

Právní a ekonomické aspekty správního řízení na úseku katastru nemovitostí

Bc. Markéta Pospíšilová

Diplomová práce
2015



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: 2014/2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Markéta Pospíšilová**
Osobní číslo: **M12433**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Právní a ekonomické aspekty správního řízení
na úseku katastru nemovitostí**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Definujte základní teoretické pojmy a práva zapisovaná do katastru nemovitostí.
- Charakterizujete aktuální legislativní změny vlastnických a jiných věcných práv.

II. Praktická část

- Analyzujte základní nástroje pro správní řízení využívané katastrálním úřadem.
- Zhodnoťte výsledky správní činnosti katastrálních úřadů.
- Na základě získaných poznatků definujte klady a zápory dané problematiky a navrhněte právní a správní opatření orientovaná na prevenci negativních ekonomických aspektů tohoto řízení.

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.
BUMBA, Jan. České katastry od 11. do 21. století. Praha: GRADA, 2007, 190 s.
ISBN 978-80-247-2318-1.
LI, Deren et al. Geospatial Technology for Earth Observation. New York: Springer, 2009,
570 s. ISBN 978-1-4419-0050-0.
STOTER, Jantien Esther a Peter van OOSTEROM. 3D Cadastre in an International
Context: Legal, Organizational and Technological Aspects. Boca Raton: CRC Press,
2006, 344 s. ISBN 0-8493-3932-4.

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Jiří Zicha, Ph.D.
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání diplomové práce: 16. února 2015
Termín odevzdání diplomové práce: 27. dubna 2015

Ve Zlíně dne 16. února 2015


prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka




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

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

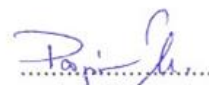
Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské 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;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou 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;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s přípustí-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 23. 4. 2015


.....
podpis diplomanta

ABSTRAKT

Diplomová práce je stručným rozbohem vývoje správního řízení vedeného v činnosti katastru nemovitostí po nové a zásadní legislativní úpravě započaté v roce 2014. Teoretická část obsahuje historický průřez vývoje evidence nemovitostí v České republice, popis současného právního rámce, změny obsahu a odlišnosti ve správní praxi. Podrobněji se zabývám řízením o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí, které bylo zasaženo rekodifikačními změnami nejvíce.

Praktická část práce je zaměřena na analýzu nástrojů zvoleného správního řízení, komparaci výsledků současné praxe v oblasti vkladového řízení s praxí bývalou a s predikcí očekávaného vývoje. Na základě získaných poznatků jsou vyhodnoceny pozitivní a negativní dopady aplikace nové právní úpravy a v návaznosti na to uvedeny návrhy na zlepšení aktuálního stavu.

Klíčová slova: katastr nemovitostí, rekodifikace, vkladové řízení, plomba, exekutorské zástavní právo

ABSTRACT

The theoretical part contains a historical cross-section of the development of the real estate registration in the Czech Republic, a description of the sou-early legal framework, changes to the content, and the differences in administrative practice. In more detail, I am proceeding on the authorisation of the rights in the land register, which has been affected by changes in the recodifikation in the most.

The practical part is focused on the analysis of the selected tools, administrative proceedings, comparisons of the results of the current practice in the area of deposit management with the practice of the former and with the predictions of the centralised development. Based on this knowledge there are evaluated positive and negative impacts of the new legislation along with the improvement proposals.

Keywords: Real Estate Cadastre, recodification, deposit procedure, seal, executors lien

Děkuji vedoucímu mé diplomové práce JUDr. Jiřímu Zichovi Ph.D za odborné vedení, cenné připomínky a vstřícný přístup, kterými přispěl ke vzniku této diplomové práce.

Dále děkuji své rodině za trpělivost a prostor ke studiu.

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

OBSAH

ÚVOD	9
1 CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE	10
1.1 CÍLE DIPLOMOVÉ PRÁCE	10
1.2 METODY DIPLOMOVÉ PRÁCE	10
I TEORETICKÁ ČÁST	11
2 HISTORICKÝ VÝVOJ KATASTRU NEMOVITOSTÍ	12
2.1 STABILNÍ KATASTR.....	13
2.2 POZEMKOVÝ KATASTR	16
2.3 EVIDENCE NEMOVITOSTÍ	17
2.4 KATASTR NEMOVITOSTÍ ČESKÉ REPUBLIKY	18
2.5 MEZINÁRODNÍ ASPEKTY	19
3 SOUČASNÝ KATASTR NEMOVITOSTÍ	21
3.1 PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	21
3.1.1 Katastrální zákon.....	21
3.1.2 Vyhlášky provádějící katastrální zákon	22
3.1.3 Správní řád	24
3.1.4 Občanský zákoník	25
3.2 ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ	30
3.3 ZÁSADY VEDENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	33
4 SPRÁVNÍ ŘÍZENÍ V ČINNOSTI KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU	37
4.1 ZÁKLADNÍ ZAPISOVANÁ PRÁVA	37
4.1.1 Vklad	38
4.1.2 Záznam	39
4.1.3 Poznámka	39
4.1.4 Lhůty pro vyřízení.....	41
4.1.5 Opravné prostředky	42
4.1.6 Informační systém katastru nemovitostí	42
II PRAKTICKÁ ČÁST	44
5 ZÁKLADNÍ NÁSTROJE PRO SPRÁVNÍ ŘÍZENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ PRO ZLÍNSKÝ KRAJ	45
5.1 KATASTRÁLNÍ ÚŘAD PRO ZLÍNSKÝ KRAJ	45
5.2 ZÁKLADNÍ NÁSTROJE VKLADOVÉHO ŘÍZENÍ	49
5.2.1 Nové zásady vedení vkladového řízení v praxi.....	49
5.2.2 Průběh vkladového řízení vedeného KÚ pro Zlínský kraj.....	51
5.2.3 Beznávrhové vklady.....	60
6 VÝSLEDKY SPRÁVNÍ ČINNOSTI KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU PRO ZLÍNSKÝ KRAJ	63
6.1 STATISTIKY POČTŮ ŘÍZENÍ.....	63
6.2 VÝSLEDKY VKLADOVÉ ČINNOSTI KATASTRÁLNÍCH PRACOVIŠŤ.....	68
6.2.1 Počty povolených vkladů	69
6.2.2 Rozdíly v počtu přijatých návrhů na vklad práva	71
6.2.3 Vývoj průměrné doby vkladového řízení.....	74

6.3	KOMPARACE OČEKÁVANÝCH FINANČNÍCH DOPADŮ SE SKUTEČNOSTÍ.....	79
6.3.1	Výdaje na poštovné	79
6.3.2	Výnosy ze správních poplatků	81
7	ZHODNOCENÍ NOVÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY A NÁVRHY OPATŘENÍ NA JEJÍ BUDOUCÍ ZLEPŠENÍ	83
7.1	ZHODNOCENÍ DOPADU NOVÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY.....	83
7.1.1	Pozitivní dopady na vkladové řízení	83
7.1.2	Negativní dopady na vkladové řízení.....	85
7.2	NÁVRHY OPATŘENÍ PROTI NEGATIVNÍM EKONOMICKÝM ASPEKTŮM	86
7.2.1	Zkrácení délky ochranné lhůty	86
7.2.2	Zařazení beznávrhových vkladů do režimu záznamu	88
	ZÁVĚR	90
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	92
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	102
	SEZNAM OBRÁZKŮ	103
	SEZNAM TABULEK.....	104
	SEZNAM GRAFŮ	105
	SEZNAM PŘÍLOH.....	106

ÚVOD

S novým rokem 2014 přišla velká změna právního řádu České republiky, kterou vyvolala účinnost nového občanského zákoníku. Tato změna se promítla do mnoha oblastí našeho života včetně fungování katastru nemovitostí.

Nový občanský zákoník zavedl mnoho nových věcných práv, která doposud neexistovala, stejně jako byl zaveden požadavek na zápis mnoha dalších skutečností, které se do katastru dříve nezapisovala. Zásadní změnou se stala především nová definice pojmu nemovitost, uplatnění zásady *superficies solo cedit* a posílení zásady materiální publicity, jejíž absence vyvolávala nejistotu na realitním trhu. Informovanost účastníků řízení na úseku katastr nemovitostí byla zvýšena nad rámec požadavků stanovených správním řádem a obsah katastru byl rozšířen a přizpůsoben požadavkům. Ve svém souhrnu se tedy jedná o velmi rozsáhlé změny, které vyžadovaly přizpůsobení katastrálních předpisů nové právní úpravě tak, aby katastr plnil úlohu, kterou v moderní společnosti plnit má.

Uplynulý rok 2014 přinesl katastru nemovitostí největší změny od roku 1993. Každý veřejnoprávní soupis věcí má své zásady vedení a katastr v tomto směru nečiní žádnou výjimku. Změnily se základní principy, se kterými si katastrální úřady zvykly v uplynulých letech pracovat, změnil se postup práce při zápisech vlastnických a jiných věcných práv. Ze strany katastru nemovitostí vyvstaly oprávněné obavy, zda při přechodu na novou právní praxi byla provedena dostatečná příprava, zda bude dobře fungovat informační systém, zda tolik změn najednou zvládnou. Změny jsou rozsáhlé, ať již jsou revoluční nebo jen pozvolné, a nelze o nich vyčerpávajícím způsobem pojednat v jednom textu. Zaměřila jsem se proto na změny pro katastr nemovitostí nejvýznamnější a takové, které považuji za zásadní pro plynulý průběh vkladového řízení.

Proces vkladu práva do katastru vyžaduje nejen pozornost, odpovědnost a plné nasazení zaměstnanců katastrálních úřadů, ale i vysokou znalost nových právních předpisů. Některé z nich by měli znát i účastníci řízení. Jen tak se totiž mohou vyvarovat následných komplikací a průtahů při zápisu vkladu práva do katastru nemovitostí. Praxe roku 2014 nebyla pro státní správu a katastr nemovitostí jednoduchá. Její skutečný dopad budeme znát až s odstupem času. Bylo potřeba učit se novým věcem, hledat odpovědi na otázky a řešit vyplývající nejasnosti. I přes poměrně pečlivou přípravu na tyto změny přetrvává neustálá potřeba debatovat a hledat praktická řešení jednotlivých případů.

1 CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

1.1 Cíle diplomové práce

Předkládaná diplomová práce si klade za hlavní cíl zhodnotit úspěšnost ještě ne dlouhodobé, avšak zásadní proměny vkladového řízení vedeného katastrem nemovitostí. Nalézá odpověď na otázku efektivity změny vkladového procesu, jak ji ukázal první rok účinnosti nového katastrálního zákona, laděného pro požadavky nového občanského zákoníku. Dílčími cíli se stalo odhalení praktických dopadů užití nových zásad vkladového řízení na současnou aplikační praxi. Získané výsledky jsou zajímavou sondou do reálného průběhu tohoto procesu. Průběžným nalézáním pozitivních a negativních aspektů lze udávat směr pro vhodná doporučení k zajištění vedení plynulého procesu vkladu práva do katastru nemovitostí.

1.2 Metody diplomové práce

Teoretická část obsahuje stručný popis podstatných mezníků pozemkové evidence na území ČR a funkčnost modifikací od historie až po současnost. Dále je popsána platná legislativa, kterou se dnes katastrální úřady řídí.

V praktické části zprvu analyzuji základní nástroje využívané katastrálními úřady v podobě obnovených zásad ovládajících vkladového řízení. Na tyto zásady navazuje rozkladová analýza jednotlivých kroků vkladového řízení s vysvětlením jejich praktických dopadů na současnou podobu vkladové řízení. Výsledky dosavadní činnosti katastrálních úřadů byly interpretovány prostřednictvím statistických údajů o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v katastru nemovitostí a pomocí jejich vývoje v čase. Pro vybraná katastrální pracoviště jsem vytvořila představy a tvrzení o předpokládaných výsledcích jejich činnosti a adaptabilitě na novou právní praxi. Mají podobu pracovních hypotéz a s pomocí jejich ověření se pokouším dotknout jádra proměny. Pozornost byla věnována také komparaci s předpokládaným vývojem.

Následný přehledný výčet kladných a záporných míst poskytl podstatné odpovědi na otázky řešené v analytické části. Na základě těchto poznatků jsem navrhla preventivní opatření orientovaná na negativní ekonomické aspekty tohoto řízení.

I. TEORETICKÁ ČÁST

2 HISTORICKÝ VÝVOJ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Člověk od pradávna pocítoval potřebu poznat přírodu, která ho obklopovala, proniknout do jejích tajů a poznání sdělovat ostatním lidem. Tato přirozená potřeba v něm vyvinula schopnost znázorňovat okolní krajinu tak, aby jemu i ostatním lidem poskytovala kdykoliv později možnost orientace v poznaném prostředí, které jejich život ovlivňovalo. Umění nakreslit mapu bylo během tisíciletí zdokonalováno. Musela přijít doba, kdy začaly vznikat úvahy o využití map nejen k účelům poznání, ale i k účelům ryze praktickým jako podkladů pro vyměřování daní. (Olivová a Kuba, 2005, s. 22)

Slovo katastr je odvozeno z latiny a znamená krátce asi totéž co soupis (*caput* = hlava, *capitastrum* = soupis podle hlav, později též podle jakékoliv jednotky). Obecně pak býval tímto slovem označován přehledný soustavný popis zvláštních vlastností, osob, věcí nebo práv, zejména pak soupis pozemků nebo i výtěžků z obchodů a živností pořizovaný k účelům daňovým. Snaha o jednotnou daňovou politiku je patrná již v r. 1022, kdy český kníže Oldřich († 1034) z rodu Přemyslovců zavedl vybírání daně z lánu. (ČÚZK, © 2013)

Zemské desky a urbáře

Soukromá práva na majetek si začala šlechta počátkem 14. století zajišťovat zápisem v zemských deskách. Původně ovšem tyto zemským soudem vedené knihy sloužily k zápisům o soudních sporech. První písemný doklad o zápisech je ve formuláři zemského písaře z r. 1278. Podle českého vzoru byly na Moravě roku 1348 zavedeny desky zemské u soudu brněnského a olomouckého a začátkem 15. století i ve Slezsku u soudu opavského. Nejstarší pochází z pol. 13. Století, poslední byla napsána v polovině 19. století.

Držebnosti poddaných a jejich povinnosti si dávala vrchnost před r. 1650 zapisovat do knih zvaných urbáře. Pozemky připsané v urbářích poddaným a svobodníkům byly nazývány pozemky urbárními, rustikálními později též kontribuentními. Na rozdíl od pozemků vrchnostenských, které se nazývaly panské, dominikální anebo dvorské, které nebyly až do roku 1706 podrobeny žádné dani. (ČÚZK, © 2013)



Obr. 1 - Zemské desky Království českého (Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 2014)

Olivová a Kuba uvádí, že se po řadě neúspěšných pokusů dospělo k rozhodnutí zjišťovat spravedlivý daňový základ, který by vycházel z výměr pozemků daných přesnou a soustavně udržovanou mapou. Tímto historickým datem byl 1817, den vydání císařského patentu. (Olivová a Kuba, 2005, s. 22)

2.1 Stabilní katastr

Baudyš (2010) se o zřízení stabilního katastru spolu s pozemkovou knihou vyjadřuje jako o právním předchůdci dnešního katastru. O jeho zřízení bylo rozhodnuto výše zmíněným nejvyšším patentem o dani pozemkové a vyměření půdy. Cílem bylo dosáhnout spravedlivějšího rozdělení daně z půdy a zvýšení výnosu daně z ní. V té době totiž uvedený typ daně hrál ve státním rozpočtu podstatně větší roli, než je tomu dnes. Předchozí způsoby výběru daně z půdy byly založeny na přibližných odhadech výměry a kvality půdy, na kterých se zpravidla podíleli sami vlastníci. Nový způsob vycházel ze státem provedeného vyměření a ocenění. Šlo tedy o nepochybný pokrok. Toto katastrální vyměřování dosahovalo přesnosti dostatečné pro stanovení daně spravedlivější než dříve.

Základní měřítko zobrazení (1:2880) vycházelo z tehdejšího požadavku, aby se jedno dolnorakouské jitro (tj. čtverec o straně 40 sáhů) na mapě zobrazilo jako jeden čtvereční palec (1 sáh = 6 stop, 1 stopa = 12 palců, 40 sáhů x 6 stop x 12 palců = 2880). Hranice všech pozemků byly v přírodě za účasti jejich držitelů řádně vyšetřeny a označeny. Podrobné měření bylo realizováno ve většině případů metodou měřického stolu (grafickým protínáním). V Čechách probíhalo podrobné měření v letech 1826-1843, na Moravě 1824-1836. Tehdejší katastrální měření (zpravidla v měřítku 1:2880) je základem katastrálních map i v dnešní době. (ČÚZK, © 2013)

Pozemková kniha

Jako významné datum uvádí v historii evidování půdy Olivová a Kuba (2005) 27. květen 1871, kdy byl vydán knihovní zákon, který upravoval zakládání nových pozemkových knih jako dokladu o vlastnictví půdy.

Podle Obecného knihovního zákona se pozemkové knihy (dále též „PK“) skládaly z knihy hlavní, vedené pro každé katastrální území zvlášť, sbírky listin, osobních a věcných rejstříků pro snadnou a rychlou orientaci v pozemkových knihách a od roku 1878 i z kopií katastrální mapy. (Kratochvílová a Lutovská, 2000, s. 8)

Hlavním důvodem pro vedení pozemkové knihy bylo zajištění bezpečnosti realitních obchodů a bezpečného úvěrování oproti nemovité zástavě. Ke sjednocení pravidel pro vedení pozemkových knih na našem území došlo na základě zákona č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách. Zákon byl založen na řadě praxí prověřených zásad, které bezpečnost realitních obchodů spolehlivě zajišťovaly. Zásady potřebné pro spolehlivé vedení byly zcela opuštěny po roce 1951, kdy tehdy nově přijatý občanský zákoník již nijak nevázal vznik vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem na provedení zápisu v pozemkové knize. (Baudyš, 2010, s. 2)

Skladba Pozemkové knihy se dělí do 3 částí:

- knihy hlavní,
- sbírky listin,
- map pozemkové knihy.

Pomocnými součástmi byly věcný a osobní rejstřík a seznam veřejného statku. Hlavní kniha představovala nejdůležitější část pozemkové knihy. Byla vedena pro každé katastrální území a podle potřeby mohla mít i více svazků. Tvořily ji jednotlivé knihovní vložky. Knihovní vložka byla rozdělena na tři samostatné části – listy, označené písmeny A, B, C.

A.

Číslo vložky knihovní: 4. Katastrální obec: Bicanovos

Y. K. 100

Soudní okres: Havlík.

doměk č. nro. 4, 1, 9, 10, 22, 3

Řídicí číslo	Číslo katastrální	Poznačení parcely (číslo domu, způsob zastřešení)	Řídicí číslo	Číslo katastrální	Poznačení parcely (číslo domu, způsob zastřešení)
1	17	mostek zastavovaný obytným sto-	18	177/1	role
		vením č. nro. 4	19	65/1	role
2	14	plavební parcela s domem č. 1	20	87/1	role ✓
3	23	plavební parcela s domem č. 9	21	100	role
4	24	plavební parcela s domem č. 10	22	88	role
5	25	nahada	23	76	mostek zastavovaný domem č. 3 a 4
6	27	nahada	24	26	nahada
7	28	plavební parcela s kůlnou	25	86	role
8	29	plavební parcela s domem č. 11			
9	16/1	role			
10	16/3	nahada			
11	17/1	nahada			
12	32/1	role			
13	39/2	slouha			
14	40	role			
15	41	role			
16	42	role			
17	43	role			

Obr. 2 - Knihovní vložka (Brantová, 2009)

Došlo i k opuštění intabulačního principu (nebo též konstitutivnosti – právotvornosti) zápisů do pozemkových knih, kdy byl okamžik nabytí vlastnictví k nemovitosti ztotožněn s okamžikem jeho veřejné publicity. Začalo platit: „Vlastnictví k věcem jednotlivě určeným převádí se už samou smlouvou“. Vlastnictví též přecházelo ze zákona, výrokem soudu nebo orgánu veřejné moci.

Zrušení principu konstitutivnosti zápisů do PK se týkalo občanů a organizací nestátního sektoru. Přesto se u občanů ze setrvačnosti ještě několik let projevovala snaha mít svá práva v pozemkové knize zapsána, tzv. zaknihovaná. Naopak téměř okamžitě přestaly knihovat státní organizace (až na pár čestných výjimek, jakými byly Československé státní dráhy či Státní lesy). Smlouvy o převodech nemovitostí podléhaly schválení okresních

národních výborů a vlastnictví přecházelo již jejich registrací u státního notářství. Po přebudování daňové soustavy ztratil pozemkový katastr, který spolu s pozemkovými knihami sloužil i k ochraně soukromého vlastnictví pozemků a k daňovým účelům, svůj původní význam (Bumba, 2007, s. 100)

Z výše popsaných příčin Baudyš (2010) uvádí, že v roce 1964 již pozemkový katastr ani pozemková kniha nevypovídali o skutečných a aktuálních právních vztazích k nemovitostem. Na jejich místě tedy byla založena nová pozemková evidence.

2.2 Pozemkový katastr

Podle právních předpisů převzatých z dob, kdy naše země byla součástí Rakouska-Uherska, byl Stablní katastr popisem Baudyše (2010) veden na celém našem území až do r. 1927, kdy byl přijat zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení. Důvodem pro přijetí tohoto zákona byla zejména potřeba upevnit základy nově vzniklé Československé republiky. Tomu mělo přispět i vytvoření moderního a hlavně pro celé území nově vzniklého státu jednotného katastrálního díla. Stát totiž převzal dílo nejednotné, vedené jinak pro území náležející dříve k Rakousku, jinak pro Hlučínsko, Slovensko a Podkarpatskou Rus. Za zmínku stojí, že již v době přijímání tohoto zákona bylo v tehdejšímu Parlamentu poslanci diskutováno, zda nemá dojít ke sloučení agendy pozemkového katastru a pozemkové knihy.

Bumba (2007) upřesňuje, že v období tzv. Protektorátu Čechy a Morava byly zásady katastrálního zákona č. 177/1927 Sb. prakticky beze zbytku dodržovány. Písemný i mapový operát byl na většině území zachován a vcelku solidně udržován. V pohraničních oblastech, které byly pro dobu války součástí velkoněmecké říše, byla část operátu zničena nebo ztracena. Poválečné období bylo charakterizováno významnými změnami, které byly provedeny katastru velmi náročné. Již po třech letech došlo k zásahu do dosavadní praxe ve vedení pozemkových knih. Ústava 9. května 1948 v § 147 preferovala státní socialistické vlastnictví.

Dne 1. ledna 1951 nabyl účinnosti nový zákon č. 141/1950., občanský zákoník, který přinesl zásadní změny. Tzv. střední občanský zákoník především zavrhl po staletí osvědčenou zásadu římského práva *superficies solo cedit* (zjednodušeně superficiální zásada), což lze

přeložit jako „povrch ustupuje půdě“. Zákon v § 25 výslovně stanovil: „Stavba není součástí pozemku“. Stavba byla v právním smyslu povýšena na docela samostatnou věc (s výjimkou dočasných staveb) a vlastníkem stavby se mohla stát osoba rozdílná od vlastníka pozemku. Důvod je zcela jednoznačný: Nově vzniklé nebo vznikající právnické osoby by nemohly rozvíjet své aktivity novými stavbami, aniž by se nejdříve majetkoprávně vypořádaly s vlastníky pozemků, na což neměly finanční prostředky.

