní pracovníci nejsou v oblasti výpočetní techniky natolik zdatní, aby zvládli složitější operace. V tomto směru by bylo jednoznačně účinným prostředkem pro zkvalitnění práce s daty zavést pravidelná školení zaměřená na zefektivnění práce s programovým vybavením katastrálních pracovišť.

### **Odpovědnost editorů**

Další, dosud neřešenou mezerou v Zákoně o základních registrech v souvislosti s příslušnou vyhláškou je přesné vymezení odpovědnosti jednotlivých editorů. V obecné rovině lze říci, že zavedená pravidla pro práci s daty Základních registrů jsou dosud nepřesně vymezena. Nelze tudíž určit, na čí straně by mohlo dojít v řízení k pochybení. V této souvislosti je třeba si uvědomit, že editace je legislativně zakotvena od 1. 7. 2012, včetně vedení technickoekonomických atributů, údaje, které byly vedeny do tohoto data je povinen editovat Český statistický úřad.

Z toho vyplývá, že jednotlivé instituce státní správy musejí mezi sebou, často nad rámec svých povinností, zdoluhavě jednat. Tento průtah se jeví jako negativum vůči zákazníkům, kteří čekají na vyřízení svých záležitostí v co nejkratší době. Zlepšení situace by mohlo nastat v tom případě, kdy bude dosaženo propojení mezi katastrálními pracovišti a stavebními úřady. Dosud vedená interní jednání, odkazující se často na elektronickou korespondenci, jsou velmi neprůkazná. Řešením, které se v praxi jeví jako účinné, by bylo legislativní zakotvení souborných pravidel pro správný postup při práci se Základními registry. Budou – li v souladu s kompetencemi správních úřadů, je více než jisté, že dojde nejen k uspokojení většího množství klientů, ale i ke zkrácení lhůt v řízeních.

### **Personální zajištění, zastupitelnost, koordinace v rámci kraje**

Při přípravě na zahájení provozu základních registrů, zejména v případě základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí poskytoval Český úřad zeměměřický a katastrální v roce 2011 pokyny všem obcím. Katastrální úřady byly z těchto jednání vyloučeny. Malé obce, tj. obce prvního řádu, byly upozorněny na možnost uzavření veřejnoprávní smlouvy s tím, že veškerou agendu editora do základního registru bude vykonávat obec vyššího řádu. Jelikož poskytování těchto služeb bylo zpoplatněno, nebylo v silách některých obecních úřadů k této variantě přistoupit. Samotní starostové se proti tomuto způsobu práce ohradili, ovšem bezvýsledně. Editace do registrů v malých obcích není častou záležitostí, o to více pozornosti bylo nutno této problematice věnovat.

V rámci katastrálních úřadů nebyli pověřeni zaměstnanci k probíhajícím školením, týkajících se základních registrů, přizváni. Jejich neúčast se v zápětí projevila při spuštění nové agendy v podobě chaotické situace a prodloužení lhůt při zápisech listin. Dezorientace v problematice byla řešena vydáním několika pokynů pro práci v informačním systému katastru nemovitostí, což bylo velmi chabou oporou. Vhodnou nápravou celé situace by bylo doškolení příslušných pracovníků katastrálních pracovišť tak, aby pochopili podstatu programu, se kterým stavební úřady pracují. V agendovém editačním informačním systému územní identifikace by měli možnost srovnat, jaké informace jsou povinni editoři vkládat, jak probíhá řízení a konečně jak se vložená data promítnou do jejich práce. V tomto okamžiku se bavíme o pracovnících, kteří provádějí zápis do informačního systému základních registrů a o těch, kteří provádějí přípravu aktualizace.

Neméně důležitou věcí je personální zajištění zastupitelnosti nejen v případě obcí či stavebních úřadů, ale také na poli katastrálních pracovišť. V praxi se tak ovšem neděje. Pro jednotlivé instituce státní správy je zpravidla ustanoven pouze jeden příslušný editor dat do základních registrů. V případě větších měst, jejichž počet katastrálních území by nebyl schopen jeden editor pracovně obsáhnout, je práce rozdělena právě podle katastrů. Stejně tak na katastrálních pracovištích není postupováno jednotně. Jedná se o významné krajové odlišnosti, někde se zápis do informačního systému zapisujícím pracovníkem provádí podle toho, která katastrální území jsou mu přidělena, jinde se postupuje chronologicky číselnou řadou a práce se rozděluje bez ohledu na katastr. Pokud bylo již v roce 2011 hovořeno o celkové centralizaci katastrálních pracovišť, je třeba dodržet ji i v tomto případě. Jednotnost pracovních postupů by významnou měrou přispěla k celkové harmonizaci práce veřejné správy a tím také k dosažení vyšší účelnosti při vyřizování jednotlivých řízení.

### **Webové aplikace pro údaje základních registrů**

Pro náhled na data základních registrů mohou zaměstnanci katastrálních úřadů použít tři základní webová rozhraní. Prvním z nich je aplikace CzechPoint, druhou Veřejný dálkový přístup a třetí možností je tzv. Prohlížeč základních registrů. Přístup do registru RUIAN zajišťuje zejména aplikace Veřejného dálkového přístupu, pro ověření osob pak slouží Informační systém evidence obyvatel. Správcem Veřejného dálkového přístupu je Český úřad zeměměřický a katastrální. Zákon o základních registrech ovšem ustanovuje povinnost přebírat referenční údaje ze základních registrů do informačního systému katastru nemovitostí. Data z Veřejného dálkového přístupu nemají referenční charakter, je to způsob dálkového přístupu, který umožňuje nahlédnout do RUIAN. Pro práci na katastrálních pracovištích to znamená, že běžní pracovníci, kteří potřebují aktuální, v daný okamžik platný náhled na data základního registru, jsou omezení často v délce dvou až třech dnů. Český úřad zeměměřický a katastrální zajistil pověřeným pracovníkům možnost náhledu přes aplikaci CzechPoint. Pro představu se jedná pouze o dva pracovníky ve čtyřicetičlenném kolektivu pracoviště.

Český úřad zeměměřický a katastrální poukazuje na fakt, že služba CzechPoint je placenou záležitostí, tudíž zajistit přístup pro všechny zaměstnance je finančně nákladné. Tato situace vede k nadměrné zátěži pověřených pracovníků, kteří jsou při své práci navíc povinni poskytovat ostatním pracovníkům potřebné informace včetně tisku příslušných

sestav. Jedinou možností by v tomto případě bylo resortní jednání se zástupci CzechPoint o bezplatném přístupu pro Český úřad katastrální a zeměměřický. Problém by mohl nastat v okamžiku protestu ostatních orgánů státní správy, které by toto jednání považovaly za zvýhodněné. V současné době se tedy katastrální úřady dostávají do patové situace, jejíž řešení je zatím v nedohlednu.

Zcela čerstvou záležitostí je tzv. Prohlížečka základních registrů. V současné době ještě není plně odzkoušená všemi katastrálními pracovišti, celá akce je ve fázi přebírání přístupových hesel a přidělování uživatelských rolí. Vybraní zaměstnanci, kteří byli poučeni o práci s citlivými údaji, budou při práci s prohlížečkou monitorováni tak, aby se požadované údaje, pro které je aplikace v danou chvíli zpřístupněna, skutečně týkaly oprávněných osob v řízení. Lze tedy říci, že tímto nově zřízeným dálkovým přístupem bude zajištěna vyšší efektivita práce s daty základních registrů. Navíc, tato aplikace je bezplatná, nehrozí tedy omezení počtu udělených přístupů.

### **Sjednocení metodiky a pracovních postupů**

Bavíme – li se o celkové architektuře systému základních registrů, zejména RÚIAN, nesmíme opomenout otázku metodiky a pracovních postupů v rámci katastrálních pracovišť a stavebních úřadů. V začátcích, kdy nebyla jednoznačně určena pravidla pro práci v databázi, byly jednotlivé orgány státní správy donuceny se vzájemně kontaktovat a na postupu domlouvat. Ani samotní vedoucí či ředitelé katastrálních pracovišť nedokázali práci se základními registry korigovat. Tato nejistota byla umocněna naprostou nejednotností práce na různých katastrálních pracovištích. Zatímco někde byla snaha o zachycení novinek a seznámení se s agendou již od úplného začátku, jinde byla taktika spíše opatnická a vyčkávací. Nelze říci, zda to či ono řešení bylo v danou chvíli vhodné, lze pouze konstatovat, že Český úřad zeměměřický a katastrální v čele s předními odborníky na zápisy do katastru nemovitostí, začali situaci řešit až po četných dotazech na helpdesku katastrálních pracovišť. Vydané pokyny, které byly v této souvislosti vypracovány, byly velmi strohé a nepropracované a na mnohé varianty, které v praxi vznikaly, vůbec nereagovaly. Řešení se předpokládalo v pravidelném setkávání na úrovni katastrálních a stavebních úřadů. Tato myšlenka ale nebyla, ke škodě věci, dosud realizovaná.