Pozemkový katastr byl na našem území veden přibližně do roku 1957, kdy o jeho další vedení ztratil stát zájem. Od tohoto roku byla namísto pozemkového katastru vedena tzv. **Jednotná evidence půdy**. Ta již nesloužila daňovým účelům, ale plánování národního hospodářství. Nezachycovala vlastnické vztahy k půdě, ale byla evidencí o tom, kdo jakou půdu užívá. Jednotná evidence půdy byla vedena do roku 1964. (Baudyš, 2010, s. 1)

Bumba (2007) tvrdí, že se sice filozofií pozemkovému katastru nepřiblížila, přesto však převzala některé principy používané v pozemkovém katastru, především členění katastru na jednotlivé části: operát měřický, operát písemný, sbírku listin a úhrnné výkazy.

2.3 Evidence nemovitostí

Hlavním účelem této evidence nemovitostí bylo zajistit podklady pro plánování národního hospodářství. Pro sepisování právních listin o nemovitostech byla tato evidence pouhým nezávazným podkladem. (Baudyš, 2010, s. 2)

Olivová a Kuba (2005) uvádí, že postupem doby byla velmi těžce pocíťována absence řádné evidence vlastnických vztahů k nemovitostem, a proto byl ke dni 1. dubna 1964 přijat zákon č. 22/1964 Sb., který založil novou **Evidenci nemovitostí** (dále jen „EN“). Tato evidence navázala na předchozí Jednotnou evidenci půdy s tím, že bude postupně doplňována evidencí právních vztahů k nemovitostem, založenou na využití zápisů v pozemkové knize, a na přímém šetření u vlastníků nemovitostí. Současně s vydáním tohoto zákona byly zastaveny další zápisy v pozemkových knihách.

Soulad evidence nemovitostí se skutečným stavem měla zajišťovat ohlašovací povinnost všech uživatelů nemovitostí vůči příslušnému národnímu výboru a následná oznamovací povinnost národního výboru vůči orgánům geodézie. Údaje EN byly závazné jen pro plánování a řízení zemědělské výroby, pro výkaznictví a statistiku o zemědělském půdním

fondu a pro přehledy nemovitostí vedené socialistickými organizacemi. Součástí EN mělo být i evidování právních vztahů k nemovitostem, a protože se od r. 1951 žádná taková úplná a systematická evidence právních vztahů nevedla, bylo nutné její nové založení. Komplexní zakládání evidence nemovitostí, při kterém se zjišťovaly a zapisovaly aktuální právní vztahy k nemovitostem, trvalo skoro čtvrt století (1964 - 1988). (ČÚZK, © 2013)

Pro provádění zápisů do EN neplatily předpisy o správním řízení. Proti předchozí Jednotné evidenci půdy znamenala ovšem EN výrazný pokrok. (Bumba, 2012, s. 108)

Baudyš (2010) uvádí, že EN byla vedena až do r. 1992, kdy si společenské změny vyžádaly založení katastru nemovitostí, který již není veden s hlavním cílem zajistit podklady pro plánování národního hospodářství, ale má úkoly zcela jiné.

2.4 Katastr nemovitostí České republiky

Po obnově demokratických politických poměrů v r. 1989 nebylo již únosné vycházet z neúplného obsahu EN, ani pokračovat v nedokonalých principech, na kterých byla založena a vedena. (ČÚZK, © 2013)

Katastr nemovitostí je v určité části pokračovatelem veřejných knih, především pozemkové knihy. Vznikl pro potřebu obnovy pořádku a práva a současně pro potřebu ekonomiky. Jeho vznik byl nutné k zahájení programu deetatizace neboli odstranění a rozsáhlé privatizace nemovitého majetku a pro možnost řešení restitucí, čili nápravy škod způsobených znárodněním majetku. (Bumba, 2010, s. 117)

Katastr nemovitostí plní jak úkoly dřívější pozemkové knihy, tak dřívějšího pozemkového katastru. Protože plně převzal operát bývalé evidence nemovitostí, je stížen vadami, kterými tato bývalá evidence trpěla. Rovněž právní předpisy platící pro vedení katastru byly pouhým hybridem mezi zásadami osvědčenými při vedení bývalého pozemkového katastru a bývalé pozemkové knihy a mezi zásadami, které se neosvědčily při vedení EN. Proto je při vedení dnešního katastru stále co zlepšovat. (Baudyš, 2010, s. 2)

2.5 Mezinárodní aspekty

Mezinárodní federace zeměměřičů (Fédération Internationale des Géomètres – dále „FIG“) nedávno uvedla, že asi 30 až 50 zemí na světě má katastrální systém v provozu. Dalších 50 zemí je ve stádiu procesu jeho zavedení. Zbylých 90 zemí nemá systém registru půdy a nemají prostředky na jeho založení. (Li et. al., 2009, s. 397)

V Evropě katastrální knihy a katastrální mapu zavedl Napoleon v počátku 19. století jako „katastr daní“. Záznamy vlastnických práv byly povinné a popis byl zajištěn mapováním s přesností země 1 m. (Li et. al., 2009, s. 398)

Přirozeně prošla každá země svým specifickým historickým vývojem. Užívá proto unikátní systém pozemkové správy i specifickou terminologii. Můžeme se setkat s rozmanitými cizojazyčnými pojmy a jejich obsahem. Komise 7 (*Cadastral and Land Management*) Mezinárodní federace zeměměřičů předložila v roce 1998 studii vývoje a představ pozemkového katastru na 20 let dopředu. Dokument s názvem *Cadastral 2014 – A vision for a Future Cadastral System* podle Stotera a van Oosteroma (2006) zohledňoval tehdejší současné trendy například změnu vztahu lidstva k pozemkům, měnící se role orgánů státní moci ve společnosti, dopad technologií na katastrální reformy, měnící se role zeměměřičů v společnosti a rostoucí roli soukromého sektoru v provozu katastru.

Dále Stoter a van Oosterom (2006) popsali, že studie vyústily do následujících šesti prohlášení založených na 4 - letých procesech:

1. Katastr 2014 bude obsahovat kompletní právní vztahy k pozemkům včetně veřejných práv a restrikcí.
2. Oddělení grafické a popisné části bude minimalizováno.
3. Modelování nahradí tradiční katastrální mapování.
4. Papírová forma zpracování dat katastru se vytratí. Dojde k přechodu z analogového zpracování do digitálního.
5. Katastr 2014 bude z velké části privatizován a veřejný a soukromý sektor budou úzce spolupracovat.
6. Katastr 2014 bude udržitelný z hlediska návratnosti nákladů.

V této vizi byl katastr viděn jako hlavní nástroj a dostupný návod pro snahy národních vlád k dosažení udržitelného katastrálního vývoje po celém světě. Svědčí o tom překlad dokumentu do 28 jazyků. Vzhledem k tomu, že je již rok 2015 a vyspělé státy se této vizi postupně přibližují, je potřeba podotknout, že zcela naplněny doposud nebyly. Příkladem je možné uvést, že podíl soukromé sféry by měl převyšovat na pracích katastru. (Fafejta, 2000, s. 16 – 17)

ČÚZK se aktivně zapojuje do práce několika mezinárodních organizací působících na poli správy katastru, registrace práv i zeměměřických činností. Kromě toho spolupracuje se všemi okolními státy a na základě bilaterálních smluv probíhá výměna dat a informací.

Společenství zeměměřických a katastrálních správ zemí střední Evropy pořádá pravidelná odborná jednání zemí se společným historickým základem z Rakousko-Uherska. Jednání se konají pravidelně jednou ročně od roku 1984, střídavě v jednotlivých účastnických zemích, kterými jsou: Česká republika, Chorvatsko, Jižní Tyrolsko a Trentino (dvě italské provincie), Maďarsko, Rakousko, Slovensko a Slovinsko. ČÚZK se aktivně účastní těchto akcí. V roce 2014 se již 31. jednání konalo v České republice. Místem květnového setkání byla Lednice na jižní Moravě. Téma letošního setkání navrhla již na loňském jubilejním setkání česká strana spolu s pořadajícím Rakouskem. Bylo vybráno s ohledem na aktuální vývoj ve většině katastrálních a zeměměřických správ v poslední době, kdy se věnuje pozornost spolupráci a propojování registrů státní správy. Přesné znění bylo „Spolupráce s dalšími institucemi státní správy – propojení registrů“. (ČÚZK, © 2013)

3 SOUČASNÝ KATASTR NEMOVITOSTÍ

3.1 Právní předpisy upravující katastr nemovitostí

3.1.1 Katastrální zákon

Dnem 1. 1. 2014 nabyl účinnosti nový zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „nový katastrální zákon“, resp. „NKZ“). Nový katastrální zákon, který katastr nemovitostí definuje jako veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem je zdrojem informací, které slouží:

a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické,

b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

(Česko, 2013, s. 2674)

Nový katastrální zákon

- upravuje okruh věcných práv, práv ujednaných jako věcná a odvozených od vlastnického práva zapisovaných do katastru a v souvislosti s tím i postup při zápisech týkajících se těchto práv a jiných údajů do katastru formou vkladu, záznamu nebo poznámky
- stanoví, která práva se zapisují k nemovitostem evidovaným v katastru, a jakými údaji katastru musejí být označeny nemovitosti v listinách pro zápis těchto práv
- důraz je kladen na pořadí zápisu práv do katastru
- upravuje právo vlastníka nebo jiného oprávněného podat písemný návrh na opravu chyby v katastrálním operátu

- stanovuje povinnosti vlastníků a jiných oprávněných osob, obcí a orgánů veřejné moci, které souvisejí se správou a vedením katastru a jejichž neplnění zakládá ve stanovených případech věcnou podstatu porušení pořádku na úseku katastru)
- garantuje veřejnost katastru
- vzhledem ke značným změnám ve způsobu evidence je dále stanoveno, že údaje v katastru se vedou podle právních předpisů účinných před nabytím účinnosti NKZ a to do doby, než jednotlivé evidované údaje budou dotčeny změnou. (ČÚZK, © 2013)

Důvodová zpráva k NKZ (2013) uvádí ve své zvláštní části, že dosavadní název katastrálního zákona, který uváděl, že se jedná o katastr nemovitostí České republiky, již není nutno převzít. Označení republiky, ve které zákon platí, bylo v jednotném federálním státě vynuceno tím, že na Slovensku existoval katastr nemovitostí Slovenské republiky. Po rozdělení federace již není nutné zdůrazňovat, kde zákon platí, protože je zřejmé, že platí na území celého státu.

3.1.2 Vyhlášky provádějící katastrální zákon

ČÚZK vydal k provedení nového katastrálního zákona mimo jiné následující tři vyhlášky:

Katastrální vyhláška

Vyhláška č. 357/2013 o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální vyhláška“) vymezuje jako předmět úpravy:

- a) obsah souboru geodetických informací,
- b) obsah souboru popisných informací,
- c) činnost při správě a obnově katastrálního operátu,
- d) postup při ověřování pravosti podpisů na soukromých listinách pro zápis do katastru, nejsou-li podpisy úředně ověřeny,

- e) formáty a další technické parametry písemností v elektronické podobě přijímaných k zápisu práv,
- f) listiny pro zápis do katastru v případech, kdy zákon stanoví, že určitá skutečnost zapisovaná do katastru vzniká, mění se, zaniká nebo se promlčuje, ale nestanoví listinu, na jejímž základě se tato změna zapíše do katastru,
- g) zeměměřické činnosti pro účely katastru, vyhotovování geometrických plánů a vytyčování hranic pozemků,
- h) označování územních hranic obcí a hranic pozemků trvalým způsobem. (Portál veřejné správy online, (Česko, 2013, s. 6446)

Vyhláška o poskytování údajů

Tato vyhláška č. 358/2013 o poskytování údajů z katastru nemovitostí (dále jen „vyhláška o poskytování údajů“) upravuje:

- a) podmínky pro poskytování údajů z katastru,
- b) formu poskytovaných údajů z katastru,
- c) podmínky šíření údajů z katastru,
- d) úplaty za poskytování údajů z katastru, pokud nejsou stanoveny jiným právním předpisem,
- e) podmínky poskytování služby sledování změn v katastru (dále jen „sledování změn“) zajišťující informování vlastníků a jiných oprávněných o postupu zápisů elektronickými prostředky. (Česko, 2013, s. 6525)

Vyhláška o stanoveném vzoru formuláře

Vyhláška 359/2013 Sb. o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu (dále jen „vyhláška o stanoveném vzoru formuláře“) obsahuje vzor formuláře pro návrh na zahájení řízení o povolení vkladu (dále jen „návrh na vklad“) do katastru nemovitostí v listinné podobě. Návrh na vklad lze vyplnit rovněž v elektronické podobě prostřednictvím aplikace, která je dostupná na internetových stránkách ČÚZK.

Pro vytvoření návrhu na vklad lze využít i interaktivní aplikaci, která vyplňování značně zjednodušuje. Aplikace je dostupná na stránkách ČUZK na internetové adrese <http://nv.cuzk.cz>. Základ formuláře návrhu na vklad (obálky) viz Příloha č. I.

Vnitřním předpisem je vzorový organizační řád, jehož ustanovení jsou pro KÚ závazné a jednací řád, který nabyl účinnosti dne 1. 7. 2014 a podrobněji vymezuje postupy při řízení o podáních, týkajících se výkonu státní správy na úseku katastru.

3.1.3 Správní řád

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“, resp. SŘ“) je obecným právním předpisem, který má subsidiární platnost, což znamená, že se jeho ustanovení použijí pouze tehdy, není-li jmenovitě v katastrálním zákoně stanovena odchylná úprava.

Jde o právní normu upravující procesní zásady správního řízení, která je vybudována a podmíněna dodržování několika pravidel. Jde zvláště o pravidla:

- zákonnosti, součinnosti správního orgánu s účastníky řízení,
- efektivnosti a časové nenáročnosti řízení,
- zjištění materiální pravdy ve věci samé,
- rovnosti účastníků řízení.

Správní řád upravuje pouze ta procesněprávní pravidla a postup při řízení o vkladu práva do katastru nemovitostí, která nejsou upravena přímo NKZ a dalšími právními předpisy vymezujícími právní vztahy na tomto úseku státní správy. Svým významem náleží mezi podstatné procesní předpisy upravující pravidla procesu pro různé úseky státní a veřejné správy. Jeho obsah tvoří komplex ustanovení obecného charakteru o řízení před správními orgány. (Kratochvílová a Lutovská, 2000, s. 58-59)

Správní řízení

Správní řízení je dle § 9 správního řádu (2004) postup správního orgánu, jehož účelem je vydání rozhodnutí, jímž se v určité věci zakládají, mění nebo ruší práva anebo povinnosti jmenovitě určené osoby nebo jímž se v určité věci prohlašuje, že taková osoba práva nebo povinnosti má anebo nemá.

Správní řízení je řízením dvojinstančním, cesta k právní moci rozhodnutí může od orgánu první instance pokračovat až k odvolacímu orgánu. Podání řádného opravného prostředku účastníkem umožňuje napravit případné nedostatky rozhodnutí ještě před tím, než bude schopno způsobit účinky. V tomto směru zákon, věren tradici, upravuje odvolání (§ 81 a násl. SŘ) a rozklad (§ 152 SŘ). Zvláštním případem řádného opravného prostředku je odpor proti vydanému příkazu (§ 150 odst. 3 SŘ). Přidáme-li úpravu subjektů řízení, lhůt a počítání času, doručování a dalších tradičních procesních pravidel, máme před sebou podle Hendrycha (2009) poměrně rozsáhlý a obtížný text.

Kromě uvedených vyhlášek se fungování katastru nemovitostí bezprostředně týká také zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, který upravuje správní poplatky a výkon jejich správy, zejména jejich vyměřování a vybírání, prováděné orgány moci výkonné a dále orgány územních samosprávných celků a orgány právnických osob, pokud vykonávají působnost v oblasti státní správy.

3.1.4 Občanský zákoník

Dále je zapotřebí zdůraznit, že mezi právní předpisy související se zemědělstvím a katastrem nemovitostí patří zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen „nový občanský zákoník“, resp. „NOZ“). Soukromé právo je tradičně vymezováno vůči právu veřejnému. Obě oblasti nejsou na sobě nezávislé, ovlivňují se a prolínají. Má-li být uplatnění soukromého práva závislé na uplatnění veřejného práva, musí to zákon stanovit. Činí to např. při převodech nemovitých věcí, neboť k nabytí vlastnického práva je třeba zápis vkladu do katastru nemovitostí. (Bezouška a Piechowiczová, 2013, s. 10).

Přijetí NOZ vyvolalo potřebu přijetí NKZ a jeho doprovodné legislativy. Dopady NOZ na správní řízení vedené katastrem nemovitostí jsou natolik obsáhlé, že není možné je v této práci zcela obsáhnout.

Za zmínku ovšem stojí, že NOZ se navrácí k zásadě *superficies solo cedit*, podle níž povrch ustupuje půdě, stavba je součástí pozemku. Tato zásada je obsažena v ustanovení § 506 NOZ.

Pokud byl k datu 1. ledna 2014 vlastník pozemku totožný s vlastníkem stavby, pak se stavba stala součástí pozemku přímo ze zákona. Pokud však byla stavba v rukou vlastníka odlišného od vlastníka pozemku, nestává se stavba (§ 3055 odst. 1 NOZ) dnem nabytí účinnosti NOZ součástí pozemku a je nadále nemovitou věcí. Právní spojení pozemku a stavby v jednu nemovitou věc se odkládá až do doby, kdy se vlastnictví pozemku a stavby spojí v rukou jediného vlastníka. Za tím účelem ustanovení § 3056 odst. 1 NOZ zakládá vzájemné předkupní právo, kdy: „*vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednání vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.*“ (Ministerstvo spravedlnosti ČR, © 2013–2014)

Definice základních pojmů

Vlastnictví

Předmět a obsah vlastnického práva je dle NOZ upraven § 1011 a §1012 v tomto znění: „*Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím. Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejich hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*“ (Česko 2012, s. 1136)

Nabývání vlastnického práva

K nabývání vlastnického práva dochází různými nabývacími způsoby, které jsou právním důvodem a lze je různě třídit. Na prvním místě je nutné odlišit originální (původní) nabytí a derivativní (odvozené) nabytí. Základem jejich rozlišování je skutečnost, zda nabyvatel neodvozuje své vlastnické právo od předchozího vlastníka – buď proto, že je získává nezá-

visle na něm, nebo proto, že vlastnické právo k věci vzniká poprvé (původní nabytí), nebo zda nabyvatel vstupuje do práv a povinností svého předchůdce, tj. odvozuje své právní postavení od předchozího vlastníka (odvozené nabytí). Podle dalšího kritéria lze rozlišovat převod a přechod vlastnického práva. Při převodu dochází k nabytí vlastnického práva na základě projevu vůle. (Schelle a Schelleová, 2010, s. 17)

Nemovitost

Občanský zákoník z roku 1964 používal pojmu nemovitost a ve svém § 119 popisoval nemovitostmi pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Toto pojetí vychází z prastarého vymezení římskoprávního, kde za nemovitosti (*res immobiles*) byly považovány věci, jejichž místo v prostoru nebylo možné změnit bez změny jejich podstaty. Za nemovité věci byly tedy považovány pozemky (*praedia, fundi*), tj. vymezené části zemského povrchu. Platilo *superficies solo cedit*: rostliny, budovy jako celek. (Schelle et al., 2010, s. 25)

NOZ stanoví, že nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité. (Česko, 2012, s. 1081 – 1082)

Nájem

Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné (§ 2201 NOZ).

Úprava NOZ odstraňuje pochyby v případě nájmu věci, která v budoucnu teprve vznikne (§ 2202 odst. 2 NOZ) tím, že tuto možnost výslovně stanoví. Pronajmout lze i část nemovité věci (§ 2202 odst. 1 NOZ).

Pokud je pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, může vlastník věci (nebo s jeho souhlasem nájemce) navrhnout zápis nájemního práva do veřejného seznamu (§ 2203 NOZ). Základními znaky nájmu je přenechání věci jinému k užívání, dočasnost a úplatnost. (Ministerstvo spravedlnosti ČR, © 2013–2014)

Pacht

To čemu jsme doposud říkali nájem se s NOZ rozpadá na dva pojmy. Nájem i pacht jsou závazkové vztahy, jejichž předmětem je dočasné přenechání věci k užití jinému. Pojem pacht se do české legislativy vrací po dlouhé době. Posledním zákonem v českém právu, který pacht upravoval, byl občanský zákoník z roku 1950. Pacht je zvláštní forma nájmu, přenechání individuálně určené věci, popř. souboru věcí (např. pole, závodu) k dočasnému užívání a požívání jinému (pachtýři), a to za úplatu (pachtovné) nebo za poskytnutí poměrné části výnosu z věci. (Slovník, © 2014)

Znaky pachtu jsou tak shodné se znaky nájmu, ale navíc je zde možnost věc požívat, tj. brát z ní plody a jiné užitky. (Rekodifikace, © 1999-2014)

Pozemek

Nový občanský zákoník nedefinuje pozemek, pouze říká co je a co není jeho součástí.

Součástí pozemku je:

- prostor nad povrchem i pod povrchem,
- stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení = povrch ustupuje půdě
- včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek. (Česko, 2012, s. 1082)

Katastrální operát

NKZ v § 5 uvádí, že obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území. Katastrální operát tvoří:

- **Soubor geodetických informací** (dále jen „SGI“) zahrnuje katastrální mapu a její číselné vyjádření
- **Soubor popisných informací** (dále jen „SPI“) zahrnuje údaje o katastrálních územích, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnicích a jiných oprávněných, o právních vztazích a právech a skutečnostech, stanovených zákonem

- **Dokumentace výsledků šetření a měření** pro vedení a obnovu SGI
- **Sbírka listin**, která obsahuje rozhodnutí orgánů veřejné, smlouvy a jiné listiny, ne jejich podkladě byl proveden zápis do katastru
- **Protokoly** o vkladech, záznamech a poznámkách, dalších zápisech (Česko 2013, s. 2676)

Listiny se podle § 60 katastrální vyhlášky ukládají do sbírky listin v takové podobě, v jaké byly doručeny katastrálnímu úřadu. Je-li to potřebné nebo vhodné, písemnosti předložené pro zápis do katastru v elektronické podobě se za účelem založení do sbírky listin převedou do listinné podoby a opatří doložkou. (Česko, 2013, s. 6467)

List vlastnictví

List vlastnictví je podle § 23 nové katastrální vyhlášky definován jako evidenční jednotka, která se zakládá v rámci katastrálního území pro skupinu nemovitostí, ke kterým jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví. Člení na části A, B, B1, C, D, E a F. (Česko, 2013, s. 6454)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu:15.08.2005 12:02				
Okres: 3100 Hlavní město Praha		Obec: 554782 Praha		
Kat.území: 727121 Hradčany		List vlastnictví: 34		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo Česká republika		00000001-001		
Právo hospodaření s majetkem státu SPRÁVA PRAŽSKÉHO HRADU, HRAD, Praha, 119 08		49366076		
B Nemovitosti				
Pozemky				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra(m²)</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
1	30738	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
2	2714	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
3	384	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území

Obr. 3 – List vlastnictví – vzorek (ČÚZK, Výroční zpráva 2004, s. 19)

Plomba

Plomba je upozornění ve výpisu z KN, v informacích o parcelách o budovách, o bytech a nebytových prostorech, že zapsané právní vztahy jsou dotčeny změnou. Plomba je vyznačena ve výpisu z KN písmenem „P“ u dotčené nemovitosti. (Olivová a Kuba, 2005, s. 33)

§ 11 NKZ zakotvuje, že po doručení návrhu nebo jiné listiny pro zápis práv do katastru, vyznačí KÚ u dotčených nemovitostí nejpozději následující pracovní den, že práva jsou dotčena změnou, aby každému při nahlédnutí do KN bylo jasné, že u dané nemovitosti nastanou určité změny. (Česko 2013, 2677)

3.2 Český úřad zeměměřický a katastrální

Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen „ČÚZK“) je ústředním správním úřadem zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky. Byl zřízen dnem 1. 1. 1993 výše zmíněným zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. V jeho čele je předseda, kterého jmenuje a odvolává vláda, sídlem je Praha.

Zákon upravuje strukturu zeměměřických a katastrálních orgánů a jejich formu dvoustupňového řízení. Zřizují se zeměměřické a katastrální inspektoráty a katastrální úřady jako jiné správní úřady pro zeměměřictví a katastr a Zeměměřický úřad jako jiný správní úřad zeměměřictví s celostátní působností se sídlem v Praze. (ČÚZK, © 2013)

Orgány vykonávající správu na úseku katastru nemovitostí



Obr. 4 – Organizační schéma resortu zeměměřictví a katastru (ČÚZK, © 2013)

Katastrální úřady

Katastrální úřad (dále jen „KÚ“) se řadí, jak uvádí Hendrych (2009), mezi územní odborné správní úřady. Působnost katastrálních úřadů je vymezena také zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, kterým byly katastrální úřady zřízeny. Vrcha a Vrchová (2007) upřesňují, že kontrolu nad výkonem státní správy KN provádějí zeměměřické a katastrální inspektoráty. V čele KÚ jsou ředitelé jmenovaní ředitelem ČÚZK.

Věcná působnost KÚ

- vykonávají státní správu katastru nemovitostí,
- vykonávají správu zhušťovacích bodů a podrobných polohových a výškových bodových polí,
- projednávají porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí ČR podle zvláštního zákona,
- schvalují změny pomístního názvosloví a zabezpečují činnosti spojené se standardizací geografického názvosloví,
- schvalují změny hranic katastrálních území,
- vykonávají správu základních státních mapových děl stanovených ČÚZK,
- plní další úkoly na úseku zeměměřictví a KN, kterými je pověřil ČÚZK.

V souladu s ústavním zákonem o vytvoření vyšších územních samosprávných celků byla k 1. lednu 2004 na základě zákona č. 175/2003 Sb. byla vytvořena nová soustava 14 katastrálních úřadů s územní působností v rozsahu krajů, přičemž nově vytvořené katastrální úřady vykonávají působnost dřívějších katastrálních úřadů. V místech, kde nebyl zřízen katastrální úřad, ale dosud tam existoval, byla zřízena katastrální pracoviště jako vnitřní organizační jednotky příslušných katastrálních úřadů, vykonávajících územní působnost v daném kraji. Legislativně byla tato změna zajištěna Sdělením ČÚZK, jimž se zveřejňuje Seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody.

Ke změně v katastrálních úřadech došlo především z toho důvodu, že pro ČÚZK bylo nadále neudržitelné a neefektivní přímé ekonomické řízení dřívějších 76 katastrálních úřadů. (Olivová a Kuba, 2005, str. 160)

Územní působnost

Ke vkladu je příslušný KÚ, v jehož obvodu je nemovitost, které se smlouva nebo dohoda nebo jiná listina týká. Územní obvody katastrálních pracovišť jsou stanoveny ČÚZK. O povolení vkladu práva do KN nemůže rozhodnout jiné pracoviště katastrálního úřadu než to, v jehož územní působnosti se předmětná nemovitost nachází. Podání učiněné k místně nepřislušnému KÚ, není vráceno účastníkům, ale KÚ je postupuje podle § 20 SŘ místně příslušnému KÚ. (Olivová a Kuba, 2005, str. 69 – 70)

Předmět evidence

V katastru nemovitostí se podle katastrálních území evidují:

- pozemky v podobě parcel,
- budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
- budovy, kterým se č. p. ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,
- jednotky vymezené podle občanského zákoníku,
- jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů),
- právo stavby,
- nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky. (Česko, 2013, s. 2675)

Obsah katastru

Katastr obsahuje:

- geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,

- druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí a čísla jednotek,
- cenové údaje, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- u evidovaných budov údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu,
- údaje o právech včetně údajů o vlastnících a údaje o oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru,
- upozornění týkající se nemovitosti, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru,
- úplná znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti,
- údaje o bodech podrobných polohových bodových polí,
- místní a pomístní názvosloví.

O fyzické osobě se do katastru zapisuje:

- jméno, popřípadě jména, a příjmení,
- rodné číslo, a nemá-li je, datum narození,
- adresa místa trvalého pobytu, a nemá-li ji, adresa bydliště.

O právnické osobě se do katastru zapisuje:

- název nebo obchodní firma,
- identifikační číslo osoby nebo jiný obdobný identifikační údaj, je-li přidělen,
- sídlo. (Česko, 2013, s. 2675 - 2676)

3.3 Zásady vedení katastru nemovitostí

Katastr je důmyslný systém, pro který platí řada obecných principů, které mají vliv na provádění zápisů věcných práv k nemovitostem. Nejčastěji zmiňovanou zásadou v roce 2014 byla zásada materiální publicity.

Zásada materiální publicity

Representuje základní cíl katastru nemovitostí. V důsledku uplatnění této zásady je chráněna dobrá víra v pravdivost a úplnost zápisů právních vztahů v katastru. Od okamžiku zapsání práva k nemovitosti, se má za to, že všichni vědí, kdo je vlastníkem, případně jaká práva jsou s nemovitostí spojena a zároveň budou v dobré víře, že evidovaný stav odpovídá skutečnosti. Zásada materiální publicity je v nové úpravě výslovně zakotvena, a to zejména § 980. (Ministerstvo spravedlnosti ČR, © 2013–2014)

V odst. 1 § 980 NOZ se stanoví, že s tím, co je zapsáno ve veřejném seznamu, má každý možnost se seznámit. Proto nikdo nemůže tvrdit, že nevěděl o skutečnosti, která je zapsána ve veřejném seznamu. Pokud by např. někdo kupoval pozemek od osoby, která není zapsaná jako jeho vlastník, nemůže se dovolávat toho, že to nevěděl, bylo-li to evidentní z katastru nemovitostí.

Odst. 2 § 980 NOZ: „*Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem*“ vyjadřuje pozitivní stránku principu materiální publicity „co je psáno, to je dáno“ a rovněž stránku negativní „co není psáno, není dáno“.

Ustanovení § 980 rovněž předpokládá, že do veřejných seznamů mohou být na základě zákonného svolení zapsána i užívací nebo požívací práva k zapsané věci. Tak je tomu např. u nájmu či pachtu nemovité věci (§2203 NOZ).

Ustanovení §984 představuje důsledné promítnutí principu materiální publicity do veřejných seznamů. Princip materiální publicity plní svoji ochrannou funkci při splnění následujících podmínek:

- mezi evidovaným a skutečným stavem je rozpor,
- právo se nabývá smluvně a smlouva musí být uzavřena platně,
- právo se nabývá od osoby zapsané ve veřejném seznamu jako vlastník či jiný oprávněný,
- nabytí musí být úplatné,
- nabyvatel musí být v dobré víře,
- v konkrétním případě se nejedná o zákonnou výjimku z principu podle § 980 odst. 2 NOZ. (Bezouška a Piechowiczová, 2013, s. 129)

Zásada formální publicity

Kdo chce nabýt právo k nemovité věci, může se spolehnout na údaje katastru a již nemusí prověřovat, zda zapsaný údaj odpovídá skutečnosti. Od okamžiku, kdy je v katastru zapsáno právo k evidované nemovitosti, nikoho neomlouvá neznalost takového zápisu a má se zato, že všichni vědí, jaký je stav ohledně nemovitosti. Tím se naplňuje zásada formální publicity. (Ministerstvo vnitra ČR, © 2015)

Zásada priority

Platí, že pro pořadí je rozhodující doba podání návrhu na zápis práva a práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí. Zákon dobu podání dále specifikuje a právní účinky vkladu přiznává již k okamžiku, kdy byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu. Okamžik je v souladu s ustanovením správního řádu měřen na den, hodinu a minutu.

Zásada intabulace

Nově se všechna věcná práva do KN zapisují výlučně vkladem, jako tomu bylo i v minulosti u pozemkových knih. Uvedenou změnou odpadly mnohé spory o to, který způsob zápisu (vklad či záznam) se má na daný případ použít, tzn., vkladem se budou nově zapisovat nejen práva k nemovitostem ze smluv, ale i práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, na základě rozhodnutí, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržetím, přírůstkem nebo zpracováním. Každý tak musí absolvovat vkladové řízení i v případě, kdy jsou účinky deklaratorní. Vzhledem k tomu, že značná pozornost je a nadále bude věnována elektronizaci katastru, budou na stejnou úroveň postaveny dokumenty v listinné i elektronické podobě, které budou moci být předkládány ve vkladovém řízení. Nově lze vyhotovovat a předkládat v elektronické podobě i geometrické plány. (Ministerstvo spravedlnosti ČR, © 2013–2014)

Zásada dispoziční

Správní řád v § 44 ukládá, že řízení o žádosti je zahájeno dnem kdy žádost nebo jiný návrh, kterým se zahajuje řízení, došel věcně a místně příslušnému správnímu orgánu. (Ondruš, 2005, s. 168)

Je v plné dispozici účastníků vkladového řízení, kdy a zda vůbec vyvolají řízení, které se týká zápisu práv do katastru. Nikdo nemůže být nucen k podání návrhu a ani katastrální úřad sám nemůže řízení zahájit sám, bez vůle a vědomí účastníků. Dispoziční zásada je však částečně prolomena ustanovením § 14 odst. NKZ, který stanoví okruh vyhotovitelů rozhodnutí či potvrzení, kteří předkládají listiny katastrálnímu úřadu *ex officio*, bez návrhu a tudíž i bez poplatku. (Ministerstvo vnitra ČR, © 2015)

Zásada oficiality

Vyjadřuje především veřejnoprávní charakter KN, který převažuje i přesto, že jsou v něm evidovány soukromoprávní vztahy. Veřejnoprávní charakter tomuto evidenčnímu nástroji vtiskuje především jeho funkce a cíle, které plní. Jde o základní veřejný informační systém o většině nemovitostí a právních vztazích k nim na území státu a slouží jak zájmům individuálním, tak k ochraně zájmů veřejných. Proto správa a vedení tohoto informačního systému je úkolem státu, orgánů veřejné správy a stát také nese podstatnou část nákladů. (Pekárek a Průchová, 2004, s. 245)

Zásada legality

V pojetí Pekárka a Průchové (2004) je vyjádřením skutečnosti, že strukturu, správu a vedení katastru včetně údajů, které jsou předmětem evidence, práva a povinnosti všech zúčastněných, stanoví zákon.

V souladu s touto zásadou katastrální úřad zkoumá, zda listiny, na základě kterých má být proveden zápis do katastru nemovitostí, jsou v souladu s právními předpisy. V souvislosti s přezkumnou činností katastrálních úřadů s ní souvisí přezkoumání podání jen z hledisek uvedených v zákoně a nelze se od nich odchýlit nad rámec vymezené pravomoci. (Ministerstvo vnitra ČR, © 2015)

4 SPRÁVNÍ ŘÍZENÍ V ČINNOSTI KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU

4.1 Základní zapisovaná práva

Nový občanský zákoník nerozlišuje u zápisů do veřejného seznamu, o jaký typ zápisu se jedná. Zápisy do KN jsou proto rozlišovány až v katastrálním zákoně a jedná se o zápis vkladem, záznamem a poznámkou jako doposud s tím rozdílem, že se mění význam těchto zápisů. Vklad již nebude mít bezvýjimečně konstitutivní charakter (právo tvorný), ale vkladem se budou zapisovat věcná práva, práva s povahou věcných práv (nájem a pacht) a práva ujednaná jako věcná práva (např. předkupní právo s účinky věcného práva apod.) (Exekutorská komora ČR, © 2009 – 2015)

Zápisem týkajícím se vkladu práv do katastru nemovitostí se rozumí zápis věcných práv, práv ujednaných jako věcná, nájmu a pachtu. Existují tři druhy zápisů do KN: vklad, záznam a poznámka, avšak podle nové právní úpravy se všechny práva zapisují vkladem. (ČÚZK, © 2014)

Předmět evidence

Předmět evidence byl dříve v KN vymezen v § 2 katastrálního zákona č. 344/1992 Sb. a odpovídal pojmu nemovité věci v § 119 odst. 2 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., podle kterého nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. NOZ však vymezuje nemovitou věc (důsledně užívá pojem nemovitá věc, nikoli jen nemovitost) v § 498 odst. 1 zcela odlišně, a tomu musí odpovídat i vymezení předmětu evidence v KN (tj. veřejném seznamu).

Nemovité věci:

- pozemky,
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
- věcná práva k pozemkům a podzemním stavbám se samostatným účelovým určením,
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon,

- stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Z uvedeného je zřejmé, že i práva jsou věcmi, a to podle své povahy buď nemovitými věcmi, nebo movitými věcmi. (Exekutorská komora ČR, © 2009 – 2015)

4.1.1 Vklad

Vklad do katastru nemovitostí, nejdůležitější způsob zápisu do katastru nemovitostí, má konstitutivní, právotvorný význam. Věcná práva se do KN zapisují vkladem práva nebo výmazem vkladu, pokud zákon nestanoví jinak. Sám vklad je vyvrcholením řízení o vkladu do katastru nemovitostí, přitom se za vklad do KN považuje zápis do katastrálního operátu. (Schelle a Schelleová, 2010, s. 29)

Pojem vkladu práva je pak legislativní zkratkou, která znamená nejen zápis vkladu práva, ale i výmaz vkladu práva. (Ronovská, Jeřábkovská a Melzer, 2005, s. 93)

Podle § 11 odst. 1 NKZ se vkladem do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:

a) vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, předkupní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správa svěřenského fondu, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka, pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku, rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí se podává pouze na stanoveném formuláři. Tato práva se stejně jako v době pozemkové knihy zapisují výlučně vkladem bez ohledu na to, zda zápis má konstitutivní nebo deklaratorní charakter. (Česko, 2013, s. 2677)

4.1.2 Záznam

Záznam je zápis katastru, kterým se zapisují práva odvozená od práva vlastnického.

Záznamem se zapisuje:

- a) příslušnost organizačních složek státu (dále jen „OSS“) a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
- b) právo hospodařit s majetkem státu,
- c) správa nemovitostí ve vlastnictví státu,
- d) majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy,
- e) majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst,
- f) majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku (dále jen „ÚSC“) předaný OSS do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití,
- g) majetek ve vlastnictví ÚSC předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.

Návrh na záznam může podat ten, kdo má na jeho provedení právní zájem, orgán veřejné moci nebo ÚSC, který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo je osvědčil. KÚ zjistí, zda je návrh na záznam podán oprávněnou osobou, zde je předložena listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Je-li způsobilá k provedení záznamu, provede KÚ zápis do katastru, jinak vrátí listinu s písemným odůvodněním tomu, kdo ji předložil. (Česko, 2013, s. 2679 – 2680)

4.1.3 Poznámka

Poznámka je zápis do katastru, který se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných. Poznámku zapíše KÚ na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, Státního pozemkového úřadu, jiného správního orgánu či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být zapsána. Poznámka se zapisuje k nemovitosti nebo k osobě.

Postupu KÚ a listiny, na základě kterých KÚ zapíše poznámku, jsou upraveny v ustanovení § 28 a § 72 – 73 nové katastrální vyhlášky.

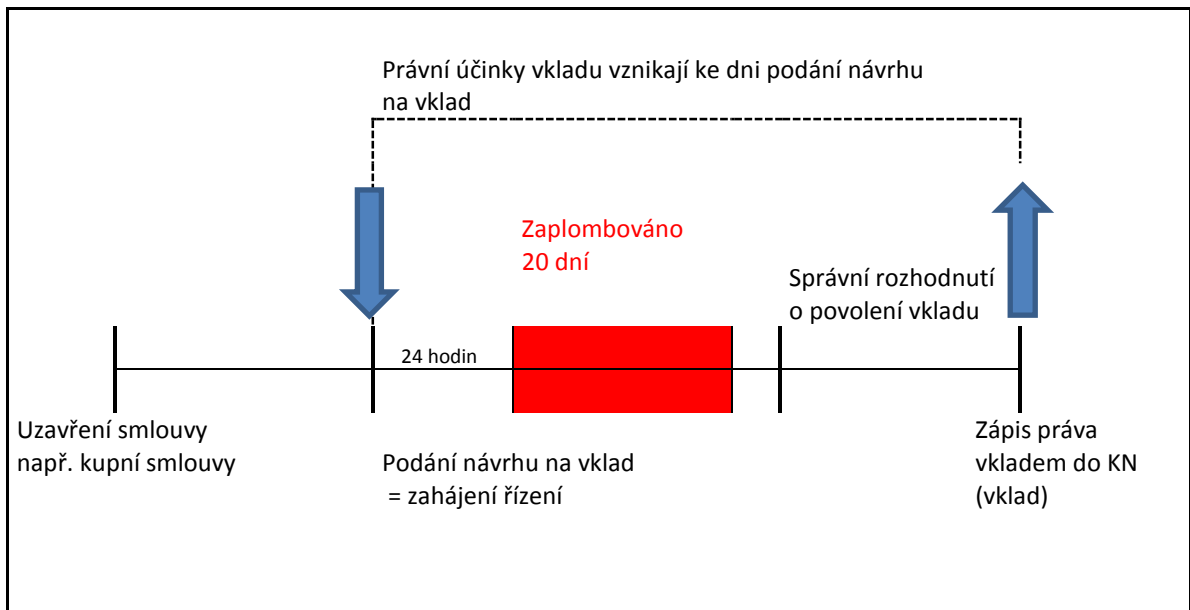
Doklady

K návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do KN musí být připojeny tyto přílohy:

- Listina (1x), na základě které má být zapsáno právo do KN (vkladová listina); neoddělitelnou součástí listiny je geometrický plán, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy. Listiny, které jsou přílohami návrhu na vklad, jsou podrobně stanoveny v § 66 až 70 nové katastrální vyhlášky.
- Plná moc, s úředně ověřeným podpisem zmocnitele, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem; pokud se provádí vklad na základě veřejné listiny a zmocněncem je osoba, která veřejnou listinu sepsala, podpis zmocnitele nemusí být úředně ověřen.
- Výpis z obchodního nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, pokud je účastníkem vkladového řízení právnická osoba a není-li výpis možno získat bezplatně dálkovým přístupem v českém jazyce; výpis se nevyžaduje, pokud je vkladová listina veřejnou listinou.
- Další listiny, pokud jejich potřeba vyplývá z jiného právního předpisu, např. souhlas příslušného orgánu veřejné moci s dělením nebo scelováním pozemků nebo souhlas příslušného orgánu veřejné moci k právnímu jednání účastníka vkladového řízení.

Písemnosti v cizím jazyce (s výjimkou slovenského jazyka) musí účastník řízení předložit v originálním znění a současně v úředně ověřeném překladu do jazyka českého. (Portál veřejné správy, © 2014)

Velice zásadním a prakticky velmi relevantním problémem je otázka, k jakému okamžiku nastávají účinky vkladu práva, tzn., kdy se vlastně kupující stane vlastníkem kupované nemovitosti. Je užívána zdánlivě komplikovaná konstrukce zpětného účinku vkladu práva. (Ronovská, Jeřábková a Melzer, 2005, s. 94)



Obr. 5 - Právní účinky vkladu (vlastní zpracování dle Olivová a Kuba, 2005)

4.1.4 Lhůty pro vyřízení

Katastrální úřad musí o návrhu na vklad rozhodnout do 30 dnů, resp. 60 dnů podle § 71 správního řádu. Jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny, KÚ vklad povolí, nejdříve však po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace, že byla vyznačena v katastru nemovitostí plomba. Na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu provede KÚ bez zbytečného odkladu od povolení vkladu. (Portál veřejné správy, © 2014)

Katastrální úřad je vázán návrhem a nemůže rozhodovat o povolení vkladu více práv, než je uvedeno v návrhu. (Olivová a Kuba, 2005, s. 70)

Dále KÚ provede podle § 33 nového katastrálního zákona:

- **záznam** do 30 dnů od doručení rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo jiné listiny potvrzující nebo osvědčující práva,
- **poznámku** do 30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení poznámky v katastru; poznámku katastrální úřad vymaže do 30 dnů od doručení listiny, na základě které důvody pro její vyznačení pominuly,
- **zápis jiného údaje** do 30 dnů od doručení listiny způsobilé k vyznačení zápisu v katastru. (Česko, 2013, s. 2683)

4.1.5 Opravné prostředky

- 1) **při povolení vkladu** – proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný
 - žádný opravný prostředek,
 - přezkumné řízení,
 - obnova řízení,
 - ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“) o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem.

Vedle současných opravných prostředků proti povolenému vkladu jsou nově vyloučeny prostředky nápravy dle SŘ – přezkoumání rozhodnutí mimo odvolací řízení a obnova řízení.

- 2) **při zamítnutí vkladu** – není přípustný
 - žádný opravný prostředek,
 - přezkumné řízení ani
 - obnova řízení.

Proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vkladu práva do KN mají možnost podat účastníci občanskoprávní žalobu k místně příslušnému krajskému soudu jako soudu prvního stupně podle částí páté OSŘ. Přípustná je žaloba podle ustanovení OSŘ o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.

4.1.6 Informační systém katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je jedním z datově nejrozsáhlejších informačních systémů státní správy. Jeho sekundárním cílem je propojení informačního systému katastru nemovitostí (dále jen „ISKN“) s dalšími databázemi, provozovanými jinými složkami státní správy za účelem zefektivnění provozu oněch databází a rozšíření možností pro získání veřejně přístupných informací. Obsahem jsou prostředky, pro vedení SPI a SGI, pro podporu správních a administrativních činností při vedení katastru nemovitostí a pro správu dokumentačních fondů. ISKN byl vytvořen a implementován v letech 1997 – 2001.

Jeho hlavní předností je zavedení řady automatických kontrol do procesu zapsání změny do KN a možnost převzetí aktuálních dat z registru obyvatel a jiných informačních systémů. Díky tomu je zajištěna důkladná kontrola výsledného stavu a celý proces je navíc zajištěn i technickoorganizačním opatřením – návrh změny a kontrolu včetně zplanění nových údajů v informačním systému provádějí rozdílné osoby dle přidělených uživatelských rolí.

Celé řízení o povolení vkladu je tedy zpracováváno v ISNK. ISKN je nepochybně důležitým nástrojem procesu správního řízení vedeného katastrálním úřadem. (ČÚZK, © 2013)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

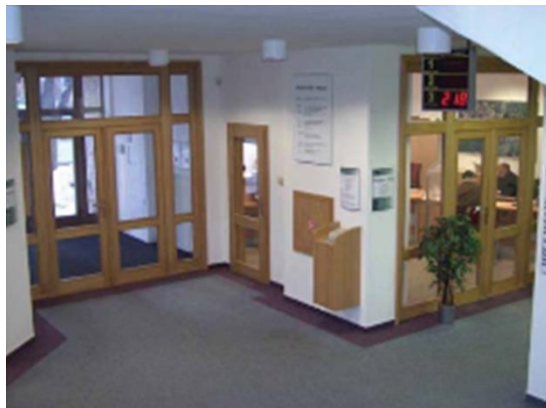
5 ZÁKLADNÍ NÁSTROJE PRO SPRÁVNÍ ŘÍZENÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ PRO ZLÍNSKÝ KRAJ

5.1 Katastrální úřad pro Zlínský kraj

Katastrální úřad je (věcně příslušný) správní úřad, který vykonává státní správu katastru nemovitostí včetně zápisů práv k nemovitostem do katastru. Působnost katastrálních úřadů je vymezena zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, kterým byly katastrální úřady zřízeny.