### **Reklamacie referenčních údajů**

Pokud hovoříme o referenčních údajích, které považujeme za právně platné v daném okamžiku, musíme také řešit otázku selhání lidského faktoru. Selháním v tomto případě rozumíme vložení nesprávných dat zapříčiněné jednak možnou neznalostí, nebo též chybou v opisu. Zákon v tomto případě pamatoval na možnost reklamacie referenčních údajů. Teoretický předpoklad spočívá v písemném upozornění příslušného editora na nesprávný údaj. Písemná forma není přesně stanovena, ovšem vychází se z fungování datových schránek. Editor je povinen chybu odstranit nejpozději do třech dnů. Nerozlišují se dny pracovní a kalendářní, a tak vzniká nesplnitelná podmínka pro opravy. Jelikož opravovaný údaj musí projít jak zapisovatelem, schvalovatelem tak i tím, kdo daný údaj splatní a zanesse do základního registru, je velmi obtížné tento časový limit dodržet. Nemluvě o tom, že se nepředpokládala pracovní absence některého z editorů.

Pracovníci na katastrálních případech se k této situaci staví prozatím velmi odměřeně. Z praxe neznám případ, kdy by reklamacie chybných údajů probíhala výše popsaným způsobem, zatím je vše řešeno zejména telefonickou domluvou, která se jeví jako nejjednodušší a nejrychlejší. Vychází se tím vstříc zaměstnancům stavebních úřadů a obcí, kteří tak nejsou v takovém pracovním stresu. Co ovšem chybí, tak je zpětná vazba na reklamované údaje ze strany katastrálních úřadů. Nikdo totiž zpětně nekontroluje, zda editor na upozornění reagoval a údaj je v základním registru již opraven. Zdokonalování systému práce by mohlo nastat v případě, kdy by tuto kontrolu zajišťoval k tomu zvláště pověřený zaměstnanec. Ovšem díky neustálému snižování stavu zaměstnanců státní správy, jde spíše o utopistickou vizi.

### **Aktuální problémy**

Editace dat v ISÚI byla zahájena dne 29. 8. 2011. V první fázi vzniku základních registrů, zejména RÚIAN bylo třeba doplnit ulice, stavební objekty a adresy, které vznikly koncem června 2011. Druhá fáze nastala v okamžiku, kdy editoři musejí začít plnit svou roli podle zákona č. 111/2009 Sb. o základních registrech.

Jestliže se vychází z cílového stavu, to byl začátek července 2012, pak nebylo možné zadat místo sídla právnické osoby, zavést trvalý pobyt fyzických osob nebo vytisknout osobní doklad fyzické osoby. Tyto rozdílové sestavy byly spolu s metodikou rozeslány na krajské úřady. Jejich cílem byla spolupráce s obcemi s rozšířenou působností, aby tyto zajistily řešení. Základním principem k šetření je potlačit až 60 000 rozdílů mezi databází ISEO

a ISÚI. Do budoucna garantuje Ministerstvo vnitra, že bude toto dvojcestí správy dat ukončeno.

Aktuálním problémem i nadále zůstává, že některé obce a stavební úřady neplní povinnosti editorů. V důsledku této nečinnosti přicházejí stížnosti z orgánů veřejné správy. Pokud se jedná například o aktualizaci adres, pak například klientům Ministerstva práce a sociálních dávek nemohou být vyplaceny sociální dávky.

Ve své zprávě o běhu registru RÚIAN ze dne 25. 3. 2013 upozorňuje ing. Tomáš Holenda z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního na nečinnost některých stavebních úřadů, zejména újezdních úřadů Březina, Libavá, Brdy a Hradiště a v souvislosti s tím, na ztíženou činnost příslušných katastrálních pracovišť. Zmiňuje se také o chybách při editaci definičních čar ulic a základních sídelních jednotek. Do popředí vyzdvihuje problematiku přidělování speciálních, čili firemních, poštovních směrovacích čísel. Je nutno podotknout, že tato čísla přiděluje Česká pošta, ale nikoli podle územní identifikace, ale pouze k IČO konkrétní firmy. Toto směrovací číslo firmě zůstává i po přestěhování na jinou adresu. Rozhodnutím řídicího výboru základních registrů bylo stanoveno, že:

*„Speciální (tj. individuální) PSČ jsou platná (nebudou reklamována ani opravována), ale nemohou být ani v RÚIAN (nevztahují se k územnímu prvku, ale k IČO), ani v ROS. Bylo tedy doporučeno vytvoření zvláštní webové služby, která při dotazu do základních registrů na danou organizaci uvede na výstupu toto PSČ (pokud existuje).“* Z tohoto textu je zřejmé, že bude připravena nová funkcionality základních registrů a příslušných agendových informačních systémů.

### **Praktické využití dat ze základních registrů**

Pro občana znamenají základní registry novou možnost přístupu k příslušným údajům. Jedná se o dva základní druhy, a to prostřednictvím datové schránky nebo přes aplikaci CzechPoint. Obě možnosti ovšem nejsou ve svém výstupu shodné. Registr RÚIAN byl dostatečně popsán výše v předchozích kapitolách. Z registru obyvatel lze prostřednictvím datové schránky získat:

- výpis údajů o fyzické osobě, respektive o žadateli o výpis. Žadatel musí být osobou oprávněnou. Je třeba zřídit vlastní datovou schránku pro fyzickou osobu, nikoli pro podnikající fyzickou osobu,

- informační výpis o využívání údajů z registru obyvatel, který se sestává ze seznamu toho, kdo a kdy si o dané fyzické osobě zažádal o její údaje,
- jako oprávněná osoba může příslušná fyzická osoba prostřednictvím datové schránky zažádat o změnu některého údaje v registru obyvatel,
- na základně uděleného souhlasu prostřednictvím datové schránky fyzické osoby lze nechat informovat třetí osoby o změně některých údajů dané fyzické osoby, stejně tak lze ukončit poskytování těchto změnových informací. Hovoří o tom § 58a zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech: *„Na žádost subjektu údajů staršího 18 let mohou být z registru obyvatel a registru práv a povinností poskytnuty referenční údaje v jím vymezeném rozsahu jiné fyzické nebo právnické osobě do datové schránky této osoby. Subjekt údajů může svůj souhlas s poskytnutím referenčních údajů z registru obyvatel a registru práv a povinností jiné fyzické nebo právnické osobě kdykoliv odvolat.“*

Z registru osob lze prostřednictvím datové schránky získat:

- výpis údajů o právnické osobě nebo údajů o podnikající fyzické osobě, která je opět osobou oprávněnou a má zřízenou datovou schránku právnické nebo podnikající fyzické osoby,
- informační výpis o využívání údajů z registru osob je zaslán dle žádosti právnické osoby nebo podnikající fyzické osoby s uvedením příslušné datové schránky a časového rozmezí, za které je výpis požadován,
- z příslušné datové schránky lze osobou oprávněnou odeslat žádost na změnu údajů vedených v registru osob.

Prostřednictvím Czech Point jsou výše uvedené možnosti navíc obohaceny dvěma ještě následujícími:

- z registru práv a povinností lze získat výpis o tom, kdo, kdy a na základně jakého oprávnění rozhodl o změně údajů, které vedou základní registry,
- možnost výpisu z registru osob o dalším subjektu, rozdílném od žadatele, bez citlivých údajů jako jsou údaje o statutárních osobách právnických osob či podnikajících fyzických osob (Peterka, 2012).



## Budoucnost základních registrů

Lze říci, že systém základních registrů byl vytvořen pro usnadnění postupu v řízeních o žádosti a ke snadnějšímu statistickému zpracování dat o našem území a obyvatelstvu, viz příklad v následující tabulce:

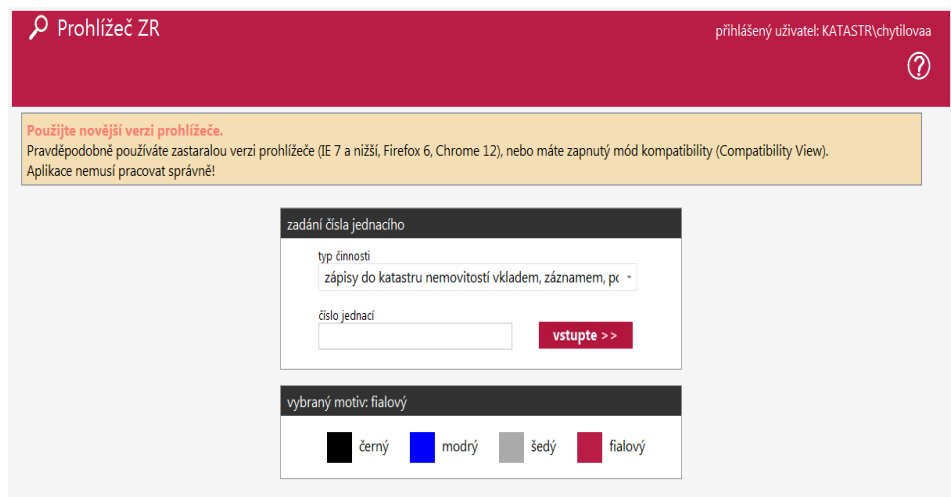
*Tab. č. 2. Souhrn údajů o území České republiky k 31. 12. 2012.*

Prvek RÚIAN	Počet
Obce	6 251
Části obcí	15 068
Katastrální území	13 026
Stavební objekty	4 091 084
Stavební objekty s číslem popisným/evidenčním	2 841 695
Adresní místa	2 919 224
Parcely	20 406 319
Základní sídelní jednotky	22 427
Ulice	79 500

Zdroj: Interní zdroj ČÚZK.

Vývoj základních registrů je zatím v počátcích, postupně se projevují systémové nedostatky. Prognostici sázejí na dlouhodobou evoluci, která by v cílové rovině vedla k optimalizaci systému veřejné správy. Samotný stát hodnotí základní registry jako velmi přínosné, neboť jednoznačným nástrojem kontroly veřejné správy se stává registr práv a povinností. Využitím jeho validních dat bude možné rušit nadbytečnou legislativu, bude zřejmé, kolik úředníků vykonává příslušnou agendu, jaký je jejich pracovní výkon a zda je příslušná správa v konečném důsledku potřebná či nikoliv.

Elektronizace systému veřejné správy není spuštěním základních registrů zdaleka ukončena. Zcela horkou novinkou je vytvořena nová aplikace, umožňující prohlížet data základních registrů. Zatím není určena pro všechny pracovníky katastrálních pracovišť, ale do budoucna se počítá s rozšířením přístupů. Následující obrázek je úvodní obrazovkou pro vstup do prohlížečky základních registrů.



Obr. 7. Prohlížečka základních registrů.

Zdroj: Prohlížečka základních registrů, 2013. Dostupný z: <http://zr.katastr.int/>.

V nastávajícím programovacím období Evropské unie se počítá s dalším investičním záměrem. Na základě analýzy již spuštěných IT projektů byla vypracována nová témata pro Smart Administration v eGovernmentu. Po jejich zavedení se očekává zvýšení efektivity činnosti státní správy. Jedná se zejména o upřesnění velkých státních integračních programů, cloud infrastructure, cloud services, autorizace a autentizace (Deník veřejné správy, 2012).

Upřesněním velkých státních integračních programů je míněno zavedení elektronického školství, justice, zdravotnictví aj. Do budoucna počítá Ministerstvo vnitra s integrací dat do Systému základních registrů tak, aby každý z oborů byl jeho partnerem. Tento proces je rozvržen pro vertikální systemizaci, na jejímž konci by stál Systém základních registrů.

Od sdílení infrastruktury státu, neboli cloud infrastructure, si stát slibuje transparentnost, bezpečnost a garanci v souvislosti s použitím referenčních údajů. Se vzrůstajícím množstvím agend bude vytvořeno tzv. centrální místo služeb, které bude natolik kapacitně vybavené, aby obsáhlo veškeré datové sklady lokálních úložišť. Procesní záležitostí ve vztahu k základním registrům se jeví cloud služeb. Díky již zmíněnému Registru práv a povinností je známo co přesně která agenda veřejné správy vykonává. Doposud šlo o netříděnou agendu, do budoucna se počítá s rozdělením do tří základních kategorií, a to middle office, front office a back office.

Požadavky Evropské unie na náš e-government se v některých případech neshodují s vládní strategií. Jedná se například o změnu v agendovém systému, kdy by měly být

činnosti, řešené dosud na resortní úrovni, přesunuty na úroveň centrální a obráceně. Garance referenčních údajů a jejich certifikace bude řešena ve čtvrtém pilíři elektronického governmentu, kterým je autorizace a autentizace. Celosvětový trend tenduje k používání digitálních podpisů, zrušení časové platnosti certifikátů, sjednocení v postupu při uchování historických dat a posílení datových schránek a aplikace CzechPoint. Vzájemným zpřístupněním dat veřejné správy se otevírá prostor pro realizaci projektu Open government data. Tvůrci této myšlenky budují portál, čili sdílené místo, které bude použito pro zveřejnění v takovém formátu, který bude čitelný i pro širokou veřejnost.

## **7 PRŮZKUM ZNALOSTÍ VEŘEJNOSTI O SYSTÉMU ZÁKLADNÍCH REGISTRŮ VE STATUTÁRNÍM MĚSTĚ PROSTĚJOV**

Při zpracování tohoto průzkumu jsem vycházela z předchozích zkušeností, které jsem nabyla při studiu na Slezské univerzitě v Opavě a při zpracování mé bakalářské práce. Jelikož se mi způsob zpracování a použitá metoda osvědčila, dovolila jsem si stejným způsobem pokračovat i v tomto případě.

### **Průzkum obsahuje:**

#### **1. Teoretickou část**

- Předmět výzkumu veřejnosti
- Cíl
- Hypotézy

#### **2. Metodickou část výzkumu:**

- Metoda výzkumu
- Shromažďování dat

#### **3. Plán**

- Zpracování
- Časový plán

#### **4. Vyhodnocení**

#### **5. Shrnutí**

#### **6. Praktickou část - dotazník (viz příloha VI)**

## 7.1 Teoretická část

### Předmět výzkumu veřejnosti

V souvislosti se vznikem základních registrů se naskytá otázka, zda byla a stále je veřejnost dostatečně informovaná o tomto novém elektronickém institutu státní správy, jak jej využít, co mohou získat a naopak zjistit potenciální nedostatky či uklidnit neoprávněné obavy. V době modernizace výpočetních systémů a přiblížení činnosti úřadů zákazníkům se nabízí možnost určit, jakým způsobem a nakolik jsou nově vzniklé základní registry veřejností využívány. Předmětem zkoumání je architektura základních registrů, respektive jejich zavedení do informačních systémů státních orgánů.

### Cíl

U tohoto výzkumu bylo prioritou zjistit, jak veřejnost vnímá adaptaci na nové webové prostředí a zda vůbec pociťuje urychlení a zjednodušení služeb státní správy. Provedené šetření se zabývalo nejen otázkou úrovně vzdělanosti úředníků státní správy, ale také kvalitou poskytovaných informací a dodržováním určitých legislativních pravidel. Cílem bylo získání zpětné vazby a s tím spojené poskytnutí námětů na zlepšení činnosti v této oblasti.

### Hypotézy

Provedený výzkum operoval s několika pracovními hypotézami, které byly vybrány jako nejčastější názorový střet mezi úředníky státní správy a veřejností.

1. Úředníci stále nejsou dostatečně informováni o základních registrech.
2. Úředníci neposkytují veřejnosti všechny dostupné informace.
3. Úředníci nevyužívají všechna dostupná data.
4. Úředníci různých správních orgánů si včas nepředávají referenční údaje.
5. Základní registry nepřinesly žádné usnadnění práce.
6. Základní registry nepřinesly žádnou úsporu času.
7. Systém registrů není dostatečně bezpečný.

## Hlavní hypotéza

Výše uvedené dílčí hypotézy jsou globálně převedeny do hypotézy vlastní, která zní: „**Základní registry nepřinesly očekávané zjednodušení práce mezi orgány státní správy.**“ Tato hypotéza bude rozvinuta v metodické části tohoto výzkumu.

## 7.2 Metodická část výzkumu

### Metoda výzkumu

Jako obecně každý provedený výzkum, je i tento nutno začít provedením pilotáže a pretestu, tj. zjištěním, zda informace, které chceme získat, jsou dostupné. V úzkém kolektivu pracovníků byl proveden brainstorming, jako technika sloužící ke shromáždění dat a dále aktivní dotazování. Proto, aby výzkum měl co nejvyšší vypovídací schopnost, byl kladen důraz na transparentnost, konkrétnost a objektivitu při zpracování výsledků dotazníku.

Tělem výzkumu je již zmíněný dotazník, kdy respondenti byli požádáni o zodpovězení šestnácti otázek, z nichž pouze jedna byla otevřená. Otázky byly konstruovány jako jednoduché a jasné s přesně jednou možností odpovědi.

### Shromažďování dat

Vzhledem k dnešním moderním informačním a komunikačním technologiím byla zvolena možnost vyplnění dotazníků přes e-mailovou poštu. Tato metoda se jevila jako nejúčinnější z důvodu časové nenáročnosti a možnosti co nejširšího zasažení respondentů. Zároveň s tím byl potlačen haló efekt, který by jistě nastal v případě osobního kontaktu. Mailová korespondence byla zaslána s průvodním dopisem a žádostí o vyplnění.

## 7.3 Plán

### Zpracování

Dotazník byl zaslán přibližně 120 osobám z různých krajů České republiky, samotné vyhodnocení probíhalo v rámci globalizace všech dat. Dá se říci, že z výše uvedeného počtu, byla návratnost odpovědí 75 procentní, tj. 90 osob. K tomu, aby měl výzkum určitou vypovídací schopnost, bylo nutno určit přibližnou velikost výběrového souboru respondentů. K tomuto určení slouží početní metoda (Vytlačil, 1969, s. 70).

$$n = \frac{t^2 \times S^2}{d^2}$$

$$n = \frac{1,95^2 \times 0,2236}{0,04^2}$$

$$n = \frac{3,8025 \times 0,050}{0,0016}$$

$$n = \frac{0,1901}{0,0016}$$

$$n = 118,8 = 119 \text{ respondentů}$$

Pro tento výzkum postačuje dle výzkumu vzorek o počtu 119 respondentů.

### **Legenda:**

n = velikost výběrového souboru.

t = koeficient spolehlivosti je daný hodnotou 1,95 (pracujeme s 95 % jistotou a 5 % rizikem)

S = směrodatná odchylka průměru daná koeficientem 0,2071

d = přípustná chyba je daná v intervalu 3 % – 4 % (0,03 – 0,04), v našem případě 4 %

### **Časový plán**

Nejnáročnější na celé práci je bezesporu sestavení dotazníkových otázek, způsob, jakým se budou dotazníky distribuovat veřejnosti a v neposlední řadě vyhodnocení. V první časové etapě proto byl s tříměsíčním předstihem vytvořen dotazník. Otázky byly doladěny tak, aby plně korespondovaly s cílem a celkovým záměrem plánovaného výzkumu a aby celkový efekt byl co nejvalidnější.