Katastrální úřad pro Zlínský kraj sídlí na třídě Tomáše Bati 1565 ve Zlíně. Byl zřízen dnem 1. ledna 2014. V čele tohoto katastrálního úřadu stojí ředitel Ing. Štěpán Forman.

Každý katastrální úřad je povinen dbát své věcné a územní působnosti, vydává vlastní organizační řád, ve kterém jsou upraveny individuální podmínky organizačního a věcného zajištění jeho činností ve vymezeném rozsahu.



Obr. 6 – Katastrální pracoviště Zlín (Výroční zpráva 2005)

Územní působnost KÚ pro Zlínský kraj je působností v rámci všech obcí spadajících do území Zlínského kraje. Katastrálnímu pracovišti zřizuje, ruší a mění obvod své územní působnosti, po předchozím souhlasu předsedy ČUZK, ředitel KÚ. K řízení je místně pří-

slušný katastrální úřad, v jehož územním obvodu se nachází příslušným řízením dotčená nemovitost, nestanoví-li zvláštní předpis jinak.

Katastrální úřad pro Zlínský kraj

- Katastrální pracoviště Kroměříž
- Katastrální pracoviště Holešov
- Katastrální pracoviště Uherské Hradiště
- Katastrální pracoviště Uherský Brod
- Katastrální pracoviště Valašské Klobouky
- Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí
- Katastrální pracoviště Vsetín
- Katastrální pracoviště Zlín



Obr. 7 – Územní působnost katastrálních pracovišť (Výroční zpráva 2014)

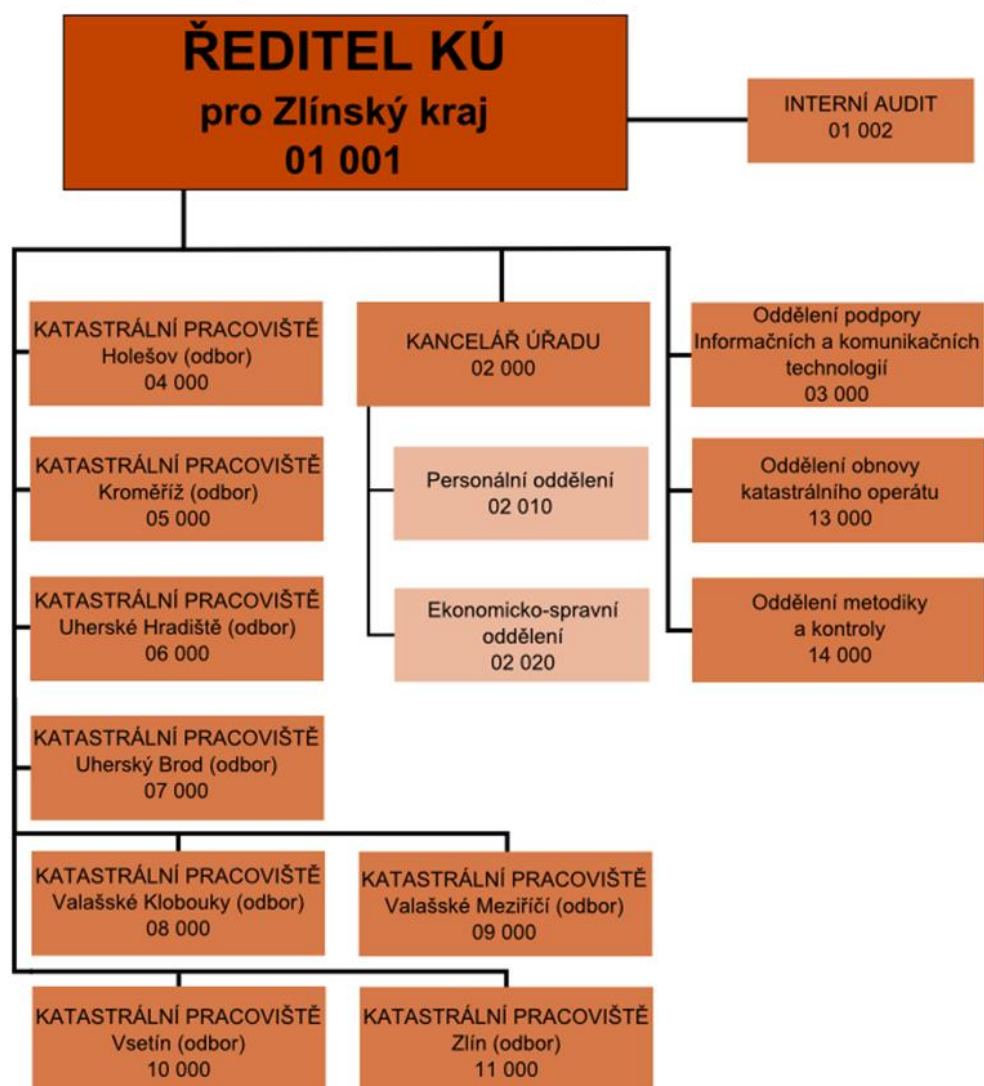
Např. do územní působnosti KP Uherské Hradiště spadá 59 obcí. Každé katastrální území má vlastní název a kód, odlišný od kódu obce. Jsou obsaženy v seznamu číselníků katastrálních území a pracovišť resortu. Kód obce Buchlovice je 592102. Kód katastrálního území Buchlovice je 615625.

Katastrální pracoviště jsou vnitřními organizačními jednotkami katastrálního úřadu. Ve svém územním obvodu vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu.

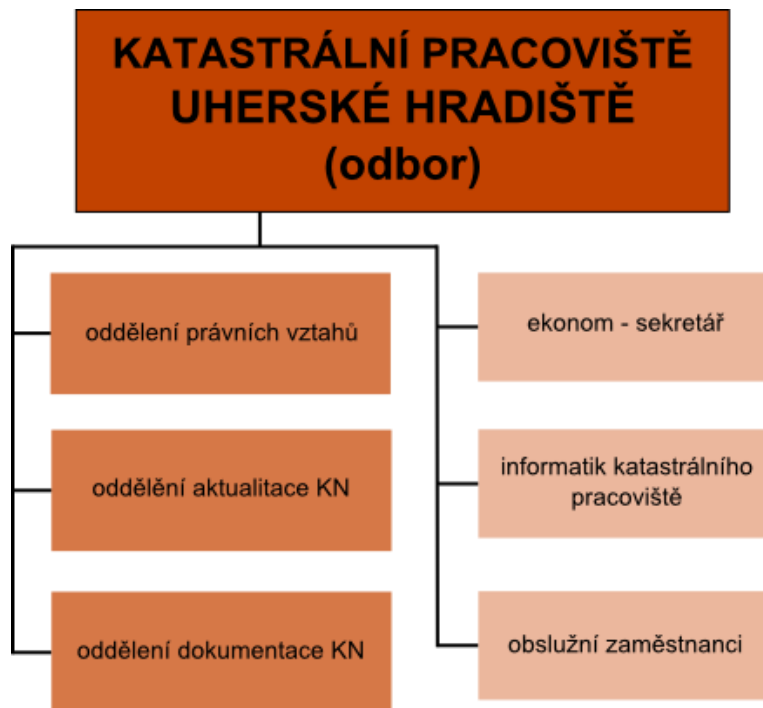
Organizační schéma Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj tvoří 8 katastrálních pracovišť:

Organizační struktura

Výchozí kód identifikující KÚ: 770



Obr. 8 – Organizační schéma katastrálního úřadu pro Zlínský kraj (ČUZK © 2014)



Obr. 9 – Organizační struktura katastrálního pracoviště Uherské Hradiště
(ČÚZK, © 2013)

Oddělení podílející se na průběhu vkladového řízení zajišťují následující činnosti:

Oddělení právních vztahů k nemovitostem

- Zabezpečuje činnost podatelny.
- Vyznačuje v protokolech doručení listin pořadí, zakládá řízení, vyznačuje plomby a další údaje o průběhu řízení.
- Rozhoduje o návrzích na povolení vkladu, o zamítnutí vkladu nebo výmazu práv.
- Kontroluje správnost výše úhrady správního poplatku na návrh, provádí činnost související s vybíráním nedoplatku nebo vrácením přeplatku.
- Zjišťuje způsobilost listin nebo ohlášení určených k záznamu nebo k vyznačení poznámek o právech k nemovitostem a jiných údajů katastru.
- Jedná se státními orgány, obcemi, vlastníky a jinými oprávněnými při zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.
- Vede seznam úředně ověřených podpisových vzorů statutárních orgánů právnických osob.
- Potvrzuje uznání pravosti podpisu oprávněných osob na smlouvách předkládaných ke vkladu nebo na listinách předkládaných k záznamu do katastru

Oddělení aktualizace katastrálních operátů

- Zpracovává návrh aktualizace údajů SPI na podkladě příslušných listin po předchozím předání vkladu nebo záznamu k aktualizaci, vyznačuje v SGI obnovu katastrálního operátu
- Vkládá údaje potvrzovaného geometrického plánu do digitální katastrální mapy nebo katastrální mapy digitalizované, zpracovává návrh aktualizace uvedených map a vyznačuje změny v grafické katastrální mapě podle příslušné listiny
- Kontroluje věcnou správnost aktualizace a provádí zplatňování budoucího stavu zápisu práv v ISKN.

5.2 Základní nástroje vkladového řízení

NKZ navazuje na novou podobu občanského zákoníku a obnovuje zásady katastrální evidence známé a prověřené z minulosti, ke kterým připojuje moderní prvky. Zásady, které je možno označit jako klíčové při řízení o povolení vkladu práva do katastru tvoří soubor základních nástrojů současné podoby vedení správního řízení katastrálními úřady.

5.2.1 Nové zásady vedení vkladového řízení v praxi

Soubor těchto základních principů ovládajících současné vkladové řízení KN výrazně ovlivnil na katastrálních pracovištích jeho průběh:

Zásada formální publicity – Nadále nikoho neomlouvá neznalost údajů v katastru nemovitostí. Každý má právo nahlížet do katastru, pořizovat z něj opisy, výpisy nebo náčrty a získávat údaje ze sbírky listin aniž by prokazoval právní zájem a pokud žadatel uhradí správní poplatek, bude mu informace poskytnuta. Všichni proto mají přístup k údajům zapsaným na listech vlastnictví.

Zásada veřejnosti (oficiality) – Naplněna tím, že všechny prováděné zápisy jsou prováděny pod veřejnou kontrolou.

Zásada materiální publicity (dobré víry) – Kdo chce mít právo k nemovitosti, musí se podvolit vkladovému řízení, musí vyvolat vkladové řízení a musí je absolvovat. Má se za to, že právo k věci zapsané do katastru bylo zapsáno v souladu se skutečným právním vztahem. Bylo-li právo z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.

Díky zápisům od 1. 1. 2014 již není nutné prověřovat zpětně nabývací tituly, k prověření, že vývojová řada nabývacích titulů je v pořádku, a že ten kdo je zapsán, je pravým vlastníkem.

Zásada intabulační (vkladová, konstitutivní, právotvorná) – Doznala velké změny. Věcná práva a práva ujednaná jako věcná se do katastru zapisují povinně vkladem, zápis nájmu a pachtu není povinný, je dobrovolný, fakultativní. Může o něj požádat každý, kdo jej chce v katastru zveřejnit.

Vkladem se vedle práv, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze smluv či jiných soukromých ujednání jsou rovněž zapisována práva, která vznikla, změnila se či zanikla ze zákona.

Zásada priority (pořadí, časové přednosti) – Je kladen důraz na řádnou knihovní evidenci a proto je v zájmu každého, aby se o zápis postaral co nejdříve.

Katastrální zákon jako zvláštní předpis veřejného práva přiznává právní účinky k okamžiku, kdy byl návrh na zápis doručen KÚ. O pořadí věcných práv k nemovitostem rozhoduje doba podání návrhu na zápis práva a práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí. Pro pořadí práv je rozhodná doba podání návrhu a zápis práva. Ze zákona došlo k většímu upřesnění pořadí a nově je významná konkrétní doba počítaná na den, měsíc, rok ale též i na hodinu a minutu, kdy bylo o zápis do katastru požádáno.

Stav zapsaný má přednost před stavem tvrzeným. Nově se poznamenávají právní účinky všech zápisů, tedy nejen u vkladu, ale i u záznamu či poznámky.

Zásada dispoziční (volnosti) – Vkladové řízení úřad nesmí zahájit z moci úřední ani v případě, že by se dozvěděl o tom, že došlo k nějakému právnímu jednání, jež by mělo mít za následek vyvolání vkladového řízení. Musí se vyčkat návrhu účastníků.

Úřad je vždy výhradně vázán návrhem a nemůže jít nad rámec tohoto návrhu, a to ani, kdyby to oprávněné úřední osobě, která o vkladu rozhoduje, připadalo spravedlivé, nebo kdyby měla za to, že je to ve prospěch účastníků.

Do katastru se zapisuje výhradně na stanoveném formuláři, který je předkládán povinně. Je v plné dispozici účastníků vkladového řízení, kdy a zda vůbec vyvolají vkladové řízení, které se týká zápisu práva do katastru. Nikdo nemůže být nucen k podání návrhu ani KÚ sám nemůže řízení zahájit bez vůle účastníků.

Návrhová volnost je částečně prolomena § 14 odst. 2 NKZ, který stanoví okruh vyhotovitelů rozhodnutí či potvrzení, kteří předkládají listiny *ex officio*, tedy z moci úřední, a proto bez návrhu a tudíž i bez správního poplatku.

Ve všech ostatních případech zavazuje nová právní úprava účastníky právního jednání, aby se postarali o zápis práv do katastru a to nejen, když právo k nemovitosti vzniká, ale i tehdy, když se mění či zaniká.

Zásada legality (zákonnosti) – Částečně doznala změny v tom, že důsledně vyvažuje zásadu materiální publicity. Ve vkladovém řízení katastrálních úřadů úzce souvisí s přezkumem. Aby bylo možné zajistit úplnost a pravdivost zápisu v katastru, je důležité přezkum zpřísnit. Nový vkladový přezkum se svými novými atributy v podobě přísnějšího přezkumu či nových ochranných a vyznamňovacích prvků na počátku i na konci řízení si zaslouží podrobnější pozornost.

K rozšíření došlo o rozlišení, zda je ve vkladovém řízení předložena vkladová listiny veřejná nebo soukromá.

Legalita se nemění v tom, že i nadále platí, že listinu lze přezkoumat jen ze zákona stanovených důvodů a nelze jít nad rámec.

5.2.2 Průběh vkladového řízení vedeného KÚ pro Zlínský kraj

Hlavním cílem následující části je analytický popis a rozkladová analýza průběhu vkladového řízení se zaměřením především na dopady zásady priority, zásady dispoziční a zásady legality.

Za pomoci ISKN, který integroval vedení a správu KN do jediného Informačního systému společného pro všechna pracoviště KÚ a obsahuje prostředky pro vedení správních a administrativních činností při vedení KN, vedou jednotlivá katastrální pracoviště řízení o návrzích následujícím jednotným způsobem:

Zásada dispoziční a zásada priority ovlivnila vkladovou agendu v počáteční fázi řízení.

Příjem podání – podání je doručeno místně příslušnému KÚ pro Zlínský kraj, je-li doručeno na kteroukoliv podatelnu jednoho z 8 výše uvedených katastrálních pracovišť nebo podatelnu katastrálního pracoviště jako celku nebo prostřednictvím ISKN. Okamžik kdy bylo doručeno KÚ je závazný pro všechny jeho organizační složky.

Při příjmu, evidenci, označování podání a jejich rozdělování k vyřízení katastrální pracoviště postupuje podle Spisového řádu katastrálního úřadu. Podání se posuzuje podle svého skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno. Návrh se podává osobně, poštou nebo elektronicky. Pokud je listina podána elektronickou cestou, není dostačující jen podpis zaručeným elektronickým podpisem, ale musí být dle § 7 NKZ opatřen kvalifikovaným časovým razítkem.

Evidence podání a záznam průběhu řízení – jednotlivá podání se evidují a vlastní průběh řízení se zaznamenává příslušnými programovými prostředky v protokolech o řízení, popřípadě ve spisovém obalu v rozsahu vymezeném jednacím řádem. KÚ vede mimo řízení podací deník v elektronické podobě v ISKN.

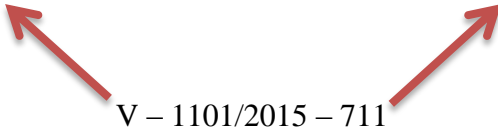
Protokoly o řízení - zakládá a vede KÚ samostatně prostřednictvím ISKN na každém katastrálním pracovišti. Z protokolů lze poskytnout informace o průběhu řízení.

Spis – tvoří zejména podání, dokumenty, protokoly, záznamy, písemná vyhotovení rozhodnutí a další písemnosti, které se k dané věci vztahují, ať již KÚ adresované nebo jím vyhotovené. Je opatřen spisovou značkou. Tato se skládá z písemného označení řízení, následuje pomlčka, číslo, pod kterým je zapsáno v protokolu řízení, podlomení a úplné číslo letopočtu zahájení řízení, pomlčka a trojmístný kód katastrálního pracoviště podle ISKN.

Zkratka pro označení vkladového řízení

Kód KP Uherské Hradiště

V – 1101/2015 – 711



Návrhová volnost stanoví, že věcná práva, práva ujednaná jako věcná, ale též nájem a pacht, se do katastru zapisují výhradně na návrh, který je povinně předkládán na stanoveném formuláři k usnadnění orientace při vyplňování účastníkům řízení i úředníkům katastrálních pracovišť pro neprodlužování vkladového řízení, předcházení chyb či neúplnosti návrhu.

Obsahem návrhu rozhodne účastník, o jakých právech bude rozhodováno a KÚ rozhoduje jen v mezích tohoto návrhu i kdyby z listiny vyplývala další možná práva.

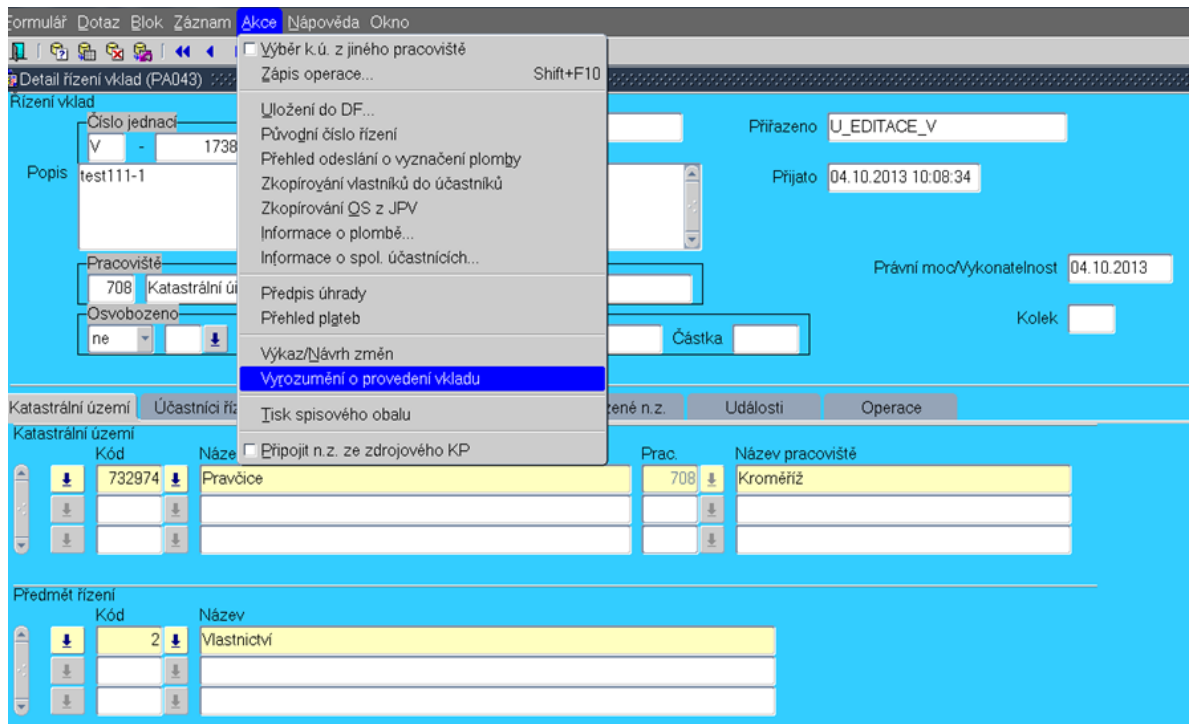
Zahájení vkladového řízení, tj. okamžik doručení návrhu na zahájení vkladového řízení nebo okamžik doručení soudní listiny se zaznamenává ve spisu a v řízení V. Díky NKZ byla prolomena zásada dispoziční, když byl stanoven okruh vyhotovitelů rozhodnutí či potvrzení z moci úřední. Těmito „VIP předkladateli“ jsou soudy, notáři jako soudní komisaři a exekutoři. Dnes připadají právní účinky na den podání návrhu pro celý časový úsek od 00:00 do 24:00

NKZ v § 16 odst. 2 a odst. 3 dále povoluje pouze zpětvzetí návrhu nebo jeho zúžení. V obou případech je nutný souhlas všech účastníků vkladového řízení a není potřeba, aby uváděli důvody tohoto svého kroku.

Vyznačení průběhu řízení a vyhotovení listin prostředky ISKN – průběh řízení se v ISKN eviduje operací a událostí.

- Operací se rozumí činnost, která mění stav řízení a slouží k zaznamenávání vlastních úkonů prováděných v řízení. Umožňuje předávání řízení k dalšímu zpracování. V průběhu jedné operace nemůže být zahájena žádná další.

- Událostí se rozumí skutečnost, která ovlivňuje řízení. Vzniká nezávisle na stavu operací a nemění stav řízení. Např. souvislost s řízením



Obr. 10 – Evidence jednotlivých kroků průběhu vkladového řízení v ISKN

(ČUZK © 2013, interní zdroj)

KÚ vyrozumí o zahájení vkladového řízení bez zbytečného odkladu všechny účastníky řízení. Vyrozumění musí obsahovat mimo jiné, jakých práv se zahájené řízení týká, na základě jaké listiny se řízení vede a také pod jakou spisovou značkou je evidováno.

Obesílání účastníků řízení

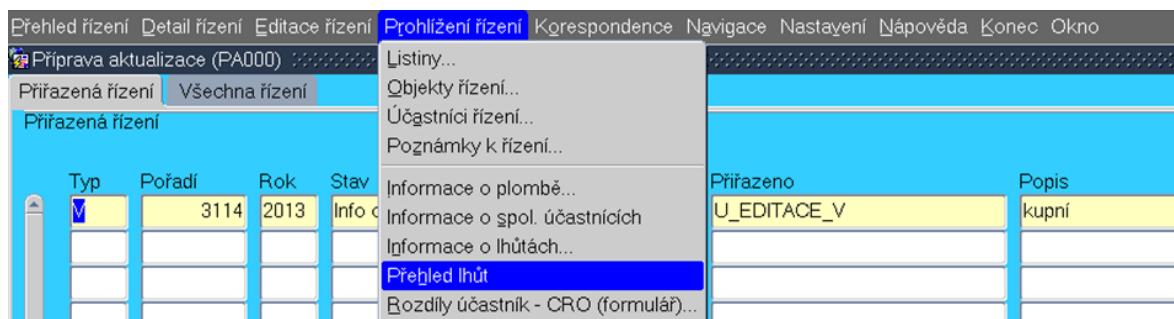
Ze zákona došlo k rozšíření počtu obesílaných osob, které je nutno informovat o skutečnosti, že došlo k vyznačení plomby. Během prvního roku, kdy byl aplikován tento nový postup, pocítila jednotlivá katastrální pracoviště zvýšenou administrativní zátěž při plnění povinnosti obesílání účastníků následovně:

- **Zaplombovat nemovitosti**

Katastrální úřad je povinen do 24 hodin od doručení návrhu na vklad nebo soudní listiny zaplombovat (vyznačit v katastru tzv. plombu) navrhované nemovitosti.