Ve druhé fázi došlo k rozesílání dotazníku do e – mailových schránek, což se v celkovém časovém horizontu odrazilo cca třemi procenty času.

Další fáze byla zaměřena na shromažďování dat. Bylo tedy nutno poskytnout dostatečný časový prostor pro odpovědi. Přestože se zpočátku zdálo, že se ochota odpovídat, oproti minulému prováděnému výzkumu výrazně snížila, ke konci období, kdy bylo plánováno uzavírání dat, přírůstek odpovědí narostl.

V poslední fázi, kdy nastalo samotné vyhodnocení výsledků, rozhodoval o čase pouze individuální přístup a má motivace. Výsledky byly de facto zpracovány během třech dnů.

## 7.4 Vyhodnocení

Z dotazníkového šetření vyplynulo, že průzkumu se zúčastnilo 68 % žen (81 osob) a 22 % mužů (19 osob).

Nejpočetnější věkovou skupinou byl střední proud, tj. lidé ve věku 31 až padesáti let. Do první věkové skupiny patřilo pouze 11 % respondentů (13 osob), druhou skupinu tvořilo 78 % respondentů (93 osob), třetí skupina měla 9 % (11 osob) a z poslední skupiny se účastnila pouze 2 % (3 osoby).

Nejčastěji odpovídaly osoby se středním vzděláním s maturitou 53 % (64 osob), osoby s vyšším středním vzděláním tvořily skupinu v počtu 16 % (19 osob), vysokoškolsky vzdělaných bylo 22 % (26 osob), vyučených v oboru bylo 19 % (11 osob), nikdo nebyl se základním vzděláním.

Osob zaměstnaných v pracovním poměru bylo 46 % (55 osob), studentů 23 % (27 osob), osob samostatně výdělečně činných odpovídalo 23 % (28 osob), důchodců bylo 8 % (10 osob). Skupinu nezaměstnaných nerepresentoval nikdo.

Ve městě bydlí 61 % (73 osob), na vesnici bydlí 32 % (38 osob), z velkoměsta bylo 7 % (9 osob).

S elektronizací veřejné správy se setkala 88 % (106 osob), 14 osob (12 %) nemělo žádné zkušenosti.

Na otázku, jaké jsou základní registry v České republice, dokázalo správně odpovědět 16 % respondentů (19 osob), zbytek 84 % (101 osob) neodpovědělo vůbec nebo nesprávně.

O tom, jaké údaje jsou předmětem evidence v základních registrech, vědělo 66 % (79 osob), ostatních 34 % (41 osob) nevědělo.

Jak lze údaje v základních registrech měnit vědělo 17 % (20 osob), ostatní respondenti, tj. 83 % (100 osob) uvedli zápornou odpověď.

Celkem 92 % (110 osob) se domnívá, že média neposkytují dostatek informací o základních registrech, zbytek, tj. 8 % (10 osob) je s informovaností spokojeno.



Úřad státní správy navštívilo v posledním měsíci přibližně 42 % (50 osob), 46 % (55 osob) bylo na úřadě v posledním půlroce, zbytek, tj. 12 % (15 osob) své záležitosti na úřadě vyřizovaly před více než půl rokem.

Na otázku, zda byli respondenti spokojeni s úrovní vzdělanosti státních úředníků, odpovědělo kladně 54 % dotázaných (65 osob), záporně odpovědělo 39 % (47 osob), částečně spokojeno bylo 8 osob (7 %).

Zda poskytují samotní zaměstnanci dostatek informací o základních registrech, odpovědělo souhlasně pouze 5 % osob (6 osob), zápornou odpověď uvedlo 84 % (100 osob). Zbytek, tj. 11 % (14 osob) se touto problematikou nezabýval.

Zjednodušení systému práce při jednání na úřadech pocítilo 17 % (20 osob), zbytek, resp. 83 % (100 osob), si myslí, že vše zůstalo při starém.

O zabezpečení údajů s výslednou odpovědí rozhodně ano souhlasilo pouze 16 % (19 osob), spíše ano uvedlo 64 % (77 osob), pro odpověď rozhodně ne bylo 14 % (17 osob) a spíše ne uvedlo 7 osob (6 %).

Na poslední otázku, zda by bylo vhodné více osvěty na téma základních registrů odpovědělo vstřícně 96 % (115 osob), nezájem projevila pouhá 4 % (5 osob).

## **7.5 Shrnutí**

Respondenti byli o výsledku provedeného výzkumu informováni e – mailovou korespondencí a požádání o jakoukoli zpětnou reakci.

Tento výzkum ukázal, že výše formulovaná hlavní hypotéza byla potvrzena. Základní registry podle mínění veřejnosti dosud nepřinesly kýžený výsledek, který byl při jejich zřízení očekáván. K výraznému zjednodušení práce nedošlo, lidé v tomto směru nepocítili výraznou změnu oproti původnímu stavu. Negativismus v odpovědích lze přikládat jednak vzniklé nestabilitě při zavádění nových systémů do státní správy a následně také v důsledku nízké informovanosti veřejnosti. Původní předpoklad, že výsledek provedeného dotazníkového šetření bude pozitivní, se bohužel nepotvrdil. V jednotlivých dílčích hypotézách rovněž převládaly záporné odpovědi.

Lze říci, že provedený výzkum byl sondou do individuálního vnímání nového konceptu práce veřejné správy a jeho výsledky poukázaly na mnohé nedostatky. Byla nastíněna

možná cesta nápravy, která by se mohla stát vodítkem při další modernizaci elektronického governmentu.

Metod, jak posílit povědomí občanů o novinkách zavedených do systémů veřejné správy existuje bezesporu několik. Jde jen o to, najít tu správnou cestu, která by vedla přímo a bez zbytečných skrupulí by v počátku vyvrátila obecnou předpojatost a efektivně by tendovala k dosažení vytýčeného cíle.

## ZÁVĚR

Tato diplomová práce byla zpracovaná z pohledu dlouholeté praxe na katastrálním pracovišti. Sáhne – li do pomyslné knihovny děl s podobným tématem, zjistíme, že byt' byli autoři jakkoli zainteresovaní zpracovávaným okruhem, dotýkají se všichni týchž podstatných rysů, v konečném důsledku však jednoho prvku, a to primárního zachování práva na vlastnictví. Toto právo je umocněno skutečností, že individuální či veřejné právo je jedním ze základních lidských práv.

Cesta, kterou se katastr nemovitostí po staletí ubíral, byla trnitá, často plná nástrah, které mohly pečlivou práci lidí navždy zničit. Rozvoj katastru nepostupoval zcela kontinuálně a některé významné aspekty byly poplatné své době. Pevné zásady, mnohdy výrazně potlačeny, byly co do významu nahrazeny nepodstatnými skutečnostmi. Ovšem ať už byl vývoj jakkoli disharmonický, jedná se stále o stěžejní pilíř naší novodobé společnosti. Tím více, pokud si uvědomíme, že přímo zasahuje širokou veřejnost, respektive – dotýká se každého z nás.

Ohlédneme – li se střízlivě zpět, uvědomíme si, že i když byla naše země velmi dlouho součástí východního bloku, snaha o udržení nejvyšších možných standardů v oboru se vyplatila. Dlouhodobě se drží na vyšších příčkách ve využití dostupných technologií při zpracování dat a vedení operátů. Díky píli a obětavosti kolektivů pracovníků by nevzkvétal katastr takovým tempem a do takové podoby, do jaké jej známe dnes, protože pro mnohé jedince tato práce není pouhým zdrojem výdělků, ale také celoživotním koníčkem.

Poslední dvě desetiletí byla ve znamení velkého katastrálního třesku, kterým se v jednom okamžiku změnila zažitá pravidla a zaměstnanci byli nuceni se novým změnám v co nejkratší době přizpůsobit. Ti, kteří prošli tímto složitým přerodem, se museli naučit zcela novému stylu práce. Jakákoli revolta proti novotám byla zcela nepřípustná a jedině přijetí nových pravidel za své bylo tou správnou volbou. Zde je třeba vidět nejen vnější nedostatky, zjevně plynoucí z krátkodobého chaosu, ale v neposlední řadě pozitivní snahu o konverzi starých struktur v nové uspořádání. O to více byl kladen důraz na rozšíření dosavadních znalostních a vědomostních obzorů a na zajištění takového personálního obsazení, které by bylo plně v souladu s evropskými standardy.

Od loňského roku zápisy do katastru nemovitostí stále kolidují v souvislosti se zavedením základních registrů. Tento posun byl zaznamenán jako významným pro ostatní orgány

státní správy a celkově pro naplnění vize o e-governmentu. S ohledem na katastr však přinesl řadu obtíží, díky kterým došlo k určité pracovní stagnaci na úkor možnosti rozšíření nových profesních obzorů. Při vzájemné součinnosti lze doufat, že se rozbouřená situace postupně uklidní a průvodní projevy nestability se zmírní nebo budou zcela marginalizovány.

Zadíváme – li se do blízké budoucnosti, je více než jisté, že novela jednoho z nejdůležitějších zákoníků, občanského zákoníku a s ním souvisejících předpisů, otřese pevnými katastrálními základy. Z dnešního pohledu lze jen těžko usuzovat, zda se odborníci ve svých pesimistických prognózách mýlili, či ne. Jedno je jisté. Do tohoto oboru bude vnesen nový vítr, a zda se dosavadní šedá teorie rozkošatí do zeleného stromu, pak ukáže až praxe.

Závěrem lze podotknout, že problematika zápisu vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí byla, je a jistě i nadále bude diskutovaným tématem, a že další vývoj v tomto oboru bude tendovat k naplnění jeho primárního poslání.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### Monografie

- [1] CHYTILOVÁ, Alena, 2011 *Katastr nemovitostí a jeho úloha ve 21. století*.  
Bakalářská práce. Opava: Slezská univerzita v Opavě. 78 s.
- [2] BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr, 2004. *Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí*. 1. vyd. Praha: ASPI Publishing. 106 s. ISBN 80-7357-003-3.
- [3] BAREŠOVÁ, Eva a Petr BAUDYŠ, 2007. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4. dopl. a přepr. vyd. Praha: C. H. Beck. 736 s. ISBN 80-7179-625-5.
- [4] BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ, 1996. *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*. 4. vyd. Praha: Linde, 1996. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- [5] BUMBA, Jan, 2007. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing. 192 s. ISBN 978-80-247-2318-1.
- [6] HÁNEK, Pavel, 2000. *250 století zeměměřictví*. 1. vyd. Praha: Klaudian. 72 s. ISBN 80-902524-0-0.
- [7] JANKŮ, Petra, 2012. *Vklad do katastru nemovitostí*. Rigorózní práce. Brno: Masarykova univerzita, 125 s.
- [8] KUBA, Bohumil a Květa OLIVOVÁ, 2004. *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. vyd. Praha: Linde. 440 s. ISBN 80-7201-468-4.
- [9] KLIMENT, Václav, 2005. *Věcná práva a katastr nemovitostí*. 4. přeprac. a aktualiz. vyd. Zdíby: VÚGTK. 89 s. ISBN 80-85881-24-1.
- [10] MICHAL, Jaroslav a Karel BENDA, 2009. *Katastr nemovitostí*. 1. vyd. Praha: ČVÚT – Česká technika. 264 s. ISBN 978-80-01-04336-3.
- [11] NAVRÁTILOVÁ, Veronika, 2012. *Význam zápisů v katastru nemovitostí pro zjištění ochrany vlastnického práva*. Diplomová práce. Brno: Masarykova univerzita, 92 s.
- [12] PEKÁREK, Milan a Ivana PRŮCHOVÁ, 2003. *Pozemkové právo*. 2. přeprac. a rozšíř. vyd. Brno: Masarykova univerzita. 400 s. ISBN 80-210-3238-3.
- [13] TRAJER, Václav, 2006. *Katastr nemovitostí*. 1. vyd. Praha: ASPI Publishing. 424 s. ISBN 80-7357-190-0.

- [14] TRAJER, Václav, 2005. *Katastr nemovitostí v otázkách a odpovědích*. 2. rozšíř. a aktualiz. vyd. ASPI Publishing. 186 s. ISBN 80-7357-117-X.
- [15] VRCHA, Pavel, Karin VRCHOVÁ a Petra JANKŮ, 2011. *Katastrální (a související) judikatura*. 3. vyd. Praha: Linde. 708 s. ISBN 978-80-7201-861-1.
- [16] VYTLAČIL, Josef, 1969. *Výběrová šetření v praxi*. 1. vyd. Praha: SEVT. 145 s. Bez ISBN.

### Odborné časopisy

- [17] TÉGL, Petr. 2012. Stručný nástin úpravy věcných práv v návrhu nového občanského zákoníku. 1. část: Obecné výklady, veřejné seznamy, držba, vlastnické právo, obchodní právo. *Právní rozhledy*. č. 3, s. 29 –32. ISSN 1210-6410.
- [18] TÉGL, Petr. 2013. Úplatnost nabytí věcného práva jako podmínka fungování materiální publicity veřejných seznamů v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. Ročník 21, č. 1, s. 26 – 30. ISSN 1210-6410.

### Články v elektronických časopisech

- [19] BAUDYŠ, Petr, 2011. K možnosti zlepšení důvěryhodnosti údajů katastru. *Ad Notam* [online]. [cit. 2013-04-12]. Dostupný z:  
< [http://www.nkcr.cz/doc/adnotam/2001\\_2.pdf](http://www.nkcr.cz/doc/adnotam/2001_2.pdf)>.
- [20] BAUDYŠ, Petr, 2003. Stará věcná břemena. *Ad Notam* [online]. [cit. 2013-04-12]. Dostupný z: <[http://www.nkcr.cz/doc/adnotam/2003\\_2.pdf](http://www.nkcr.cz/doc/adnotam/2003_2.pdf)>. ISSN 1211-0558.
- [21] HINK, Michal, 2012. Salans: Materiální publicita posiluje pozice nabyvatele nemovitosti. *Stavební fórum* [online]. [cit. 2013-04-20]. Dostupný z:  
<<http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/21073/michal-hink-salans-materialni-publicita-posiluje-pozice-nabyvatele-nemovitosti/>>.
- [22] PECINA, Tomáš, 2008. Iura quaesita. *Iuridictum* [online]. [cit. 2013-04-17]. Dostupný z: <[http://iuridictum.pecina.cz/w/Iura\\_quaesita](http://iuridictum.pecina.cz/w/Iura_quaesita)>.

- [23] PEŠL, Ivan, 1998. Katastr nemovitostí po kapkách. *Zeměměřič* [online]. [cit. 2013-04-11]. Dostupný z: <<http://www.zememerice.cz/1-2-98/knkapky.html>>.
- [24] PETERKA, Jiří, 2012. Základní registry pod lupou: Jak zjistíte, kdo a proč si o vás něco zjišťoval. *Lupa.cz* [online]. [cit. 2013-04-19].  
Dostupný z: <<http://www.lupa.cz/clanky/zakladni-registry-pod-lupou-jak-zjistite-kdo-a-proc-si-o-vas-neco-zjistoval/>>.
- [25] TRAJER, Václav, 2004. Rozhodování soudů ve věcech vkladu práva do katastru nemovitostí. *Právní rádce* [online]. [cit. 2013-04-13].  
Dostupný z: <<http://pravniciradce.ihned.cz/c1-14120570>>.
- [26] ZEISEL, David, 2012. O eGONcentrum. *eGONcentrum* [online]. [cit. 2013-04-19].  
Dostupný z: <[http://www.egoncentrum.cz/index.php?option=com\\_content&view=article&id=5:o-egoncentrumcz&catid=13:generalarticles&Itemid=42](http://www.egoncentrum.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=5:o-egoncentrumcz&catid=13:generalarticles&Itemid=42)>.

### **Právní předpisy**

- [27] Všeobecný občanský zákoník ABGB č. 946/1811 Sb. z. s.
- [28] Zákon č. 146/1854 ř. z., obecný horní zákon.
- [29] Zákon č. 95/1871, ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách.
- [30] Zákon č. 70/1874 ř. z., o železničních knihách.
- [31] Zákon č. 83/1883 ř. z., aby zachován byl přehled katastru o dani pozemkové.
- [32] Recepčního zákona č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého.
- [33] Zákon č. 177/1927 Sb. o pozemkovém katastru a jeho vedení.
- [34] Dekret č. 12/1945 Sb. o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa.
- [35] Dekret č. 28/1945 Sb. o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci.
- [36] Zákon č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku stran konfiskovaného nepřátelského majetku a o úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek.
- [37] Zákon č. 141/1950 Sb., střední občanský zákoník.

- [38] Zákon č. 65/1951 Sb. o převodech nemovitostí a o pronájmech zemědělské a lesní půdy dal tehdejšími okresními národními výbory.
- [39] Usnesení vlády č. 192 ze dne 25. 1. 1956.
- [40] Zákon č. 95/1963 Sb., o státním notářství.
- [41] Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.
- [42] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [43] Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [44] Směrnici ÚSGK č. 7000/1966/23-332 z 12. 11. 1966.
- [45] Zákonem č. 146/1971 Sb., novela zákona o národních výborech a jejich působnosti.
- [46] Zákon č. 122/1975 Sb. o zemědělském družstevnictví.
- [47] Zákon č. 123/1975 Sb. o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby.
- [48] Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.
- [49] Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- [50] Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.
- [51] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
- [52] Zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel.
- [53] Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
- [54] Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.
- [55] Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.
- [56] Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
- [57] Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ve znění pozdějších předpisů.
- [58] Rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 9 As 60/2007 ze dne 18. června 2008.
- [59] Zákon č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů.
- [60] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 9. 2011, sp. zn. 21 Cdo 3766/2010.