- **Informovat o vyznačení plomby**

Do 24 hodin po jejich zaplombování musí KP ze zákona obeslat účastníky, jejichž práva se podle navrhovaného zápisu mají omezit nebo zaniknout. Doručování datovou schránkou je nadřazeno kterémukoli jinému způsobu doručování. Nemají-li datovou schránkou také fyzické osoby, je jim vypravena korespondence na adresu trvalého pobytu evidovanou v evidenci obyvatel pro případ, že by datovou schránku zřizenu měly a ta nebyla v daný čas aktivní. Po vygenerování obeslání Informace o vyznačení plomby je v ISKN nastavena lhůta 20 dní od data posledního obeslání. Provést vklad dříve je možné pouze v těch případech, kdy zákonná 20 - ti denní lhůta vůbec nepočne běžet, jelikož není koho o vyznačení plomby obeslat. Jinak není možné zákonnou lhůtu obejít.



Obr. 11 – Sledování lhůt o vyznačení plomby (ČUZK © 2013, interní zdroj)

- **Dodatečné plombování**

V případě dodatečného zaplombování je nutné nové obeslání informace o zaplombování nemovitostí v řízení.

- **Vyrozumění o zahájení řízení**

Podle SŘ platí, že o zahájení řízení je správní orgán povinen uvědomit bez zbytečného odklad všechny jemu známé účastníky řízení.

- u řízení zahájených na návrh se to týká těch účastníků řízení, kteří nepodali (nepodepsali) návrh na vklad
- u řízení zahájených *ex offio* se to týká všech účastníků

V případě, že kterýkoli z účastníků řízení nepodepsal návrh na vklad a to i v případě, že je řízení založeno na základě vydání exekučního příkazu o zřízení exekutorského práva, musí být vypraveno obeslání a splněno informování dotčených osob. Zasílána jsou v takovém případě obě výše zmíněná vyrozumění, kterými je povinný upozorněn na danou skutečnost.

Obeslání účastníků pomocí ISKN a je možné, až po ověření jejich adresy v základním registru obyvatel nebo registru osob. Při vázanosti práce na odezvy základních registrů bohužel v praxi nedocházelo k dostatečně včasné komunikaci mezi nimi. Ověřování bylo pod tíhou nárůstu počtů účastníků řízení a odesílaných požadavků na ověření zejména v prvním čtvrtletí roku 2014 zpomalené. Úředníci museli v případě neověření v zákonné lhůtě sami ověřovat tyto osoby pomocí přístupu do základních registrů. Docházelo k prodlevě a zpomalení práce. Není možné vytisknout spisový obal s neověřenou adresou účastníka ani účastníka na neověřenou adresu obeslat.

Součtem lze doporučit, že pro předcházení problémů prodlužujících či komplikujících vkladový proces, administrativně nejjednodušší variantou je, když navrhovatel vkladu práva do katastru doručí KÚ návrh na vklad, který je řádně podepsán všemi účastníky řízení.

Ačkoli je následující vyrozumění součástí až výsledku celého vkladového řízení, považují za vhodné uvádět je v této části z důvodu kompletního přehledu povinnosti obeslání.

- **Vyrozumění o provedeném vkladu**

Katastrální úřad již nezasílá účastníkům řízení po provedení vkladu vkladovou listinu s vyznačenou doložkou o povolení vkladu práva. Namísto toho účastníci obdrží vyrozumění, jež má podobu změnového listu vlastnictví o tom, jaký vklad byl do KN proveden. Toto vyrozumění má zásadní význam pro uplatňování zásady materiální publicity a je zasíláno všem účastníkům. Povinnost vypravit vy-

rozumění upravuje jednacím řád KN ve lhůtě nejpozději do 5 pracovních dnů od provedení vkladu do KN.

- **Spis**

Pro každé řízení o povolení vkladu se vede spis. Ve spisu vždy zůstanou minimálně prvopisy odesílaných písemností (vyrozumění o vyznačení plomby, popř. vyrozumění o zahájení řízení, vyrozumění o povolení vkladu....) a doručenky. Nový jednacím řád požaduje jednotlivá podání nebo písemnosti (včetně plných mocí a obálek, jichž je třeba k důkazu, kdy podání bylo podáno na poštu, nebo k důkazu o výši zaplaceného poštovního) opatřit při zařazení do spisu spisovou značkou a pořadovým číslem podání. Takto se označí i vrácená a nedoručená zásilka.

Placení správního poplatku – v řízení se nepokračuje do doby předložení dokladu o jeho zaplacení.

Přerušení a zastavení řízení a výzva k doplnění podání – KÚ řízení usnesením může přerušit, jsou-li dány okolnosti stanovené ve správním řádu nebo katastrálním zákoně. Usnesení o přerušení se zaznamenává do spisu.

Předání vkladu k aktualizaci – KÚ přezkoumá, zda jsou splněny podmínky pro povolení vkladu. Zásada legality úzce souvisí s touto přezkoumávací činností. Nový vkladový přezkum rozlišuje předložení listiny veřejné nebo soukromé a přezkoumá:

U vkladové listiny, která je **soukromou listinou**, zda:

- splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru,
- její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad,
- právní jednání je učiněno v předepsané formě,
- účastník řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí,

- k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu,
- z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné, zejména zda z dosavadních zápisů v katastru nevyplývá, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání, nejsou omezeni rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání,
- navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru; z tohoto hlediska není na překážku povolení vkladu, pokud logickou mezeru mezi zápisem v katastru a navrhovaným vkladem podle vkladové listiny navrhovatel doloží současně s návrhem na vklad listinami, které návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy v katastru doplní; tyto listiny však musí mít náležitosti vkladových listin.

U vkladové listiny, která je **veřejnou listinou**, zda:

- splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru,
- její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad,
- navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru.

Vkladová listina veřejná je taková, kterou zhotovují státní orgány v mezích svých pravomocí. Listina veřejná obsahuje jiné náležitosti než listina soukromá (typicky smlouva). Bude-li vkladovou listinou veřejnou rozsudek o určení vlastnictví, tak bude obsahovat informace jako spisovou značku, výrokovou část, odůvodnění, doložku právní moci apod. Tyto údaje vkladová listina soukromá neobsahuje a podle povahy listiny se liší jejich přezkum.

Dále KP zkoumá, zda k době podání návrhu na vklad nebyl v katastru zápis, ze kterého vyplývá, že k době podání je účastník vkladového řízení omezen v nakládání s věcí, která je předmětem právního jednání. Jde-li o rozhodnutí soudu, zkoumá katastrální úřad pouze, zda splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru a dále, zda je toto rozhodnutí závazné i pro osoby, v jejichž prospěch je právo v katastru dosud zapsáno.

Rozhodnutí o povolení vkladu a vklad do katastru – KÚ po kontrole návrhu budoucího stavu údajů katastru a po uplynutí lhůty 20 dnů od odeslání Informace o vyznačení plomby přezkoumá, zda návrh na vklad neztratil své právní účinky. Zde je uplatněna zásada legality formou rozšířeného rozsahu přezkumu listin. V případě, že tomu tak není, rozhodne, že vklad povoluje. Rozhodnutí je pravomocné okamžikem provedení záznamu ve spisu. V kladném případě se v této fázi řízení nezasílá účastníkům rozhodnutí o povolení vkladu práva do KN.

Částečné povolení - situace nastává v případě kdy KÚ rozhodne o povolení vkladu pouze některého z práv uvedených v návrhu a návrh zbývajících práv zamítne nebo řízení zastaví. Vydá rozhodnutí o částečném povolení vkladu a tuto skutečnost uvede do spisu. Rozhodnutí nabývá právní moci dnem doručení poslednímu z účastníků řízení.

Rozhodnutí o zamítnutí vkladu – Katastrální úřad zamítá, jestliže vkladová listina nesplňuje zkoumaná hlediska nebo návrh ztratil právní účinky. Od okamžiku vydání rozhodnutí nelze vzít návrh na vklad zpět, a to ani částečně.

Vyznačení dne předání rozhodnutí k doručení – Na prvopisu rozhodnutí, které zůstává součástí spisu, se po předání rozhodnutí k doručení vyznačí den, kdy bylo předáno k doručení poslednímu z účastníků řízení.

Zaslání spisu soudu – pokud je podána proto rozhodnutí o zamítnutí vkladu žaloba k příslušnému soudu, KÚ zašle na vyžádání originál spisu ve věci příslušnému soudu a připojí své stanovisko.

Vyrozumění o provedeném vkladu, oznámení rozhodnutí účastníkům řízení – v případě provedení vkladu katastrální úřad doručí všem účastníkům řízení již výše zmíněné vyrozumění o provedeném vkladu. Zvolí-li KÚ poštovní službu, pak formou zásilky do vlastních rukou.

Soubor listin V a spisy V – Listiny, na jejich základě byl proveden vklad do katastru, se vyjmou ze spisu, opatří spisovou značkou a založí do Sbírký listin s těmito dalšími listinami:

- návrhem na vklad,
- písemným rozhodnutím o povolení vkladu,
- usnesením o postoupení, bylo-li vydáno,
- protokolem o uznání pravosti podpisu
- hmotněprávní plnou mocí, pokud nemusela být nedílnou součástí listiny,
- souhlasem podle zvláštního předpisu, pokud je ho k právnímu jednání třeba.

5.2.3 Beznávrhové vklady

Prolomení zásady dispoziční § 14 odst. 2 NKZ znamená, že některé dosavadní záznamové listiny, přešly do režimu vkladu. Doručením takové listiny příslušnému KÚ je zahájeno vkladové řízení *ex lege*. Katastrální úřad tak zahajuje vkladové řízení i bez návrhu na vklad či bez nějaké další průvodní listiny. Ustanovení představuje jedinou výjimku z obecného principu, že vkladové řízení se zahajuje toliko k návrhu účastníka řízení.

Dělí se na dvě skupiny:

- **NENÍ třeba návrh na vklad** - listiny od soudu, tj. i od notáře coby soudního komisaře, a od soudních exekutorů;
- **JE třeba návrh na vklad** podaný účastníkem řízení
 - v některých případech je možné, aby byl návrh podán samotným orgánem vydávajícím listinu - např. v případě zástavního práva zřízeného finančním úřadem;
 - v některých případech naopak není nutné, aby byl návrh podán orgánem vydávajícím listinu - např. v případě vyvlastnění provedené vyvlastňovacím úřadem.

Tab. 1 – Beznávrhové typy listin vydané exekutorem

LISTINA	TYP ZMĚNY VĚCNÉHO PRÁVA
Exekuční příkaz , kterým se zřizuje exekutorské zástavní právo	vznik zástavního práva
Usnesení o zrušení exekučního příkazu , kterým se zrušuje exekutorské zástavní právo	zánik zástavního práva
Vyrozumění o skončení exekuce nebo usnesení o zastavení	zánik zástavního práva
Vyrozumění (po právní moci usnesení o rozvrhu)	zánik zástavního práva
Usnesení o zajištění pohledávek doposud zajištěných vespolným zástavním právem	vznik zástavního práva
Usnesení ke krytí úvěru na doplacení nejvyššího podání	vznik zástavního práva
Usnesení o marném uplynutí lhůty k doplacení nejvyššího podání	zánik zástavního práva
Usnesení o příklepu + oznámení o zaplacení nejvyššího podání	vznik vlastnického práva
Usnesení o příklepu + oznámení o zaplacení nejvyššího podání (Usnesení o předražku + oznámení o zaplacení předražku)	Zánik: a) právo odpovídající věcnému břemeni, výměnek, nájemní právo nebo pachtovní právo. b) výhrada zpětné koupě a předkupní právo k vydražené nemovité věci, s výjimkou předkupního práva. c) výhrada zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, vzdání se práva na náhradu budoucí zástavní právo a budoucí výměnek.
Je-li součástí závodu nemovitost, pak vyrozumění o tom, kdo je vydražitelem závodu	vznik vlastnického práva
Je-li součástí závodu nemovitost, pak vyrozumění o tom, že zástavní práva působí proti vydražiteli nebo že zanikla	zánik zástavního práva

Zdroj: Exekutorská komora České republiky © 2009 – 2014, vlastní zpracování

Příklad 1

Zřídí-li například soudní exekutor zástavní právo k nemovitosti, zašle příslušnou listinu KÚ, který zahájí správní řízení. To zahrnuje čtyři výše popsané úřední obsílky, z nichž je v drtivé většině případů důležité pouze závěrečné vyrozumění o provedení vkladu.

Příklad 2

Pokud přímo dědic nemovitosti podá návrh na vklad vlastnického práva doložený rozhodnutím ve věci dědictví, bude se jednat o řízení na návrh. A dědic bude poplatníkem správního poplatku. Pokud by ovšem tutéž listinu zaslal k zápisu do KN bez návrhu soud nebo notář coby soudní komisař, bylo by zahájeno řízení *ex offio* a žádný správní poplatek by se nevybíral. Ze zákona o správních poplatcích vyplývá, že poplatníkem správního poplatku za podání návrhu na vklad je fyzická nebo právnická osoba, která podala návrh na vklad.

Příklad 3

Pokud podá návrh na výmaz zástavního práva vkladem doložený potvrzením o zániku zástavního práva pouze zástavce, poplatníkem je v daném případě pouze zástavce coby jediný navrhovatel. Pokud návrh na vklad zástavního práva doložený rozhodnutím finančního úřadu o zřízení zástavního práva podá přímo finanční úřad, jedná se o orgán státní správy, u něhož se uplatní osvobození podle zákona o správních poplatcích.

Úředníci katastru musí v případě beznávrhového vkladu prostudovat a zjistit, jaký majetek se zástavním právem zajišťuje. Návrh na vklad obsahuje naopak jasnou informaci o tom, co se navrhuje zapsat a kdo zápis navrhuje provést. Vedle administrativní náročností dochází navíc k delšímu zpracování při založení řízení.

U exekucí velmi často dochází k tomu, že dlužník žádnou úřední korespondenci nepřebírá a musí mu být doručována náhradním způsobem, což situaci ještě více komplikuje. Katastrální úřadům se tak vrací odeslaná korespondence, kterou se nepodařilo doručit. Ta musí být součástí spisu. Další činností navíc, je její zakládání do spisů.

Od 1. 1. 2014 kdy byla tato řízení přesunuta z režimu záznamu do režimu vkladu, se stala časově i věcně daleko náročnější variantou. Jen za tuto zbytečnou korespondenci byly možná vydány desítky milionů korun. Navíc u beznávrhového vkladu, kdy nejsou žádní navrhovatelé vkladu práva do KN, není za co vybírat správní poplatek.

6 VÝSLEDKY SPRÁVNÍ ČINNOSTI KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU PRO ZLÍNSKÝ KRAJ

6.1 Statistiky počtů řízení

Vkladové řízení

V průběhu roku 2014 se katastrální úřad pro Zlínský kraj učil pracovat s novými typy věcných práv. Výsledky bývalé aplikační praxe roku 2013 a zápis 4 základních věcných práv v porovnání s výsledky činnosti současné vkladového řízení ovládaného novou legislativou jsem zachytila do následujících tabulek.

Tab. 2 - Statistika zápisů provedených vkladem v roce 2013

Statistika zápisů provedených vkladem 2013							
Katastrální úřad pro kraj	Počet řízení	Počet předmětů řízení					
		celkem	vlastnické právo	zástavní právo	věcné břemeno	předkupní právo	ostatní
Zlínský	35 032	37 396	22 516	9 054	5 527	295	4
Česká republika	609 479	646 371	369 106	169 986	100 245	6 919	115

Zdroj: ČÚZK, Statistické údaje o transakcích 2013

Tab. 3 - Ukončená řízení o návrzích na povolení vkladu práva do katastru 2014

Statistika zápisů provedených vkladem 2014						
Katastrální úřad pro kraj	Přijaté návrhy	Celkem ukončených	Z toho			
			vklad povolen	vklad zamítnut	zastavení řízení	mylné řízení
Zlínský	60 136	59 482	56 985	663	1 269	610
Česká republika	1 022 590	1 018 020	951 849	18 325	35 631	12 216

Zdroj: ČÚZK, interní zdroj, vlastní zpracování

Plnění věcných úkolů za rok 2014 je potřeba při porovnávání s výsledky roku 2013 provádět také součtem počtu návrhů na vklad s počtem řízení záznamem.

Tab. 4 – Srovnání výsledky plnění věcných úkolů KÚ pro Zlínský kraj

Katastrální úřad pro Zlínský kraj	Vklady	Záznamy (s listinou)
Přijato v lednu až prosinci 2014	60 136	26 239
Vklady a záznamy celkem	86 375	
Přijato v lednu až prosinci 2013	37 396	40 719
Vklady a záznamy celkem	78 115	
leden až prosinec 2014 / leden až prosinec 2013 v %	1,10	

Zdroj: ČÚZK, interní zdroj, vlastní zpracování

Tab. 5 – Srovnání výsledků plnění věcných úkolů katastru nemovitostí celkem

Katastr nemovitostí celkem	Vklady	Záznamy (s listinou)
Přijato v lednu až prosinci 2014	1 022 590	605 356
Vklady a záznamy celkem	1 627 946	
Přijato v lednu až prosinci 2013	669 393	1 106 575
Vklady a záznamy celkem	1 775 968	
leden až prosinec 2014 / leden až prosinec 2013 v %	0,92	

Zdroj: ČÚZK, interní zdroj, vlastní zpracování

V roce 2014 bylo přijato na KÚ pro Zlínský kraj celkem 60 136 návrhů na vklad, což představuje 60 % nárůst vkladových řízení. Záznamy provedené na tomto KÚ se v porovnání s rokem 2013 o 36 % snížily. Při porovnávání obou období došlo součtem k 10 % zvýšení počtu těchto podání.

Celorepublikově bylo za rok 2014 přijato celkem 1 022 590 návrhů na vklad, což je téměř 53% nárůst. U záznamů došlo nově k 45 % snížení při srovnání s rokem předešlým.

Celkově se počet řízení vkladem v součtu s počtem řízení záznamem s listinou oproti roku 2013 celorepublikově snížil o 8%. Z daných údajů bylo v roce 2013 přibližně 95% vkladů práv povoleno, v roce 2014 to bylo 93,5 %. Rozdíly jsou dány především změnami, které přinesla nová právní úprava.

Časový dopad na průběh vkladového řízení

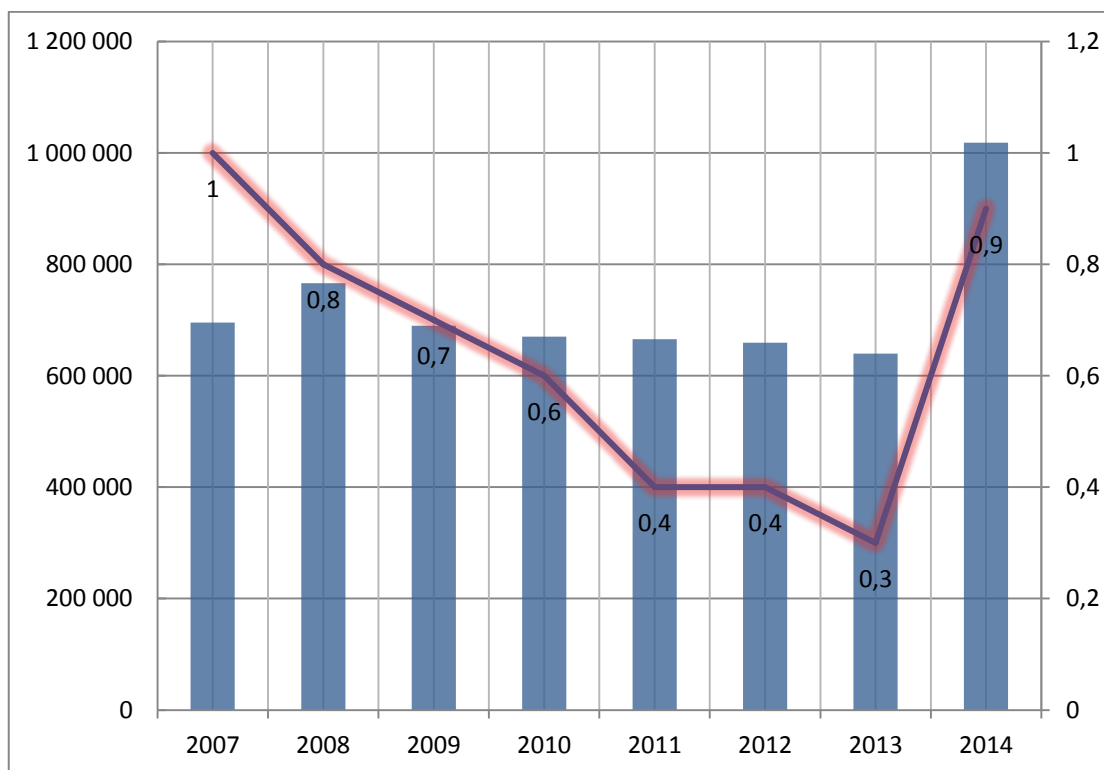
Snahou ředitelů katastrálních úřadů, je přirozeně snaha, vést svěřená katastrální pracoviště ke snižování délky lhůt od podávání návrhu na vklad do provedení vkladu do KN. Následující tabulka i graf jednoznačně potvrzují úspěšnost této snahy, která byla do roku 2013 postupně stažena a dosáhla průměrné rychlosti pro vyřízení vkladu 11 dní.

Tab. 6 – Vývoj délky řízení o vkladu práva do KN od roku 2007 po současnost

ROK	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Počet ukončených řízení	695 564	766 305	689 920	670 048	665 432	659 471	639 856	1 018 020
Průměrná doba pro vyřízení (v měsících)	1	0,8	0,7	0,6	0,4	0,4	0,3	0,9
Průměrná doba pro vyřízení (dny)	30	24	21	18	12	12	11	28

Zdroj: ČÚZK, Výroční zprávy 2006 – 2013, interní zdroj

Graf 1 – Vývoj délky řízení o vkladu práva do KN od roku 2007 po současnost



Zdroj: ČÚZK, Výroční zprávy 2007 – 2013, interní zdroj

Současná právní úprava znamená, že dosažený časový interval 11 dní se stává nadále neudržitelný. Vkladové řízení trvá déle než v minulosti z důvodu ustanovení NKZ, podle kterého mohou úředníci povolit vklad až po uplynutí stanovené 20 - ti denní ochranné lhůty. Vklad tak může být povolen nejdříve 21. den, tedy až za 3 týdny. Přičtením dosažené a zminimalizované průměrné délky 11 dní pro vyřízení vkladu ke lhůtě ochranné se jako ideální jeví očekávat výslednou reálnou délku pro provedení vkladu do KN v 30 - ti denní zákonné lhůtě, kterou KN ukládá správní řád. Doba čekání na vyřízení vkladu práva do KN se díky zásadě materiální publicity navrátila ve své pružnosti zpět do stavu v roce 2007. V té době se průměrná délka vkladového řízení také pohybovala na zákonem určené hranici 30 dnů. V roce 2014 byla průměrná doba provedení vkladu do KN 28 dní. Tato doba se však lišila dle jednotlivých KÚ a na některých pracovištích byla podstatně delší.