**Internetové zdroje**

- [61] Business center.cz, 2013. *Slovník pojmů* [online]. [cit. 2013-04-13]. Dostupný z:  
<http://business.center.cz/business/pojmy/p1668-pacta-sunt-servanda.aspx>.
- [62] Současnost e – governmentu v ČR – registry plány do budoucnosti, 2012. *Deník veřejné správy* [online]. [cit. 2013-04-11]. Dostupný z:  
<http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6561942>.
- [63] O eGON centrum, 2013. eGONcentrum [online]. [cit. 2013-04-03]. Dostupný z:  
[http://www.egoncentrum.cz/index.php?option=com\\_content&view=article&id=5:ogoncentrumcz&catid=13:generalarticles&Itemid=42](http://www.egoncentrum.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=5:ogoncentrumcz&catid=13:generalarticles&Itemid=42).
- [64] Formulář podání pro katastr nemovitostí, 2013. *Cuzk.cz* [online]. [cit. 2013-04-14]. Dostupný z:  
<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-FORMULARE>.
- [65] Ministerstvo spravedlnosti, 2013. Nový občanský zákoník. *Mscr.cz* [online]. [cit. 2013-04-19]. Dostupný z:  
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/konkretni-zmeny.html>.
- [66] Ministerstvo spravedlnosti, 2013. Nový občanský zákoník. *Mscr.cz* [online]. [cit. 2013-04-07]. Dostupný z:  
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna--prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi-uprava-vecnych-bremen.html>.
- [67] Ministerstvo spravedlnosti. 2013. Nový občanský zákoník. *Mscr.cz* [online]. [cit. 2013-04-01]. Dostupný z:  
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-ve-zvlastni-casti/kupni-smlouva.html>.
- [68] Návrh věcného záměru zákona o katastru nemovitostí, 2013. *Cuzk.cz* [online]. [cit. 2013-04-11]. Dostupný z:  
<http://www.cuzk.cz/GenerujSoubor.ashx?NAZEV=10-NAVRH>.
- [69] Poučení pro žadatele o povolení vkladu do katastru nemovitostí, 2012. *Cuzk.cz* [online]. [cit. 2013-04-10]. Dostupný z:  
<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=DOC:10-VKLAD>.
- [70] Prohlížečka základních registrů, 2013. [online]. [cit. 2013-04-08]. Interní zdroj. Dostupný z: <http://zr.katastr.int/>.

- [71] Seznam editorů základních registrů, 2013. *Cuzk.cz* [online].  
[cit. 2013-04-06]. Dostupný z: <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10769&AKCE=DOC:10-RUIAN-SEMINARE>.
- [72] Správa základních registrů, 2013. *Szrcr.cz* [online]. [cit. 2013-04-15]. Dostupný z: <http://www.szrcr.cz/registr-osob>.
- [73] Stavební objekty vedené v RÚIAN, 2013. *Cuzk.cz* [online]. [cit. 2013-04-06].  
Dostupný z: [http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10769&AKCE=DOC:10-RUIAN\\_SEMINARE](http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10769&AKCE=DOC:10-RUIAN_SEMINARE).
- [74] Vazba uživatelů na základní registry, 2013. *Cuzk.cz* [online]. [cit. 2013-04-11].  
Dostupný z: <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10769&AKCE=DOC:10-RUIAN-LETAKY>.

### **Ostatní**

- [75] ASPI, 2012. [databáze]. Wolters Kluwer ČR.
- [76] Český úřad zeměměřický a katastrální, odbor kontroly a dohledu. *Chronologický přehled vývoje katastru nemovitostí České republiky*. Interní zdroj.
- [77] Průměrné lhůty řízení, 2013. Interní zdroj ČÚZK.  
Dostupný z: [http://10.62.6.200/web/infusions/articles/readarticle.php?article\\_id=1089](http://10.62.6.200/web/infusions/articles/readarticle.php?article_id=1089).
- [78] Tégl, Petr, 2013. *Prezentace NOZ*. Katastrální úřad Brno – venkov. Interní zdroj.
- [79] TRAJER, Václav, 2011. *Předmět evidence v katastru nemovitostí*. ASPI [databáze].  
Wolters Kluwer ČR. [cit. 2013-03-26].
- [80] Žufanová, Vladimíra, 2012. *Pokyny pro katastrální úřady*. Katastrální úřad Praha.  
[cit. 2013-04-20]. Interní zdroj.

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

AIFO	9 - ti místný kód, zkopírovaná databáze registrů
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
ePUSA	internetový portál územní samosprávy
IČO	identifikační číslo organizace
ISEO	informační systém evidence obyvatel
ISKN	informační systém katastru nemovitostí
ISÚI	informační systém územní identifikace
ISZR	informační systém základních registrů
IT	internetové technologie
KÚ	Katastrální úřad
KZEN	Komplexní zakládání evidence nemovitostí
např.	například
NOZ	nový občanský zákoník
NUTS	nomenklatura územních statistických jednotek
ORG	převodník dat
ORP	obce s rozšířenou působností
PSC	poštovní směrovací číslo
RI	registrace 1
RII	registrace 2
RIII	registrace 3
resp.	respektive
ROB	registr obyvatel
ROS	registr osob
RPP	registr práv a povinností
RÚIAN	registr územní identifikace adres a nemovitostí
ř. z.	říšský zákoník
sp.	spisová
SÚ	stavební úřad
UIR – ADR	interní rozhraní, registr adres
úř.	úřad

---

ÚSGK	ústřední středisko geodézie a kartografie
úz.	území
V	vklad
VÚSC	vyšší územní samosprávný celek
zn.	značka
z. s.	zemský sněm
ZSJ	základní sídelní jednotka

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

Obr. 1. eGON.....	47
Obr. 2. Grafické znázornění vazby uživatelů na základní registry.....	48
Obr. 3. Schéma základních registrů.....	50
Obr. 4. Náhled na veřejný dálkový přístup.....	53
Obr. 5. Schéma editorů a editovaných údajů v RÚIAN.....	54
Obr. 6. Stavební objekty vedení v RÚIAN.....	56
Obr. 7. Prohlížečka základních registrů.....	73

**SEZNAM TABULEK**

Tab. 1. Druhy služebností.....	37
Tab. 2. Souhrn údajů o území České republiky k 31. 12. 2012.....	72

**SEZNAM GRAFŮ**

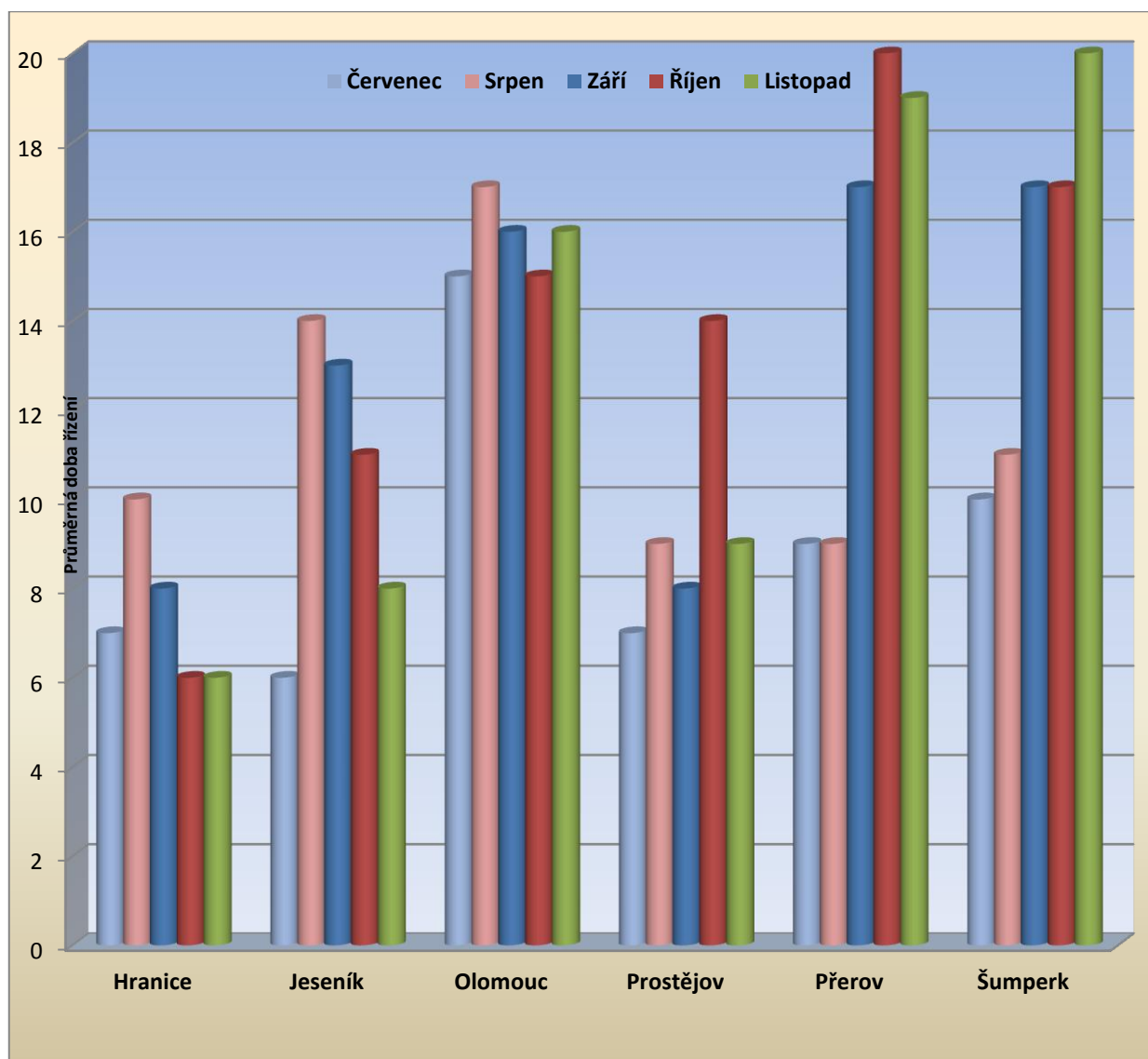
Graf 1. Počet vkladů v jednotlivých krajích za rok 2012.....	33
Graf 2. Počet záznamů v jednotlivých krajích za rok 2012.....	42
Graf 3. Počet poznámek v jednotlivých krajích za rok 2012.....	44

**SEZNAM PŘÍLOH**

- Příloha I Průměrná délka zápisu řízení „Z“.
- Příloha II Průměrná délka zápisu řízení „V“.
- Příloha III Poskytování údajů v Olomouckém kraji.
- Příloha IV Návrh na vklad.
- Příloha V Vývoj nové aplikace pro přístup k datům v základních registrech.
- Příloha VI Dotazník.



## PŘÍLOHA PI: PRŮMĚRNÁ DÉLKA ZÁPISU ŘÍZENÍ „Z”.

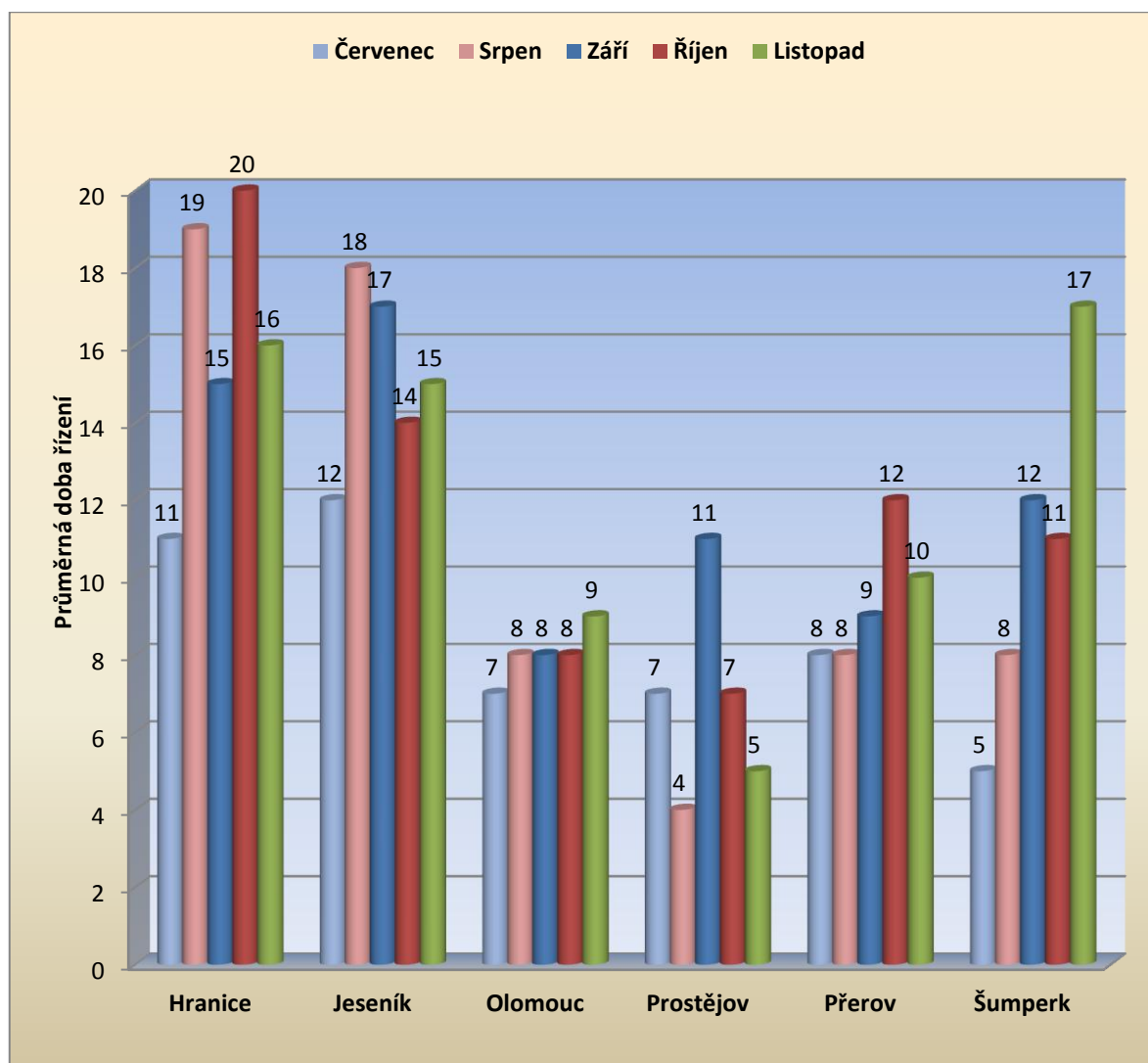


KP	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad
Hranice	6	5	5	6	7	6	7	10	8	6	6
Jeseník	6	8	5	6	5	6	6	14	13	11	8
Olomouc	13	11	9	11	11	10	15	17	16	15	16
Prostějov	9	7	7	7	12	8	7	9	8	14	9
Přerov	18	14	15	14	9	8	9	9	17	20	19
Šumperk	10	9	9	11	9	8	10	11	17	17	20
KÚ	10	9	8	9	9	8	9	12	13	14	13

Zdroj: Průměrné lhůty řízení – interní zdroj KN.

Dostupný z: [http://10.62.6.200/web/infusions/articles/readarticle.php?article\\_id=1089](http://10.62.6.200/web/infusions/articles/readarticle.php?article_id=1089).

## PRÍLOHA P II: PRŮMĚRNÁ DÉLKA ZÁPISU ŘÍZENÍ „V”.

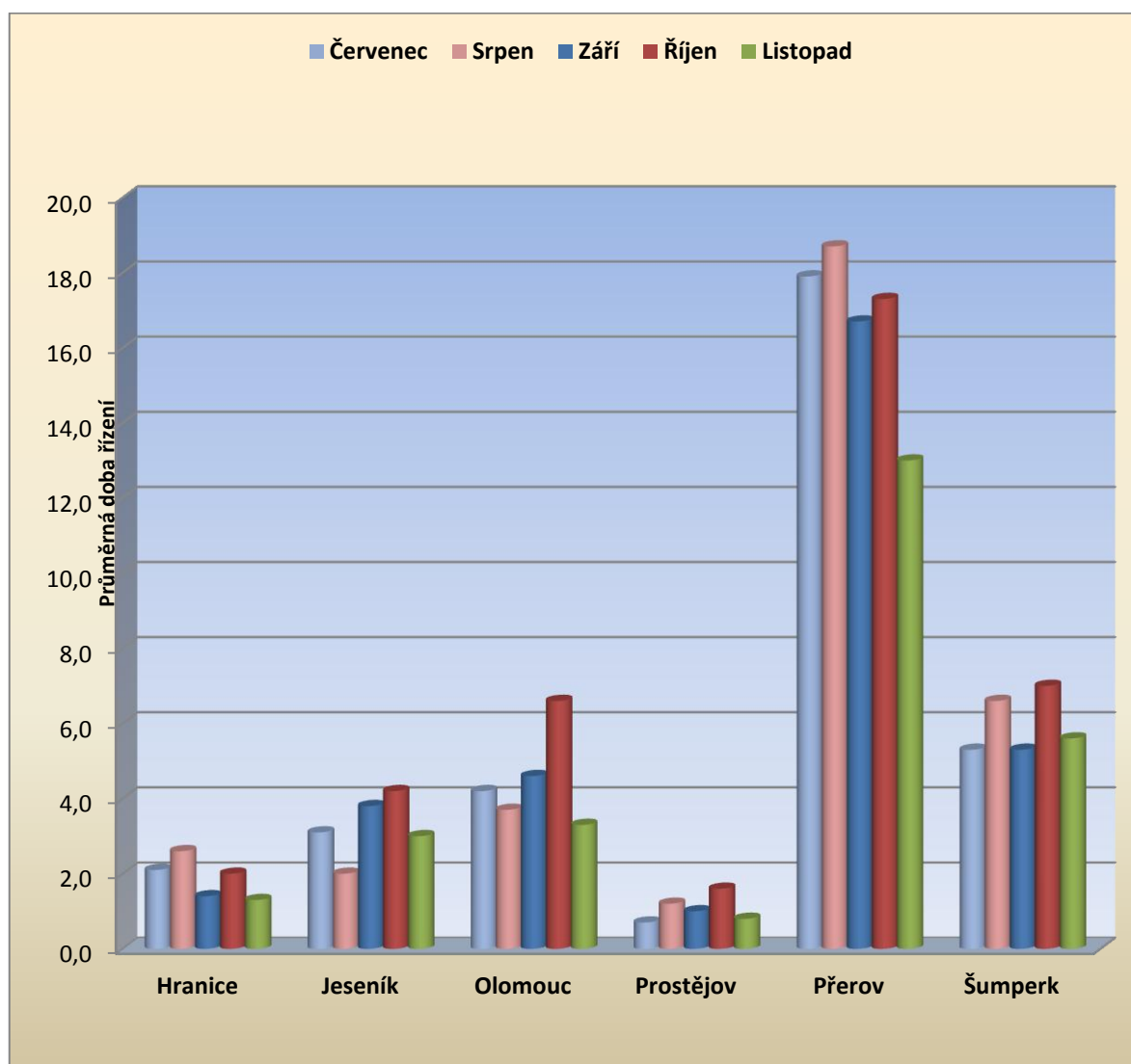


KP	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad
Hranice	21	14	7	6	6	5	11	19	15	20	16
Jeseník	17	12	8	6	9	11	12	18	17	14	15
Olomouc	8	7	6	7	7	6	7	8	8	8	9
Prostějov	5	4	3	5	5	3	7	4	11	7	5
Přerov	6	5	5	7	7	8	8	8	9	12	10
Šumperk	24	12	4	3	4	3	5	8	12	11	17
KÚ	14	9	6	6	6	6	8	11	12	12	12

Zdroj: Průměrné lhůty řízení – interní zdroj KN.