Režim záznamu

Obsah záznamu se výrazně zmenšil, avšak samotný režim záznamu se z katastrálního práva zcela nevytratil. Celorepublikově došlo k jeho 45 % snížení. Průměrná doba jeho zápisu v roce 2013 trvala 7 dní, v roce 2014 se prodloužila na 11 dní. Na žádném katastrálním pracovišti nebyla doba provedení záznamu delší, než stanoví 30 - ti denní zákonná lhůta.

Tab. 7 – Statistika počtu řízení záznamem u KÚ pro Zlínský kraj 2014

Řízení o návrzích na záznam 2014				
Katastrální úřad pro Zlínský kraj	Zahájeno řízení	Celkem	Z toho:	
			listin v KN	listin bezpředmětných
KP Zlín	8 800	9 434	7 641	1539
KP Kroměříž	5 712	5 809	4 962	529
KP Uherské Hradiště	5 938	6 369	5 652	609
KP Valašské Klobouky	2 691	2 842	2 521	244
KP Holešov	2 539	2 629	2 341	223
KP Uherský Brod	3 730	3 883	3 566	240
KP Vsetín	3 544	3 621	2 962	528
KP Valašské Meziříčí	4 143	4 346	3 787	386
Celkem	37 097	38 933	33 432	4298

Zdroj: ČÚZK, interní zdroj, vlastní zpracování

Příklady zápisu v režimu záznamu:

Ohlášení o příslušnosti hospodařit s majetkem státu, Kolaudační souhlas, Potvrzení, že stavba již neexistuje, Rozhodnutí stavebního úřadu o povolení k uvedení dokončené stavby do trvalého provozu, Rozhodnutí nebo oznámení o přidělení čísla popisného, Potvrzení o zániku omezení převodu nemovitostí, Ohlášení vlastníka pozemku – vlastníka stavby.

Režim poznámky

Poznámkou nelze zasáhnout do vlastnického práva k nemovitosti, slouží toliko jako informace pro třetí osoby o aktuálním stavu zapsaném v KN. Nově se navíc rozlišuje, zda je poznámka zapisuje k osobě, nemovitosti nebo k věcným právům. Lze ji vyznačit i před nabytím právní moci či vykonatelností. Ačkoli samotný název evokuje, že půjde spíše o nepodstatnou informaci připsanou jen tak někde na okraj, poznámky signalizují, že bylo o nemovitosti zahájeno nějaké řízení, nebo například, že má vlastník nemovitosti jen omezená dispoziční práva. Užitečná je pro okamžité získání informace, díky které lze zabránit právním úkonům započatým bez znalosti tohoto údaje.

Tab. 8 – Předmět zápisu poznámkou v katastru nemovitostí za rok 2013

Počty zápisů poznámek do katastru nemovitostí za rok 2013											
Katastrální úřad	Počet řízení	Počet předmětů řízení									
		celkem		nařízení exekuce		podaný žalobní návrh		exekuční příkaz k prodeji nemovitostí		úpadek a konkurz	
		zápis	výmaz	zápis	výmaz	zápis	výmaz	zápis	výmaz	zápis	výmaz
Česká republika	373 826	259 794	131 030	32 172	43 570	909	936	114 713	59 442	4 200	439

Zdroj: ČÚZK, Statistické údaje o vybraných transakcích 2006 – 2013

Nová právní úprava přináší rozšíření o 19 dalších poznámek. Mezi klasické případy patří např. usnesenou soudu o nařízení exekuce, usnesení soudu o zastavení exekuce, usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání, oznámení exekutora o skončení (provedení) exekuce, vyzoomění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení, exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí.

Velmi výraznou změnou je zápis poznámky spornosti. Dává vlastníku nemovitosti účinný nástroj obrany pro případ podvodné plomby v ochranné lhůtě 20 dnů, kdy má možnost KN informovat, že dochází k neoprávněnému převodu vlastnického práva a může požadovat odstranění nesouladu a zápis tzv. poznámky spornosti do KN. O toto vyznačení je nutné požádat do měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl (obdrží Informaci o vyznačení plomby). Katastrální úřad vymaže poznámku spornosti zápisu, pokud žadatel nedoloží ani do 2 měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu. Ochranná 20 – ti denní lhůta je v tomto případě nejlepším obdobím, kdy lze zasáhnout proti podvodnému převodu nejúčinněji, nejefektivněji a nejlevněji.

Tab. 9 – Uplatnění poznámky spornosti

Lhůta	Fáze	Riziko	Řešení	Návratné náklady
Prvních 20 dnů	Návrh na vklad	Žádné	Okamžitě kontaktovat KÚ	žádné
do 30 dnů (celkově 21 - 51 dní)	Po vkladu	Ztráta nemovitosti	Podání poznámky spornosti proti všem + žaloba k soudu	Výlohy na soudní řízení
Po 30 dnech (celkově po 52. dni)	Po vkladu	Ztráta nemovitosti	Podání spornosti neúčinné proti nákupu v dobré víře + podání žaloby k soudu	Výlohy na soudní řízení
Po uplynutí 3 let	Po vkladu	Definitivní ztráta nemovitosti	Neexistuje	Cena nemovitosti

Zdroj: Měšec.cz, vlastní zpracování

6.2 Výsledky vkladové činnosti katastrálních pracovišť

Jakým způsobem se se zavedením nové právní a správní praxe vypořádal KÚ pro Zlínský kraj a jeho jednotlivá katastrální pracoviště se pokusím zhodnotit pomocí stanovení statistických hypotéz a jejich následného potvrzení či vyvrácení v následující kapitole.

6.2.1 Počty povolených vkladů

Statistiky povolených návrhů na vklad v činnosti Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj v roce 2014 dosáhly těchto výsledků:

Tab. 10 - Počet povolených vkladů na KP Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj 2014

Číslo kategorie	Katastrální pracoviště	Pozorovaná četnost	Očekávaná četnost	Pravděpodobnost	Testové kritérium
<i>i</i>		<i>O_i</i>	<i>E_i</i>	<i>m_i</i>	<i>X²</i>
1	Zlín	13 162	7 123,125	0,125	5119,66
2	Kroměříž	7 321	7 123,125	0,125	5,49
3	Uh. Hradiště	10 783	7 123,125	0,125	1880,45
4	Val. Klobouky	3 938	7 123,125	0,125	1424,24
5	Holešov	3 798	7 123,125	0,125	1552,19
6	Uh. Brod	5 927	7 123,125	0,125	200,85
7	Vsetín	5 477	7 123,125	0,125	380,41
8	Val. Meziříčí	6 579	7 123,125	0,125	41,56
Σ	Celkem	56 985		1,0	10 604,85

Zdroj: ČÚZK, interní zdroj, vlastní zpracování

Metodika výpočtu

Za pomoci nejvýznamnějšího z neparametrických testů, testu dobré shody neboli Chí-kvadrát test (χ^2) se pokusím ověřit, zda se hodnoty počtu povolených vkladů na katastrálních pracovištích KÚ pro Zlínský kraj v roce 2013 a 2014 významně lišily.

Výsledek testu mi pomůže odhalit, k jak významnému rozdílu při počtu povolených vkladů docházelo a přinesla-li změna legislativy potřebu vyrovnat se různorodě a svépomocí s administrativním zatížením na jednotlivých KP jako základních jednotkách. Očekávané výsledky mohou posloužit k usuzování o celku v rámci celého KN.

Test rozhoduje, zda je rozdíl mezi empirickými a teoretickými četnostmi způsoben náhodně. Za předpokládanou hladinu významnosti zvolím nejpoužívanější 5% hranici.

Formulace nulové a alternativní hypotézy

Nulová hypotéza: mezi jednotlivými KP dochází k rovnoměrnému povolení vkladů

Alternativní hypotéza: pravděpodobnosti rozložení povolených vkladů jsou jiné než rovnoměrné

Rovnoměrné či tzv. „férové“ rozložení pravděpodobnosti počtu povolených vkladů je v tabulce označeno pomocí m_i . Náhodný pokus má m možných výsledků, které jsou všechny stejně pravděpodobné.

$$m = 1/8 = 0,125$$

$$E_i = \frac{\sum O_i}{\text{počet katastrálních pracovišť}} = \frac{56\,985}{8} = 7\,123,125$$

V případě „férového“ rozložení pravděpodobnosti by každé z 8 katastrálních pracovišť za rok 2014 povolilo 7 123 vkladů do katastru.

Jako testové kritérium používáme náhodnou veličinu:

$$X^2 = \sum \frac{(\text{pozorovaná četnost } O_i - \text{očekávaná četnost } E_i)^2}{\text{očekávaná četnost } E_i}$$

$$X^2 = \frac{(13\,162 - 7\,123,125)^2}{7\,123,125} + \frac{(7\,321 - 7\,123,125)^2}{7\,123,125} + \dots + \frac{(6\,579 - 7\,123,125)^2}{7\,123,125} = 10\,604,85$$

Za kritické hodnoty volíme 100 * (1 - α) % kvantily X^2 rozdělení s $v = k-1$ stupni volnosti.

Kritický obor je vymezen nerovností $P(X^2 \geq X^2_{1-\alpha}) = \alpha$. Hranici mezi důvěrou a nedůvěrou ve správnost nulové hypotézy určuje tzv. kritická hodnota, která je pro zvolenou hladinu významnosti α rovna kvantilu $X^2_{0,95; 7}$. Za pomoci statistické tabulky nalézáme kritickou hodnotu 14,06713.

Nalezená hodnota testovacího kritéria 10 604,85 výrazně překračuje mez vymežující kritický obor 14,06713 a zapadá do kritické oblasti. Je tudíž mimo přípustnou oblast hodnot. $10\,604,85 \geq 14,06713$ je potvrzením výrazných rozdílů a neshody mezi skutečnými a teo-

retickými četnostmi. Na 5% hladině významnosti nulovou hypotézu o shodě počtu povolených vkladů na vybraných katastrálních pracovištích zamítáme.

Lze tvrdit, že s přesuny dosavadních typů řízení a nárůstem nově zapisovaných práv se na jednotlivých katastrálních pracovištích museli vyrovnávat nesourodě. Nebylo potvrzeno rovnoměrné rozdělení a proto ani rovnoměrné přibývání zapsaných vkladů. Zjištěnou neshodu lze předpokládat v rámci vkladového řízení také u ostatních katastrálních pracovišť na území ČR.

6.2.2 Rozdíly v počtu přijatých návrhů na vklad práva

Na základě statistických údajů roku 2014 provedu statistický test, kterým zjišťuji, velikost dopadu změny na počty přijatých návrhů na vklad práva, která přijala tatáž KP v porovnání se stejným obdobím roku předcházejícího. Jelikož porovnávám data, která tvoří „spárované variační řady“, tedy pocházejí ze subjektů, které byly podrobeny dvěma měřeními, použiji Párový t-test. Testuji rozdíl naměřených hodnot v každém páru.

Pro tento test je vhodné si pro zjednodušení vypočítat rozdíly (diference) mezi jednotlivými počty návrhů na vklad u výběrového souboru (n – počet párů) v roce 2013 a 2014.

Tab. 11 – Diference počtu přijatých návrhů na vklad za rok 2013/2014

	2013	2014	Diference
Katastrální pracoviště	přijato (xi)	přijato (yi)	přijato (di)
Zlín	9 084	14 030	-4 946
Kroměříž	4 755	7 979	-3 224
Uherské Hradiště	5 974	11 101	-5 127
Valašské Klobouky	2 722	4 031	-1 309
Holešov	2 295	4 089	-1 794
Uherský Brod	3 728	6 407	-2 679
Vsetín	4 033	5 731	-1 698
Valašské Meziříčí	4 805	6 768	-1 963
Celkem	37 396	60 136	-22 740
Průměr	4 674,500	7 517,000	-2 842,500
Rozptyl	3 992 195,250	10 545 493,250	1 918 787,750
Směrodatná odchylka	2 136,003	3 471,598	1 480,844

Zdroj: ČÚZK, interní zdroj, vlastní zpracování

EX je označení pro střední hodnotu přijatých návrhů na vklad v roce 2013

EY je označení pro střední hodnotu přijatých návrhů na vklad v roce 2014

Formulace nulové a alternativní hypotézy

H₀: Není rozdíl mezi hodnocenými roky

H₁: Mezi rokem 2013 a 2014 je rozdíl

Ze zjištěných rozdílů vypočítám aritmetický průměr \bar{x} všech přijatých vkladů

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

a průměr rozdílů

$$\bar{D} = \bar{Y} - \bar{X}$$

$$\bar{d} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i - y_i, \quad d_i = \frac{-22\,740}{8} = -2\,842,5$$

Dále pro výsledek testovací statistiky zjistíme hodnotu výběrového rozptylu a směrodatné odchylky

$$sd^2 = \frac{1}{8} \sum_{i=1}^8 (d_i - \bar{d})^2$$

$$sd^2 = \frac{(-4\,946 + 2\,842,5)^2}{8} = 3377,3925 + \dots = 1\,918\,787,750$$

$$sd = +\sqrt{sd^2}$$

$$sd = \sqrt{1\,918\,787,750} = 1\,385,203$$

Poté se vypočítá testové kritérium:

$$t = \frac{\bar{d}}{sd} \sqrt{n-1}$$

$$t = -\frac{2\,842,5}{1\,385,2} * \sqrt{8-1} = -2,052052 * 2,645751311 = -5,429$$

Vypočtenou statistiku t porovnáme s tabulkovou kritickou hodnotou Studentova rozdělení $t_{1-\alpha/2(n)}$, a volím 0,05 nebo 0,01 hladinu významnosti.

$$t = -5,429 < t_{0,975;7} = 2,365$$

$$t = -5,429 < t_{0,995;7} = 3,499$$

Hodnota testovacího kritéria spadla do kritické oblasti, a proto nulovou hypotézu zamítáme. Můžeme potvrdit, že nadešlé změny mají významný vliv na počet podaných návrhů na vklad. Kontrola výpočtu byla provedena pomocí statistického a analytického programu SPSS. Výsledek je shodný s ručním výpočtem viz obrázek č. 13.

T-Test

[DataSet1]

	Mean	N	Std. Deviation	Std. Error Mean
Pair 1 přijato 2013	4674,50	8	2136,003	755,191
přijato 2014	7517,00	8	3471,598	1227,395

Pair	N	Correlation	Sig.
1 přijato 2013 & přijato 2014	8	,972	,000

	Paired Differences						t	df	Sig. (2-tailed)
	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean	95% Confidence Interval of the Difference					
				Lower	Upper				
Pair 1 přijato 2013 - přijato 2014	-2842,500	1480,844	523,558	-4080,517	-1604,483	-5,429	7	,001	

Obr. 12 - Kontrolní výstup programu SPSS, vlastní zpracování

Párový T-test potvrdil, že za pouhý rok došlo k opravdu nezanedbatelnému nárůstu počtu podaných návrhů na vklad. Roční rozdíl, o který narostl počet podaných návrhů na vklad u

KÚ pro Zlínský kraj činil 22 740 případů. Jde o 60 % nárůst v rámci celého úřadu. Nejvyšší 86 % nárůst zaznamenalo KP Uherské Hradiště, nejnižší 41% pracoviště Valašské Meziříčí. Průměrný počet návrhů na vklad se na jednotlivých katastrálních pracovištích zvýšil v průměru o 2 843 návrhů ročně, měsíčně pak o 236. Změna legislativy má tedy zásadní vliv na počty přijatých návrhů na vklad.

6.2.3 Vývoj průměrné doby vkladového řízení

Tématem roku 2014 bylo určitě zavedení 20 - ti denní ochranné lhůty, kdy se s nemovitostmi nepracuje pro případ nesrovnalostí či podvodů. Již zjištěný 60% nárůst počtu návrhů na vklad, které bylo potřeba vyřídit při stejných správních lhůtách, dává tušit nevyhnutelnou změnu ve vývoji délky vkladového řízení. Počátkem roku 2014 byla katastrální pracoviště navíc přehlčena prosincovým nárůstem počtu žádostí podaným před zavedením nové legislativy do praxe. Snažila se vypořádat s novými prvky průběhu řízení i zvýšenou administrativní zátěží co nejlépe i když rozdílně a kolísavě.

Pomocí dostupných dat se pokusím testovat souvislost mezi počty vkladů, která zvládla tato pracoviště úspěšně povolit a zapsat do KN a průměrnou délkou lhůt, které k tomu potřebovala. Přehled vývoje obou zvolených veličin za rok 2014 je obsahem tabulky č. 12.

Tab. 12 – Vývoj povolených vkladů a průměrná doba zápisu do KN

Rok 2014	Počet povolených vkladů (xi)	Průměrná doba zápisu vkladu do KN (yi)
Zlín	13 162	40,9
Kroměříž	7 321	34,8
Uherské Hradiště	10 783	41,3
Valašské Klobouky	3 938	34,0
Holešov	3 798	35,4
Uherský Brod	5 927	36,3
Vsetín	5 477	37,6
Valašské Meziříčí	6 579	35,1
Celkem	56 985	36,9

Zdroj: ČÚZK, interní zdroj, vlastní zpracování

Dlouhodobá snaha o plánované snižování lhůty vkladového řízení byla zasažena přidáním ochranné lhůty, která na tento časový úsek dává stopku pro vydání pravomocného rozhodnutí. Vývoj řízení o návrhu na povolení vkladu práv zahrnuje dobu správního řízení + průměrnou dobu vyznačení v KN. Následující tabulka jasně dokazuje, že délka správního řízení nemá zásadní vliv na prodlouženou délku celého vkladového řízení.

Tab. 13 – Vývoj řízení o návrhu na povolení vkladu práva

Katastrální pracoviště	Vývoj řízení o návrhu na povolení vkladu práv		
	Průměrná doba		
	vývoje celkem	správního řízení	vyznačení v KN
Zlín	40,9	9,9	29,9
Kroměříž	34,8	6,3	25,4
Uherské Hradiště	41,3	3,0	30,2
Valašské Klobouky	34,0	11,2	25,1
Holešov	35,4	6,5	23,8
Uherský Brod	36,3	10,6	25,4
Vsetín	37,6	3,5	27,7
Valašské Meziříčí	35,1	8,5	25,5
Celkem	36,9	7,4	26,6

Zdroj: ČÚZK, interní zdroj, vlastní zpracování

Zatímco v roce 2013 byla průměrná doba pro vyřízení vkladu souhrnně za celý katastr nemovitostí vypočtena na 11 dní, současnost je pro KÚ Zlínského kraje více než trojnásobně delší. Důvodem prodlouženého čekání, ale nejsou průtahy samotného správního řízení s vydání pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu.

Dle březnového vyjádření z roku 2014 Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, byla průměrná doba vkladového řízení od jeho zahájení k zápisu změn do katastru nemovitostí, dokonce okolo 7 týdnů. I přes vyjádření tohoto katastrálního úřadu o přetížení 3,5 násobkem průměrného počtu podání, podaných ke konci roku 2012, to nic nemění na skutečnosti, že dle správního řádu je povinností katastrálního úřadu o návrhu na vklad do 30 dnů, resp. 60 dnů a právě tato povinnost byla ze strany některých katastrálních úřadů porušována.

Tab. 14 – Vývoj průměrné doby řízení Katastrální úřad pro ZLK dle měsíců

KÚ pro ZLK v roce 2014	Počty povolených vkladů	Průměrná doba vkladu
Leden	3909	38,9
Únor	2428	36,9
Březen	3964	39,5
Duben	5511	41,9
Květen	5211	41,1
Červen	5007	35,0
Červenec	5427	35,3
Srpen	4731	34,1
Září	5132	34,5
Říjen	5417	33,3
Listopad	5283	35,0
Prosinec	4965	37,6
Průměr (μ)	4749	36,9

Zdroj: ČÚZK, interní zdroj, vlastní zpracování

Cílem následujícího testu bude při 5% hladině významnosti dokázat, zda mezi těmito dvěma soubory existuje korelační vztah. Korelační vztah by v případě přímé závislosti potvrdil, že počty provedených vkladů a průměrná doba vkladového řízení jsou na sobě závislé a proměnlivé v rámci změny jednotlivých veličin.

Otázka zní: Je důvodem prodlužující se délky řízení zvýšený počet povolených vkladů?

Formulace nulové a alternativní hypotézy

H₀: mezi testovanými veličinami není korelační vztah

H₁: mezi veličinami existuje korelační vztah

Korelační koeficient $\rho_{x_1x_2} = \rho_{12}$ měří těsnost lineární závislosti proměnných x_1 x_2 . Obor hodnot je z intervalu $< -1; 1 >$; znaménko určuje směr závislosti.

Bodovým odhadem korelačního koeficientu ρ_{12} je výběrový korelační koeficient r_{12} , který se určí ze vztahu vhodného pro numerický počet:

$$r_{xy} = \frac{\sum x_i y_i - n \bar{x} \bar{y}}{\left(\sqrt{\sum x_i^2 - n \bar{x}^2}\right) \left(\sqrt{\sum y_i^2 - n \bar{y}^2}\right)}$$

Testové kritérium významnosti korelačního koeficientu má Studentovo rozdělení t [n – 2] a při hladině významnosti α je kritický obor vymezen nerovností $|t| > t_{1-\alpha/2}(n-2)$

$$t = \frac{r_{xy}}{\sqrt{1-r_{yx}^2}} \sqrt{n-2}$$

Testují nulovou hypotézu $H_0: \rho = 0$ proti alternativě $H_1: \rho \neq 0$.

Tab. 15 – Pomocné výpočty

i	x _i	y _i	x _i y _i	x _i ²	y _i ²
1	3 909	38,9	152 060,1	15 280 281	1 513,21
2	2 428	36,9	89 593,2	5 895 184	1 361,61
3	3 964	39,5	156 578,0	15 713 296	1 560,25
4	5 511	41,9	230 910,9	30 371 121	1 755,61
5	5 211	41,1	214 172,1	27 154 521	1 689,21
6	5 007	35,0	175 245,0	25 070 049	1 225,00
7	5 427	35,3	191 573,1	29 452 329	1 246,09
8	4 731	34,1	161 327,1	22 382 361	1 162,81
9	5 132	34,5	177 054,0	26 337 424	1 190,25
10	5 417	33,3	180 386,1	29 343 889	1 108,89
11	5 283	35,0	184 905,0	27 910 089	1 225,00
12	4 965	37,6	186 684,0	24 651 225	1 413,76
Σ	56 985	443,1	2 100 488,6	279 561 769	1 6451,69
Průměr (μ)	4 748,75	36,925			

Zdroj: ČÚZK, interní zdroj, vlastní zpracování

$$r_{xy} = \frac{2\,100\,488,6 - 12 * 4\,748,75 * 36,925}{\sqrt{279\,561\,769 - 12 * 4\,748,75^2} * \sqrt{1\,6451,69 - 12 * 36,925^2}} = -0,130$$

$$t = \frac{-0,130}{\sqrt{1-(-0,130)^2}} * \sqrt{12-2} = -0,418$$

Kritická hranice v tabulce Studentova t rozdělení pro hladinu významnosti $\alpha = 0,05$ je $|t| > t_{1-0,025}(10)$. Pro 12 stupně volnosti je kritická hranice 2, 228.

Hodnota $-0,148 < 2,228$ spadá do oblasti přípustných hodnot a proto nulovou hypotézu přijímáme. Na základě pozorování daného výběru se nepodařilo dokázat, že existuje závislost mezi počty povolených vkladů do KN a průměrnou délkou vkladového řízení.

Kontrolou výpočtu je výstup ze statistického programu SPSS viz obrázek č. 14.

		Povolené vklady	Průměrná doba řízení
Povolené vklady	Pearson Correlation	1	-,130
	Sig. (2-tailed)		,688
	N	12	12
Průměrná doba řízení	Pearson Correlation	-,130	1
	Sig. (2-tailed)	,688	
	N	12	12

Obr. 13 - Kontrolní výstup programu SPSS, vlastní zpracování

Ačkoli by se mohlo přirozeně předpokládat, že zvýšený počet prováděných vkladů souvisí se zvýšenou dobou čekání na jejich provedení do KN a má zásadní vliv na prodlouženou délku lhůty, test žádný vztah nepotvrdil a testované hodnoty jsou na sobě nezávislé.

Z tohoto důvodu se lze domnívat, že ochranná 20 - ti denní lhůta přechod na novou legislativní praxi je onou příčinou neoblíbeného nárůstu délky řízení o povolení vkladu. Domnívat se lze i z laického usuzování, kdy KÚ pro Zlínský kraj vyřizoval žádost o vklad v roce 2014 v průměrné délce 36,9 dní, z čehož délka správního řízení je pouhých 7,4 a doba vyznačení v KN zaujímá zbylou část doby, tedy 26,6 dní. Také lze konstatovat, že první polovina roku 2014 byla náročnější a ve 2. polovině se podařilo částečně situaci stabilizovat. Příkladem je měsíc leden s počtem 3 909 povolených vkladů s průměrnou délkou řízení 38,9 dní, oproti červenci, ve kterém při počtu 5 472 povolených vkladů byla průměrná délka řízení již 35,3 dní. Druhá polovina roku 2014 byla pro každodenní správu katastru již příznivějším obdobím.

6.3 Komparace očekávaných finančních dopadů se skutečností

Návrh věcného záměru zákona o katastru nemovitostí byl předložen k projednání vládě ČR ministrem zemědělství v roce 2011. V souladu s Legislativními pravidly vlády návrh obsahoval důvody předložení, možné varianty řešení, včetně nulové varianty (která však v tomto případě nepřicházela v úvahu, jelikož by s účinností NOZ došlo k nesouladu právního řádu), vyhodnocení nákladů a přínosů, a výběr nejvhodnějšího řešení. Závěrečná zpráva hodnocení dopadů regulace (RIA), kterou zpracoval útvar pro samostatné oddělení legislativy je dostupná na internetových stránkách Vlády ČR. Ve vztahu k předpokládaným hospodářským a finančním dopadům zpráva uvádí:

Návrh obsahuje následující předpokládané hospodářské a finanční dopady:

„Nepředpokládá se přímý ani nepřímý finanční dopad navrhované právní úpravy na státní rozpočet. Dají se sice předpokládat určité náklady spojené se zřízením nových rejstříků či s nárůstem některých agend, jako například v případě evidence nájmu a pachtů do katastru nemovitostí, nicméně realizace opatření navrhovaných novým občanským zákoníkem bude pokryta výnosem ze správních poplatků za realizaci nově navrhovaných agend.“

6.3.1 Výdaje na poštovné

Ve skutečnosti bylo při tak rozsáhlých změnách velmi obtížné provést odhad postupného nárůstu nových zápisů a jejich vývoj v čase. Z tohoto důvodu byl proveden předběžný pro-poččet nákladů a výnosů správních poplatků na modelovém příkladu při nárůstu počtu zápisů o 100 000 ročně:

Tab. 16 - Odhad nárůstu počtu podání k zápisu v tis. Kč (v tis. Kč)

	2013	2014	2015	2016
Odhad počtu nových zápisů	0	100 000	200 000	300 000
Příjmy za nové zápisy v tis. Kč	0	95 000	190 000	285 000
Výdaje na nové zápisy v tis. Kč	0	75 000	150 000	225 000
Zvýšení výdajů na poštovné v tis. Kč	0	30 000	40 000	50 000
Jednorázové výdaje v tis. Kč	50 000	50 000	0	0

Zdroj: Ministerstvo financí ČR, Důvodová zpráva k KNZ

Výdaje na nové zápisy byly odhadovány ročně ve výši 75 mil. a v roce 2014 bylo odhadováno nově zasílání vyrozumění o provedeném zápisu nebo výmazu věcného práva k nemovitosti účastníkům přibližně 300 tis. správních řízení, což představuje zvýšení výdajů na poštovné přibližně o 30 mil. Kč a v dalších letech si každých 100 tis. nových zápisů vyžádá výdeje na poštovné ve výši přibližně 10 mil. Kč za předpokladu zachování cen poštovního.

Dále byly zahrnuty jednorázové výdaje na přizpůsobení ISKN novému občanskému zákoníku a katastrálnímu zákonu a jednorázové výdaje na transformaci dosavadních údajů katastru tak, aby obsah katastru odpovídal novému zákonu. Tyto výdaje lze rozdělit do 2 let, přičemž v roce 2013 před účinností NOZ bylo třeba uhradit alespoň část prací nezbytných pro řádnou přípravu a otestování změn tak, aby od 1. 1. 2014 mohl být ISKN bez problémů provozován. Nárůst výdajů v roce 2014 měl dosáhnout částky celkem 155 mil. Kč.

Výdaje KÚ na služby pošt roku 2013 v porovnání s rokem 2014 obsahuje následující tabulka č. 17.

Tab. 17 – Výdaje katastrálních úřadů na poštovní služby (v tis. Kč)

Katastrální úřad	Služby pošt		Porovnání
	2013	2014	2014/2013
Hlavní město Praha	8 390	14 837	1,77
Středočeský kraj	15 898	22 875	1,44
Jihočeský kraj	5 461	9 810	1,80
Plzeňský kraj	5 075	7 066	1,39
Karlovarský kraj	1 591	4 660	2,93
Liberecký kraj	4 159	5 456	1,31
Ústecký kraj	3 661	9 645	2,63
Pardubický kraj	4 429	6 861	1,55
Královéhradecký kraj	5 709	5 295	0,93
Jihomoravský kraj	11 787	14 925	1,27
Vysočina	4 218	6 064	1,44
Zlínský kraj	4 086	7 469	1,83
Moravskoslezský kraj	7 928	11 415	1,44
Olomoucký kraj	4 466	7 894	1,77
Česká republika	86 858	134 272	1,68

Zdroj: Ministerstvo financí ČR, Aplikace MONITOR

Náklady na služby pošt pro jednotlivé KÚ je možné nalézt v druhovém členění rozpočtu pro výdaje kapitoly 346 na stránkách specializovaného informačního portálu Ministerstva financí MONITOR. Jejich celková výše požadovala v roce 2013 částku téměř 87 milionů Kč. Za rok 2014 se vyšplhala na částku přesahující 134 milionů. Rozdíl v nákladech vydaných na služby pošt činí 47 414 tis. Kč tedy téměř 48 milionů Kč, což představuje roční nárůst o 68%.

6.3.2 Výnosy ze správních poplatků

Proti těmto výdajům měl získat státní rozpočet příjmy ze správních poplatků za zápisy před 1. 1. 2014 nezaplatněné (přibližně 200 mil. Kč ročně) a za nové zápisy zavedené s účinností nového občanského zákoníku na pokrytí realizace navrhovaných agend odhadem dle údajů v tabulce č. 18.

Tab. 18 – Odhadovaný nárůst příjmů za správní poplatky (v tis. Kč)

Příjmy za vklady do KN	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Příjmy před zvýšením poplatku	324 000					
Příjmy po zvýšení poplatku		600 000	610 000	620 000	630 000	640 000
Zvýšení příjmů zpoplatněním všech zápisů práv od 1. 1. 2014				200 000	200 000	200 000
Zvýšení příjmů za nové zápisy				95 000	190 000	285 000
Příjmy celkem	324 000	600 000	610 000	915 000	1 020 000	1 125 000

Zdroj: Ministerstvo financí ČR, Důvodová zpráva k KNZ

Jak již bylo uvedeno výše, za 100 000 nových zápisů se očekával nárůst správních poplatků cca 95 mil. Kč. Důvodem mělo být cca 5% počet podání osvobozených od správních poplatků. Jen za první rok by se navýšily příjmy téměř o 300 mil. Kč. V roce 2016 by pak zisk z katastru nemovitostí oproti roku 2013 mohl být dvojnásobný, a to více než miliardový.

Tab. 19 – Výše vybraných správních poplatků (v tis. Kč)

Katastrální úřad	Správní poplatky		Porovnání
	2013	k 30. 9. 2014	2014/2013
Hlavní město Praha	59 869	62 112	1,04
Středočeský kraj	77 081	85 659	1,11
Jihočeský kraj	32 329	33 883	1,05
Plzeňský kraj	26 958	29 671	1,10
Karlovarský kraj	11 016	13 496	1,23
Liberecký kraj	21 164	22 629	1,07
Ústecký kraj	30 110	32 638	1,08
Pardubický kraj	25 886	28 030	1,08
Královéhradecký kraj	26 521	28 306	1,07
Jihomoravský kraj	65 385	69 019	1,06
Vysočina	22 461	23 817	1,06
Zlínský kraj	29 867	33 708	1,13
Moravskoslezský kraj	46 405	48 256	1,04
Olomoucký kraj	28 317	30 843	1,09
Česká republika	503 369	542 067	1,09

Zdroj: Ministerstvo financí ČR, Aplikace MONITOR

Daňové příjmy, které představovaly příjmy ze správních poplatků, byly již v roce 2013 v porovnání s predikcí menším příjmem a dosáhly jen 82% odhadovaných příjmů. Ani rok 2014 a zpoplatnění nových zápisů nepřinesl očekávané příjmy. Skutečná výše příjmů za správní poplatky dosáhla částky 542 067 tis. Kč. Činí pouhých 60% z predikce pro rok 2014 a k výraznému nárůstu příjmu státního rozpočtu tedy zatím nedošlo. Podle dostupných údajů činí roční nárůst skutečných příjmů pouze 7%.

Ani v tomto případě není situace natolik ideální, že by nebylo vhodné přemýšlet nad možnou úpravou stávajícího stavu.

Pro úplnost je namístě zmínit, že důvodová zpráva k NKZ dále obsahuje informaci, že dopady na státní rozpočet vyplývající z nových zápisů v katastru nemovitostí vyvolaných NOZ se pro projednání s Ministerstvem financí navrhuje řešit nikoli požadavkem na zvýšení výdajů státního rozpočtu, ale přehodnocením záměru snižování počtu zaměstnanců katastrálních úřadů v souvislosti s postupným dokončováním digitalizace katastrálních map. Je předpokládáno postupné snižování počtu v roce 2015 o 100 a v roce 2016 o 300 zaměstnanců.

7 ZHODNOCENÍ NOVÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY A NÁVRHY OPATŘENÍ NA JEJÍ BUDOUCÍ ZLEPŠENÍ

7.1 Zhodnocení dopadu nové právní úpravy

Následující výčet kladných a záporných míst řešené problematiky je snahou zachytit a stručně vydefinovat nalezené skutečnosti a jejich podstatný dopad na současný průběh vkladového řízení vedeného na úseku katastru nemovitostí.

7.1.1 Pozitivní dopady na vkladové řízení

- Sjednocení a zjednodušení právní úpravy v podobě jednoho katastrálního zákona.
- Pozitivní změny v oblasti katastrálního práva jak z hlediska hmotného práva (např. rozšíření práv, které se nově do katastru zapisují), tak z procesního (např. přiložení pouze jedné kupní smlouvy k návrhu na vklad od 1. ledna 2014)
- Návrh na vklad se podává výhradně na stanoveném formuláři k urychlení řízení. Návrh za správní poplatek 1000,- Kč bez ohledu na počet nemovitostí a práv v něm obsažených.
- Při podání návrhu na vklad musí být přiložena vkladová listina, jinak se k návrhu nepřihlíží. Obsah listiny nelze dodatečně doplňovat.
- Katastr nemovitostí informuje všechny zúčastněné strany o navržených změnách datovou schránkou či poštou do 48 hodin od podání a zcela zdarma. O tom, že právní poměry v KN prošly změnou, může katastr nemovitostí uvědomit vlastníka nebo jinou oprávněnou osobu také pomocí zprávy na mobilu, e-mailem.
- Veškeré zápisy jsou prováděny vkladem. Odpadly doposud nedořešené spory, jaký způsob zápisu na jaký případ použít. Nově se v katastru poznamenávají právní účinky všech zápisů, nejen vkladu, ale i u záznamu a poznámky.

- Časové upřesnění doby podaného návrhu. Řádná knihovní evidence v časovém úseku dne od 00:00 do 24:00. Zásada priority vede k tomu, aby se každý o zápis do KN postaral sám a co nejdříve.
- Postavení účastníků vkladového řízení je posíleno, celý proces je lépe zabezpečen proti nezákonným úkonům. Posílena ochrana osob, které nabyly v dobré víře za úplatu vlastnické právo od osoby, která je zapsána v KN jako vlastník.
- Během 20 - ti denní ochranné lhůty od přijetí návrhu na vklad se může majitel nemovitosti proti změně v zápisu ohradit.
- Kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do KN bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno, tzv. poznámkou spornosti. Pokud skutečný vlastník žádný návrh na změnu nepodal a zareaguje bez zbytečného odkladu, má velkou šanci zabránit jakémukoli nakládání s jeho nemovitostí.
- Vyznačením poznámky dochází k okamžité informaci a tím možnosti zabránit právním úkonům činěním bez znalosti tohoto údaje. Lze ji vyznačit již před nabytím právní moci či vykonatelnosti.
- Právní účinky vkladu se nadále váží k okamžiku doručení návrhu na zápis do KN. S touto zásadou je nově spojena také zásada materiální publicity. K tomuto okamžiku se váží nejen právní účinky vkladu, ale i ochrana v pravdivost a úplnost zápisů do KN.
- Pokud je vlastník stavby a pozemku identický, dochází podle pravidla „Povrch ustupuje půdě“ automaticky ke sloučení a stavba se stává součástí pozemku přímo ze zákona. Tato zásadní změna přináší výhodu tím, že veškeré transakce může vlastník provádět už jen s pozemkem, aniž by se muselo specifikovat, co vše na něm stojí.

- Nová právní úprava občanského práva hmotného a katastru nemovitostí ČR je impulsem k prohloubení eGovernmentu. Katastrální úřady přecházejí k práci s elektronickou formou dokumentů v celém procesu vkladového řízení.

7.1.2 Negativní dopady na vkladové řízení

- Důsledkem zásady materiální publicity jsou veřejností kritizovány prodloužené lhůty vkladového řízení. S ohledem na novou systematiku řízení se jejich délka trojnásobně prodloužila a tím bylo zatíženo využití práva na vklad.
- KÚ může povolit vklad až po uplynutí minimálně 20 - ti denní ochranné lhůty, tedy nejdříve 21. den. Po tuto dobu KÚ ohledně vkladového řízení nečiní ničeho a vyčkává, zda bude ze strany vlastníka nemovitosti uplatněna poznámka spornosti.
- Průměrná doba vkladu práva do KN dnes činí 28 dní. V průběhu roku byla podstatně delší a některá pracoviště překračovala zákonné lhůty.
- Zákonná povinnost katastrálních úřadů zajistit zápis 15- ti nových věcných práv a 19 - ti nových poznámek zvýšila administrativní požadavky na výkonnost katastrálních úředníků a osvojení si rychlého uvedení do nové aplikační praxe.
- Prolomením dispoziční zásady přibyla KÚ povinnost zahajovat řízení nikoli pouze na návrh, ale také z moci úřední bez návrhu a bez správního poplatku.
- Přibyla nová povinnost v podobě obesílání účastníků vkladového řízení nad rámec správního řádu. Zákonná povinnost obesílat účastníky řízení stála katastr nemovitostí za služby pošt v roce 2014 více o téměř 48 milionů.
- Přezkumná činnost byla rozšířena na veřejné listiny a zahrnutím těchto beznávrhových vkladů došlo k zatížení kontrolou ochranných a vyzumívacích prvků, jakož i k potřebě zjistit, co je předmětem zápisu bez předložených informací v návrhu.

- Nejde o přezkum absolutní, a proto může nadále dojít k zápisu na základě neplatné smlouvy.
- U exekucí velmi často dochází k tomu, že dlužník žádnou úřední korespondenci nepřebírá a musí být doručována náhradním způsobem, což opět situaci komplikuje. V některých podáních nemusí navrhovatelé specifikovat jaký zápis a ke kterým nemovitostem navrhuji na základě předkládané listiny provést. Pracovníci úřadu musejí zkoumat, co všechno se zástavním právem zajišťuje. Návrh na vklad naopak obsahuje jasnou informaci o tom, co se navrhuje zapsat a kdo to navrhuje zapsat.
- Zamítne-li katastrální pracoviště návrh na vklad, nové řízení může být zahájeno až po uplynutí 30 - ti denní lhůty pro podání žaloby k soudu, což blokuje nakládání s nemovitostmi. Zpětvzetí návrhu, jeho oprava a podání nového návrhu může celý proces časově urychlit. Na vrácení správního poplatku ovšem nevzniká nárok a je ho naopak nutné opět při novém podání uhradit.

7.2 Návrhy opatření proti negativním ekonomickým aspektům

Rekodifikace soukromého práva přinesla důležité změny do právní úpravy katastru nemovitostí. Kritická místa, jak je ukázal první rok účinnosti NOZ a katastrální legislativy poukazují na fakt, že přímými důsledky jsou větší odborná a administrativní náročnost správy katastru a potřeba reorganizace práce uvnitř jednotlivých katastrálních pracovišť. Přibylo papírování, povinností při přezkumu předkládaných listin a prodloužené čekání na provedení vkladu práva do KN. Obavy z přechodu na novou právní úpravu KN se nenaplnily, nabízí se ovšem možnost prosazování některých dílčích změn, které by usnadnily katastrálním úřadům každodenní činnost.

7.2.1 Zkrácení délky ochranné lhůty

Mechanismy sloužící k ochraně stávajících vlastníků nemovitostí proces zápisu zpomalují. Zavedením ochranné lhůty chtěli zákonodárci chránit vlastníky nemovitostí před případnými podvody a dát jim s předstihem vědět, že se v katastru něco děje.

Z analýzy vyplynulo, že zápis do KN trvá třikrát déle než v minulosti. Není možné jej provést dříve než 20 dní po odeslání informace o vyznačení plomby. Lhůta počíná běžet odesláním tj. potvrzením na poště o převzetí a běží 20 kalendářních dnů. Správní řád určuje v § 40 upřesnění, v němž pokud je provedení určitého úkonu v řízení vázáno na lhůtu, nezačítává se do běhu lhůty den, kdy došlo ke skutečnosti určující počátek lhůty. To ovšem neplatí, jde-li o lhůtu určenou podle hodin. A to je u 20 denní ochranné lhůty podstatné. Vychází-li poslední dne lhůty na víkend, přesouvá se tento poslední den automaticky na první následující pracovní den. Až po uběhnutí této lhůty může katastr zapsat navrhovanou změnu. Může to udělat ihned následující 21. den, ale může také čekat dalších 30 dnů. Následuje totiž opodstatněná doba pro vydání pravomocného rozhodnutí, je zkoumána smlouva a ostatní přílohy návrhu na vklad, prováděn zápis, vyznačována třeba změna v mapě či prováděna kontrola rozsáhlého nového zápisu v délce několika dní. Počty podaných návrhů měly v roce 2014 své výkyvy a katastrální pracoviště při nesourodém zatížení neměla kapacitní rezervy, takže vznikala určitá zásoba podání čekajících na vyřízení. Lidé ve smlouvách počítají nejhůře s termíny, které jsou pro katastr závazné. V roce 2014 ovšem docházelo ze strany katastrálních úřadů k jejich překračování. Tato praxe brzdí trh s realitami a lidé čekají podstatně déle na utržené peníze. V případě bezchybných podání je možné očekávat vklad do 30 - ti dnů. Navíc se část veřejnosti stále ještě mylně domnívá, že 20 - ti denní lhůta je lhůtou pro vyřízení jejich návrhu. Úředníci katastrálních úřadů jsou nadále vystaveni zvýšenému poskytování informací o průběhu řízení, ačkoli je možné zřídit si službu sledování změn v katastru nemovitostí, díky které KN vlastníky nemovitostí informuje o vyznačení plomby, o provedení vkladu, provedení záznamu či zápisu poznámky. Službu je potřeba zřídit na základě žádosti.

Prodloužení vkladové lhůty není nijak fatální, v minulosti trval vklad i mnohem déle než jeden měsíc. Navíc není pravděpodobné, že se tímto opatřením podvody zvláště v rámci rodiny zcela nezlikvidují.

Vhodným řešením je jednoznačně tuto ochranu vlastníka zachovat, ale ochrannou lhůtu zkrátit na vhodný časový interval v časovém rozpětí mezi 10 – 15 kalendářních dní. Nejlépe by bylo zvolit interval lhůty, která je již občany zažita z jiných správních řízení. Například 15 – ti denní lhůta shodná s procesní lhůtou pro podání odvolání proti správnímu rozhodnutí. Další možností je pak osobní návštěva katastrálního pracoviště a při doložení totožnosti občanským průkazem možnost této ochranné lhůty se vzdát.

7.2.2 Zařazení beznávrhových vkladů do režimu záznamu

Největší nedostatky nové právní úpravy lze spatřovat v katastrálním zákoně ve vztahu k zápisům a výmazům velkého počtu exekutorských zástavních práv, která musí KÚ provádět bez návrhu a často na základě vadných listin. Způsobily podstatný nárůst administrativy a představují mnoho práce a nákladů bez jakéhokoliv efektu.

Dříve bylo při zápisu věcných práv rozlišováno mezi vkladovým a záznamovým řízením. Vkladem se do KN zapisovala věcná práva k nemovitostem na základě smlouvy. Záznamem prováděly katastrální úřady zápis u práv k nemovitostem vzniklých ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním a vymazávaly zaniklá zástavní práva a věcná břemena. Zápis neměl právo-tvornou povahu a právním důvodem pro vznik, změnu či zánik vlastnického či jiného věcného práva k nemovitosti byla jiná skutečnost než smlouva. Práva vznikla, měnila se či zanikla nezávisle na provedení záznamu a jejich existence nezávisela na zápisu do katastru.

Dnes se vkladem do KN zapisují všechna věcná práva a práva ujednaná jako věcná vždy, bez ohledu na to jakým způsobem vznikla, zanikla či jakým způsobem došlo k jejich změně. Vklad již nemá bezvýjimečně konstitutivní charakter. Proto se v současnosti vkladový režim týká také všech rozhodnutí či potvrzení soudního exekutora či soudu, kterými dochází ke vzniku, změně či zániku věcných práva. Řízení je zahájeno obdržetím vkladové listiny katastrálním úřadem. K jeho výmazu také vkladem je potřeba podat návrh a vztahuje se na něj proto ochranná 20 denní lhůta.

Zápis exekutorského zástavního práva, kterým může exekutor postihnout majetek dlužníka a které slouží k zajištění pohledávky, ale nevede k přímému zpeněžení majetku, byla řešena do konce roku 2013 následovně:

Soudem jmenovaný exekutor vydal a doručil KÚ exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitostech dlužníka. Po doručení KÚ zapsal na příslušný list vlastnictví poznámku o doručení tohoto nepravomocného exekučního příkazu. Poté, co mu byla doručena předmětná listiny opatřená doložkou právní moci, poznámku vymazal a zapsal tento exekuční příkaz záznamem. Při provedení záznamu se nevydávalo žádné rozhodnutí. Výmaz exekutorského zástavního práva byl prováděn rovněž záznamem na základě doručení potvrzení zástavního věřitele o zániku zástavního práva, doručením usnesení o částečném zastavení exekuce, apod.