Dostupný z: [http://10.62.6.200/web/infusions/articles/readarticle.php?article\\_id=1089](http://10.62.6.200/web/infusions/articles/readarticle.php?article_id=1089).

## PŘÍLOHA P III: POSKYTOVÁNÍ ÚDAJŮ V OLOMOUCKÉM KRAJI.



KP	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad
Hranice	1,8	1,5	2,1	1,2	1,3	1,2	2,1	2,6	1,4	2,0	1,3
Jeseník	2,0	2,7	1,7	1,9	2,4	2,7	3,1	2,0	3,8	4,2	3,0
Olomouc	1,1	10,2	12,3	13,1	1,5	3,4	4,2	3,7	4,6	6,6	3,3
Prostějov	0,9	1,7	2,1	0,6	1,5	1,2	0,7	1,2	1,0	1,6	0,8
Přerov	10,6	10,5	13,0	15,7	13,9	16,2	17,9	18,7	16,7	17,3	13,0
Šumperk	4,8	4,0	6,3	7,8	8,5	7,0	5,3	6,6	5,3	7,0	5,6
KÚ	3,5	5,1	6,3	6,7	4,9	5,3	5,6	5,8	5,5	6,5	4,5

Zdroj: Průměrné lhůty řízení – interní zdroj KN.

Dostupný z: [http://10.62.6.200/web/infusions/articles/readarticle.php?article\\_id=1089](http://10.62.6.200/web/infusions/articles/readarticle.php?article_id=1089).

# PŘÍLOHA P IV: NÁVRH NA VKLAD.

## Návrh na vklad do katastru nemovitostí podle § 4 zákona č. 265/1992 Sb.

Spisová značka \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ vyplní katastrální úřad

**Určeno:**

Katastrálnímu úřadu pro \_\_\_\_\_  
Katastrální pracoviště \_\_\_\_\_

**I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách**

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména		
titul před	titul za	rodné číslo	datum narození (nebylo-li přiděleno rodné číslo)	
<b>Adresa místa trvalého pobytu</b>				
ulice	č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce	
PSČ	obec	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)		
<b>Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu</b>				
ulice	č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce	
PSČ	obec			
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*	

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména		
titul před	titul za	rodné číslo	datum narození (nebylo-li přiděleno rodné číslo)	
<b>Adresa místa trvalého pobytu</b>				
ulice	č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce	
PSČ	obec	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)		
<b>Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu</b>				
ulice	č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce	
PSČ	obec			
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*	

\*) Nehodící se škrtněte.



stavba			na pozemku	
typ	č.p./ č.ev.*)	část obce/ způsob využití stavby*)	katastrální území	parcelní číslo

**Pozemky:**  
Pozemky označte parcelním číslem a názvem katastrálního území. Pokud se pozemky nacházejí v tomtéž katastrálním území, uveďte název katastrálního území pouze na prvním řádku.  
Pokud se jedná o katastrální území se dvojitou číselnou řadou parcel a na listu vlastnictví je před parcelním číslem pozemku uvedena zkratka „st.“, uveďte parcelní číslo včetně této zkratky.  
Jedná-li se o pozemek ve zjednodušené evidenci, uveďte v položce „údaje dřívější pozemkové evidence“ údaj o původu jeho parcelního čísla, a to zkratkou EN pro původ „evidence nemovitostí“, PK pro původ „pozemkový katastr“ a GP pro původ „přídelový plán nebo jiný podklad“. V případě, že předmětný pozemek byl v minulosti dotčen změnou hranice katastrálního území, uveďte zde rovněž název původního katastrálního území, ze kterého jeho parcelní číslo pochází.  
Jedná-li se o nově zapisovaný pozemek podle geometrického plánu, uveďte také číslo tohoto geometrického plánu.  
Jedná-li se o díl pozemku podle geometrického plánu, uveďte za parcelním číslem lomítko a označení příslušného dílu písmenem malé abecedy.

katastrální území	parcelní číslo	údaje dřívější pozemkové evidence	číslo geom. plánu

\*) Nehodící se škrtněte.

### III. Sdělení pro katastrální úřad

**Kontaktní údaje:**

Zde můžete uvést údaje, které v případě potřeby urychlí Vaše kontaktování a řešení případného problému. Uvedení kontaktních údajů je nepovinné. Pokud zároveň žádáte i o bezplatné zaslání informace o tom, že navrhovaný vklad byl proveden, na některý z kontaktních údajů (e-mail, telefon), vyjádřete tuto skutečnost zaškrtnutím pole před tímto údajem.

Poř. číslo účastníka	ID datové schránky	e-mail	telefon
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Další sdělení:**


### IV. Listy formuláře

**Počet samostatných listů formuláře:**

Část I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách – pokračování	
Část I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách – pokračování	
Část II.A – Označení práv, která mají být zapsána do katastru nemovitostí ke stavbám a pozemkům	
Část II.B – Označení práv, která mají být zapsána do katastru nemovitostí k bytům a nebytovým prostorům	

### V. Přílohy návrhu na vklad

Stručný název přílohy:	v počtu:

Zdroj: Formuláře ISKN. Dostupný z:

<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-FORMULARE>.

## PŘÍLOHA P V: VÝVOJ NOVÉ APLIKACE PRO PŘÍSTUP K DATŮM V ZÁKLADNÍCH REGISTRECH.

Vyhledávač v ZR přihlášený uživatel: KATASTR\zmesalk

**ROB** registr obyvatel **ROS** registr osob **RÚIAN** registr územní identifikace, adres a nemovitostí

číslo jednací: **Test**

zápisy do katastru nemovitostí vkladem, záznamem, poznámkou a způsobem obdobným záznamu; zápisy jiných údajů a jejich změn

základní hledání  
rozšířené hledání >>

jméno	příjmení	státní občanství
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
datum narození	datum úmrtí	datum úmrtí (právně)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
typ dokladu	číslo dokladu	ID datové schránky
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input checked="" type="radio"/> bydlíště <input type="radio"/> místo narození <input type="radio"/> místo úmrtí		
stát	okres	obec
<input type="text"/>	<input type="text" value="vyberte"/>	<input type="text"/>
ulice	č. popisné/orientační	
<input type="text" value="vyberte"/>	<input type="text" value="vyberte"/>	

[vymazat formulář](#)

Zdroj: Interní prezentace z pracovního setkání zaměstnanců katastrálních pracovišť 2013.



## **PŘÍLOHA P VI: DOTAZNÍK.**

Vyplňte prosím dotazník zaškrtnutím co nejpřesnější odpovědi, popř. vypsáním odpovědi do volných řádků.

### **1. Vaše pohlaví**

- a) muž
- b) žena

### **2. Zařad'te se do věkové skupiny**

- a) 18 – 30 let
- b) 31 – 50 let
- c) 51 – 70 let
- d) 71 let a více

### **3. Vaše nejvyšší dosažené vzdělání**

- a) základní vzdělání
- b) vyučení v oboru
- c) střední vzdělání s maturitou
- d) vyšší střední
- e) vysokoškolské

### **4. Vaše zaměstnání**

- a) student
- b) zaměstnanec
- c) osoba samostatně výdělečně činná
- d) důchodce
- e) bez zaměstnání

### **5. Bydlíte**

- a) na vesnici
- b) ve městě

c) ve velkoměstě

**6. Setkal/a jste se s elektronizací veřejné správy v praxi?**

a) ano

b) ne

**7. Napište, jaké existují základní registry v České republice**

.....

**8. Víte, jaké údaje jsou předmětem evidence systému základních registrů?**

a) ano, vím

b) ne, nevím, o co se jedná

**9. Víte, jakým způsobem lze údaje v Základních registrech změnit?**

a) ano

b) ne

**10. Poskytují média dostatek informací o základních registrech?**

a) ano

b) ne

c) nezajímám se

**11. Navštívil/a jste v poslední době některý úřad státní správy?**

a) ano, je to přibližně měsíc

b) ano, je to přibližně půl roku

c) ne

**12. Byl/a jste spokojen/a s úrovní vzdělanosti státních úředníků?**

a) ano

b) ne

c) částečně

**13. Poskytl Vám orgán státní správy při jednání dostatek informací o Základních registrech?**

- a) ano
- b) ne
- c) dosud jsem nepotřeboval/a služby státní správy

**14. Pocítil/a jste zjednodušení systému při jednání na úřadech?**

- a) ano, jednání bylo rychlejší
- b) ne, vše zůstalo stejné

**15. Myslíte si, že jsou údaje, vedené v registrech, dostatečně zabezpečené před zneužitím?**

- a) rozhodně ano
- b) spíše ano
- b) rozhodně ne
- c) spíše ne

**16. Ocenil/a byste více osvěty o tomto tématu?**

- a) ano, chci se dozvědět více
- b) ne, nezajímá mě to

**Děkuji Vám za Váš čas a ochotu**

**Bc. Alena Chytilová**