Při dnešní legislativní úpravě bylo nutné rozšířit přezkumnou povinnost veřejných vkladových listin na ochranné a vyzumívací prvky jako je např. spisová značka, výroková část, odůvodnění, doložka právní moci apod. V některých podáních nemusí navrhovatelé specifikovat jaký zápis a ke kterým nemovitostem navrhuji na základě předkládané listiny provést. Pracovníci úřadu musejí zkoumat, co všechno se zástavním právem zajišťuje. Návrh na vklad naopak obsahuje jasnou informaci o tom, co se navrhuje zapsat a kdo to navrhuje zapsat. Na základě vyhodnocení a porovnání přínosů se jako nejméně nákladná, jeví varianta, kdy řízení zahajovaná bez návrhu na vklad (*ex offio*), budou zařazena znovu do režimu záznamu. Návrat nejvíce kritizovaného přesunu exekutorského zástavního práva z vkladového řízení do režimu záznamu je důvodný. Při současné právní úpravě by nebylo nutno obesílat účastníky řízení, čímž by bylo odstraněno vyčkávání na uplynutí ochranné lhůty, tím snížena administrativní zátěž pracovníků i podstatná část finančních nákladů na služby pošt jen za tuto zbytečnou korespondenci.

ZÁVĚR

Tato diplomová práce měla za cíl zhodnotit úspěšnost KN při přechodu na novou legislativní úpravu, kterou s účinností od roku 2014 přinesla rekonstrukce soukromého práva. Nový občanský zákoník mění oproti dosavadnímu stavu úpravu právních vztahů k nemovitostem. Nový zákon o katastru nemovitostí je koncipován tak, aby vstříbal všechny změny vynucené občanským zákoníkem. Současně byla právní úprava katastru zjednodušena do podoby jednoho katastrálního zákona, kterým zároveň došlo k obnovení řady zásad, které měly odstranit stávající problémy a zvýšit bezpečnost účastníků vkladového řízení.

V teoretické části práce jsem stručně popsala zásadní mezníky vývoje pozemkové evidence a důležité prvky zákonné podoby současného právního rámce ovládajícího katastr nemovitostí. Tento podklad mi posloužil jako odrazový můstek pro analytické zpracování praktické části.

V části praktické jsem pomocí analytického popisu zhodnotila základní nástroje využívané katastrálními úřady při vkladu práva v praxi. Pomocí rozkladové analýzy průběhu vkladového řízení jsem zhodnotila využití jednotlivých nově zavedených zásad a jejich zmodernizované prvky. Nalezené dopady u jednotlivých kroků řízení směřujícího k povolení vkladu práva a k provedení jeho zápisu do katastru se ukázaly jako zásadní. V práci jsem pokračovala analytickým hodnocením výsledků činnosti při využití statistických údajů o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN a sledováním vývoje délky lhůt vkladového řízení v čase od roku 2007. Pomocí statistických hypotéz jsem se vytvořila tvrzení o předpokládaných dopadech na výsledky činnosti katastrálních pracovišť u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj. S pomocí ověřování stanovených hypotéz jsem získala představu o kritických místech a celkové úspěšnosti adaptace na probíhající změny. Analytickou část jsem zakončila komparací s předpokládaným vývojem.

V návrhové části práce jsem na základě získaných poznatků vyhodnotila pozitivní a negativní dopady aplikace nové právní úpravy, a v návaznosti na toto hodnocení jsem uvedla návrhy na zlepšení aktuálního stavu orientované na prevenci negativních ekonomických aspektů.

Počet nových zápisů vkladem s účinností NOZ postupně narůstal. Pro jednotlivá katastrální pracoviště neexistoval dokonalý návod jak vést nově správní řízení, časem vyvstávala potřeba sjednotit praxi v resortu a reorganizovat práci uvnitř jednotlivých pracovišť. Dochá-

zelo k prudkému a nesourodému nárůstu administrativy a k výraznému prodloužení délky vkladového řízení, což je přímým důsledkem zásady materiální publicity a zavedením ochranné 20 - ti denní lhůty. Z dříve průměrné 14 denní lhůty pro vklad práva do KN se stala lhůta pohybující se na zákonné úrovni 30 dní, jako tomu bylo naposledy v roce 2007. Můj první návrh obsahuje doporučení na zkrácení doby zmiňované ochranné lhůty či možnost dobrovolně se této lhůty v uvedených případech vzdát. Druhým doporučením je snížit podstatný nárůst administrativy navrácením beznávrhových vkladů opět do režimu záznamu, jako tomu bylo za platné legislativy do konce roku 2013. Docílilo by se výrazného snížení administrativní zátěže i finančních nákladů na poštovní služby. KÚ vždy usilovaly o urychlení a zefektivnění řízení a nyní je jejich snaha pro nalézání rovnováhy mezi plynulým vedením vkladového řízení a ochranou vlastnického práva opět aktuální. U obou uvedených návrhů je vhodné podotknout, že by skutečně kvalitní a zjednodušující novela katastrálního zákona za předpokladu zachování kladných přínosů legislativních změn byla vhodným řešením.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**Monografie**

BAUDYŠ, Petr, 2014. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: C. H. Beck. ISBN 978- 80-7400-525-1

BAUDYŠ, Petr, 2010. *Katastr a nemovitosti*. Vyd. 2. Praha: C. H. Beck. ISBN 978- 80-7400-304-2

BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ, 2013. *Nový občanský zákoník - nejdůležitější změny*. Praha: ANAG. ISBN 978-80-7263-819-2

BUMBA, Jan, 2007. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-2318-1

FILKA, J., 2002. *Metodika tvorby diplomové práce*. Brno: Knihař. ISBN 80-86292-05-3.

HENDRYCH, Dušan et al., 2009. *Správní právo*. Vyd. 7. Praha: C. H. Beck. ISBN 978 80-7400-049-2

HINDLS, Richard et al., 2007. *Statistika pro ekonomy*. Vyd. 8. Praha: Professional Publishing. ISBN 978 -80-86946-43-6

KLÍMEK, Petr, 2005. *Aplikovaná statistika: Studijní pomůcka pro distanční studium*. Zlín: UTB. ISBN 807318-304-8.

KROTOCHVÍLOVÁ, Hana a Marie LUTOVSKÁ, 2000. *Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů*. Praha: Prospektum. ISBN 80-7175-067-0

LI, Deren et al., 2009. *Geospatial Technology for Earth Observation*. New York: Springer, ISBN 978-1-4419-0050-0. \nl{ }

OLIVOVÁ, Květa a Bohumil KUBA, 2005. *Byty a katastr nemovitostí*. Vyd. 7. Praha: Linde ISBN 80-7201-522-2

OLIVOVÁ, Květa a Bohumil KUBA, 2005. *Katastr nemovitostí České republiky*. Vyd. 9. Praha: Linde. ISBN 80-7201-545-1

ONDRUŠ, Radek, 2005. *Správní řád - nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*. Praha: Linde. ISBN 80-7201-523-0

PAVELKA, František a Vladimír RYTÍŘ, 1999. *Metody statistické analýzy*. Zlín: UÚT v Brně, FaME ve Zlíně. ISBN 80-214-1503-7

PEKÁREK, Milan a Ivana PRŮCHOVÁ, 2004. *Pozemkové právo*. Vyd. 2. Brno: Masarykova univerzita. ISBN 80-210-3238-3

RONOVSKÁ, Katarína, JEŘÁBKOVÁ, Lenka a Filip MELZER, 2005. *Jak správně koupit, prodat, pronajmout dům či byt*. Brno: Era. ISBN 80-7366-024-5

RYŠÁVKOVÁ, Veronika et al., 2014. *Nový občanský zákoník úplně pro všechny*. Praha: Grada. ISBN 80-2478-9678-X

SCHELLE, Karel a Ilona SCHELLEOVÁ, 2010. *Nachbarrecht in der Tschechischen Republik*. München: GRIN Verlag. ISBN 978-3-640-53939-0

SCHELLE, Karel et al., 2010. Nachbarstreitigkeiten in der Tschechischen Republik. München: GRIN Verlag. ISBN 978-3-640-59248-7

STOTER, Jantien Esther a Peter van OOSTEROM. 3D Cadastre in an International Context: Legal, Organizational and Technological Aspects. Boca Raton: CRC Press, 2006, 344 s. ISBN 0-8493-3932-4.

VRCHA, Pavel a Karin VRCHOVÁ, 2007. *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem*. Vyd. 2. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7179-653-4

Internetové odkazy:

ANIMACE PROJEKTUu MI21, © 2011. *Matematika pro inženýry 21. století* [online]. Ostrava: [cit. 2014-10-23]. Dostupné z: <http://mi21.vsb.cz/flash-animace/testy-dobreshody-reseny-priklad>

BAREŠOVÁ, Eva, 2012. Katastr nemovitostí a nový občanský zákoník. *Komorní listy* [online]. Praha: Exekutorská komora ČR, II/2012, s. 10-15 [cit. 2015-02-20]. Dostupné z: <http://ekcr.cz/1/komorni-listy/192-archiv-casopisu?w=>

Česká úřad zeměměřický a katastrální [online], © 2013. Praha [cit. 2014-11-17]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/>

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky* [online]. Praha, © 2014 [cit. 2015-01-14]. Dostupné z: http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu/Rocenka_pudniho_fondu_2014.aspx

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Výroční zpráva 2008* [online]. Praha, © 2013 [cit. 2014-12-11]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/getattachment/61b0ded3-8dd7-411c-be9c-17d686835039/2012.aspx>

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Výroční zpráva 2012* [online]. Praha, © 2013 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/getattachment/61b0ded3-8dd7-411c-be9c-17d686835039/2012.aspx>

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *Výroční zpráva 2013* [online]. Praha, © 2013 [cit. 2014-12-14]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/getattachment/f0bfec28-1d19-492d-abb1-7cd72441749a/2013.aspx>

Desky zemské Království českého. In: *Poslanecká sněmovna parlamentu České republiky* [online]. Praha [cit. 2014-11-04]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/hp.sqw?k=1220>

Důvodová zpráva k zákonu č. 256-2013 Sb. – katastrální zákon. *Ústecký kraj* [online]. [cit. 2014-11-12]. Dostupné z: http://www.kr-ustecky.cz/vismo/zobraz_dok.asp?id_org=450018&id_ktg=99353&archiv=0&p1=197763

FAFEJTA, Jan. Profesionální samospráva a podnikání ve vztahu ke státní správě v zeměměřičtví v ČR. *Zeměměřič* [online]. Klaudian Praha, s.r.o., Prosinec 2000, s. 16 - 17 [cit. 2014-10-17]. Dostupné z: <http://www.zememeric.cz/>

Karel Večeře: Nový občanský zákoník přinesl zásadní změny do nemovitostních vztahů. © 2008–2015. *Fincentrum a. s.* [online]. Praha [cit. 2015-02-11]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/karel-vecere-novy-obcansky-zakonik-prinesl-zasadni-zmeny-do-nemovitostnich-vztahu/>

Katastr nemovitostí – Co je psáno, to je dáno, © 2010–2014. *Český právní servis s.r.o.* [online]. Praha [cit. 2015-03-3]. Dostupné z: <http://www.pravnilinka.cz/obcansky-zakonik/katastr-nemovitosti-co-je-psano-to-je-dano>

Katastr nemovitostí po rekonstrukci soukromého práva, © 2015. *Ministerstvo vnitra České republiky ČR* [online]. Praha [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: www.mvcr.cz/soubor/spravni-pravo-6-14w-sustrova-pdf.aspx

Katastr nemovitostí v novém, © 2013–2014. *Ministerstvo spravedlnosti ČR* [online]. Praha [cit. 2014-11-11]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/katastr-nemovitosti-v-novem/>

Katastr nemovitostí: nové zásady jeho vedení od 1. ledna 2014, © 2012 – 2013. Česká advokátní komora [online]. Praha [cit. 2015-4-01]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/katastr-nemovitosti-nove-zasady-jeho-vedeni-od-1.-ledna-2014?browser=full>

KAUFMANN, Jürg a Daniel STEUDLER, 1998. Cadastre 2014 – A Vision for Future Cadastral System. In: *International Federation of Surveyors* [online]. Dostupné z: <http://www.fig.net/cadastre2014/translation/c2014-english.pdf>

KUBA, Bohumil, 2007. Vklad do katastru nemovitostí má svá pravidla. In: *IHNED.cz* [online]. Economia, a.s., © 1996-2015 [cit. 2015-01-09]. Dostupné z: <http://pravmiradce.ihned.cz/c1-20974860-vklad-do-katastru-nemovitosti-ma-sva-pravidla>

MAREČKOVÁ, Martina, 2014. Odborníci: Nový katastrální zákon je příliš složitý a pro stát dražší. Je třeba ho změnit. In: *IHNED.cz* [online]. Economia, a.s., © 1996-2015 [cit. 2015-03-08]. Dostupné z: <http://byznys.ihned.cz/c1-61876390-odbornici-novy-katastralni-zakon-je-prilis-slozity-a-pro-stat-drazsi-je-treba-ho-zmenit>

Nájem a pacht, © 2013–2015. *Ministerstvo spravedlnosti ČR* [online]. Praha [cit. 2015-01-11]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-ve-zvlastni-casti/najem-a-pacht/>

Návrh věcného záměru zákona o katastru nemovitostí, © 2013. *Hospodářská komora České republiky* [online]. Praha [cit. 2014-10-11]. Dostupné z: <http://www.komora.cz/pro-podnikani/legislativa-a-normy/pripominkovani-legislativy/nove-materialy-k-pripominkam/160-11-navrh-vecneho-zameru-zakona-o-katastru-nemovitosti-t-5-8-2011.aspx>

Nová právní úprava nemovitostí – zákon č. 256/2013 Sb. a doprovodné předpisy, © 2015. *Realite.cz* [online]. Praha [cit. 2015-4-01]. Dostupné z: <http://www.realite.cz/clanky/2014-nova-pravni-uprava-nemovitosti.html>

PAZDERKA, Stanislav, 2013. Vliv nového občanského zákoníku na některé instituty exekučního práva. *Komorní listy* [online]. Praha: Exekutorská komora ČR, IV/2013, s. 9-15 [cit. 2015-01-31]. Dostupné z: <http://ekcr.cz/1/komorni-listy/192-archiv-casopisu?w=>

PICH, Michal, 2013. Nový občanský zákoník. Změny, které se dotknou trhu s nemovitostmi. In: *IHNED.cz* [online]. *Economia, a.s.*, © 1996-2015 [cit. 2015-03-09]. Dostupné z: <http://byznys.ihned.cz/c1-60808960-novy-obcansky-zakonik-zmeny-ktere-se-dotknou-trhu-s-nemovitostmi>

Portál veřejné správy [online], © 2014. Praha [cit. 2014-11-18]. Dostupné z: <http://portal.gov.cz/portal/obcan/situace/101/103/3871.html#obsah>

Prima reklama – Katastr nemovitostí (KN), © 2015. *Prima reklama s.r.o.* [online]. Praha [cit. 2015-03-6]. Dostupné z: <http://www.prima-real.cz/aktuality/prima-reklama---katastr-nemovitosti-kn>

Proč hlídat svoji nemovitost, © 2012 – 2015. *Internet Info, s.r.o.* [online]. Praha [cit. 2015-02-3]. Dostupné z: <http://prodej.mesec.cz/hlidani-katastru/>

Rekodifikace, © 1999-2014. *epravo.cz, a.s.* [online]. [cit. 2014-12-26]. Dostupné z: www.epravo.cz/top/clanky/najem-a-pacht-v-novem-obcanskem-zakoniku-92378.html

Rozpočet kapitoly Český úřad zeměměřický a katastrální, 2013. In: *Aplikace Monitor Ministerstvo financí ČR* [online]. [cit. 2015-02-28]. Dostupné z: <http://monitor.statnipokladna.cz/2012/statni-rozpocet/kapitola/346>

Rozpočet kapitoly Český úřad zeměměřický a katastrální, 2014. In: *Aplikace Monitor Ministerstvo financí ČR* [online]. Praha, 22. 11. 2013 [cit. 2015-3-28]. Dostupné z: <http://monitor.statnipokladna.cz/2013/statni-rozpocet/kapitola/346>

Slovník, © 2014. *Schaffer & Partner* [online]. Praha [cit. 2014-11-13]. Dostupné z: <http://www.rekodifikaceno.cz/slovník>

Statistické údaje o vybraných transakcích s nemovitostmi evidovanými v KN, © 2013. *ČÚZK* [online]. Praha [cit. 2014-12-20]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-%281%29.aspx>

ŠUSTROVÁ, Daniela, 2013. Jak se promění katastr po 1. lednu 2014. In: *IHNED.cz* [online]. *Economia, a.s.*, © 1996-2014 [cit. 2014-12-20]. Dostupné z: <http://pravnihradce.ihned.cz/c1-61453390-jak-se-promeni-katastr-po-1-lednu-2014>

ŠUSTROVÁ, Daniela, 2014. Katastr nemovitostí v roce 2014 a 2015. In: *IHNED.cz* [online]. *Economia, a.s.*, © 1996-2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <http://pravnihradce.ihned.cz/c1-63247620-katastr-nemovitosti-v-roce-2014-a-2015>

VEČEŘE, Karel, 2014. Nový občanský zákoník přináší největší změny katastru nemovitostí České republiky od roku 1993. *Geodetický a kartografický obzor* [online]. © 2012

Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, Leden 2014, roč. 60, s. 1 [cit. 2015-03-31].
Dostupné z: http://egako.eu/wp-content/uploads/2014/03/gako_2014_03.pdf

VEČEŘE, Karel, 2015. Katastrální úřady zvládly největší změny od svého vzniku v roce 1993. Geodetický a kartografický obzor [online]. © 2012 Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, Leden 2015, roč. 61, s. 1 [cit. 2015-03-5]. Dostupné z: http://egako.eu/wp-content/uploads/2015/01/gako_2015_011.pdf

Vláda České republiky [online], © 2009 - 2015. Praha [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <http://www.vlada.cz/scripts/modules/fg/fulltxt.php?langid=1&locale=CZ&sort=rank&searchtext=n%C3%A1vrh+v%C4%9Bcn%C3%A9ho+z%C3%A1m%C4%Bru+z%C3%A1kona>

Výkladové stanovisko č. 19 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy, © 2013–2014. *Ministerstvo spravedlnosti ČR* [online]. Praha [cit. 2015-01-11]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/de/vykladova-stanoviska/>

Právní předpisy

ČESKO, 2004. Zákon č. 256/2013 ze dne 24. června 2004 správní řád. In: *Sbírka zákonů České republiky* [online]. Částka 174, s. 9782 – 9827 [cit. 2014-11-11]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=500/2004&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

ČESKO, 2012. Zákon č. 89/2012 ze dne 3. února 2012 občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky* [online]. Částka 33, s. 1026 – 1365 [cit. 2014-10-25]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

ČESKO, 2013. Zákon č. 256/2013 ze dne 8. srpna 2013 o katastru nemovitostí. In: *Sbírka zákonů České republiky* [online]. Částka 99, s. 2674 – 2693 [cit. 2014-12-09]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=256/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

ČESKO, 2013. Vyhláška č. 357/2013 ze dne 1. listopadu 2013 o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). In: *Sbírka zákonů České republiky* [online]. Částka 141, s. 6446 – 6524 [cit. 2014-11-17]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=357/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

ČESKO, 2013. Vyhláška č. 358/2013 ze dne 1. listopadu 2013 o poskytování údajů z katastru nemovitostí. In: *Sbírka zákonů České republiky* [online]. Částka 141, s. 6525 – 6544 [cit. 2014-11-19]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=357/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

ČESKO, 2013. Vyhláška č. 359/2013 ze dne 1. listopadu 2013 o stanoveném vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. In: *Sbírka zákonů České republiky* [online]. Částka 141, s. 6545 – 6554 [cit. 2014-11-20]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=357/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Ostatní

BRANTOVÁ, Jana, 2009. *Digitalizace veřejných knih*. (prezentace) Praha: KÚ pro Prahu Město. [cit. 2014-11-19]. Dostupné z: cisvts.cz/wp-content/uploads/2012/11/Brantova.ppt

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ, 2015. *Záznam z konference vedoucích pracovníků resortu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, Olomouc, 26. - 28. ledna 2015*. Olomouc: Český úřad zeměměřický a katastrální

LANDSMANOVÁ, Lucie. 2011. *Správní řízení v činnosti katastru nemovitostí* [online]. Pardubice [cit. 2014-12-03]. Diplomová práce. Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní. Vedoucí práce Robert Baťa. Dostupné z: http://dspace.upce.cz/bitstream/10195/39378/1/LandsmanovaL_SpravniRizeni_RB_2011.pdf

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, 2013. *Vybraná ustanovení nového katastrálního zákona*. (prezentace). [cit. 2014-11-10]. Interní zdroj ČÚZK.

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, 2013. *Vyrozumění o provedení vkladu*. [cit. 2014-12-08]. Interní zdroj ČÚZK.

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, 2013. *Vyrozumění o vyznačení plomby*. [cit. 2014-12-09]. Interní zdroj ČÚZK.

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, 2013. *Základní informace k vedení správního řízení o povolení vkladu. Na podkladě listin nově spadajících do režimu vkladu*. [cit. 2014-12-10]. Interní zdroj ČÚZK.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

DS	Datová schránka.
EU	Evropská unie.
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální.
FIG	<i>Fédération Internationale des Géomètres</i> (Mezinárodní federace zeměměřičů).
ISKN	Informační systém katastru nemovitostí.
EN	Evidence nemovitostí.
KP	Katastrální pracoviště.
KÚ	Katastrální úřad.
PK	Pozemková kniha.
NKZ	Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí.
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
OSŘ	Občanský soudní řád.
OSS	Organizační složka státu.
ÚSC	Územní samosprávný celek.
RÚIAN	Registr územní identifikace, adres a nemovitostí.
SGI	Soubor geodetických informací.
SPI	Soubor popisných informací.
SŘ	Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
SZR	Správa základních registrů.
SPSS	<i>Statistical Package for the Social Sciences</i> .
%	Procento

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 - Zemské desky Království českého (Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 2014)	13
Obr. 2 - Knihovní vložka (Brantová, 2009).....	15
Obr. 3 – List vlastnictví – vzorek (ČÚZK, Výroční zpráva 2004, s. 19).....	29
Obr. 4 – Organizační schéma resortu zeměměřictví a katastru (ČÚZK, © 2013).....	30
Obr. 5 - Právní účinky vkladu (vlastní zpracování dle Olivová a Kuba, 2005).....	41
Obr. 6 – Katastrální pracoviště Zlín (Výroční zpráva 2005)	45
Obr. 7 – Územní působnost katastrálních pracovišť (Výroční zpráva 2014)	46
Obr. 8 – Organizační schéma katastrálního úřadu pro Zlínský kraj (ČÚZK © 2014).....	47
Obr. 9 – Organizační struktura katastrálního pracoviště Uherské Hradiště (ČÚZK, © 2013).....	48
Obr. 10 – Evidence jednotlivých kroků průběhu vkladového řízení v ISKN.....	54
Obr. 11 – Sledování lhůt o vyznačení plomby (ČÚZK © 2013, interní zdroj)	55
Obr. 12 - Kontrolní výstup programu SPSS, vlastní zpracování	73
Obr. 13 - Kontrolní výstup programu SPSS, vlastní zpracování	78

SEZNAM TABULEK

Tab. 1 – Beznávrhové typy listin vydané exekutorem.....	61
Tab. 2 - Statistika zápisů provedených vkladem v roce 2013	63
Tab. 3 - Ukončená řízení o návrzích na povolení vkladu práva do katastru 2014.....	63
Tab. 4 – Srovnání výsledky plnění věcných úkolů KÚ pro Zlínský kraj	64
Tab. 5 – Srovnání výsledků plnění věcných úkolů katastru nemovitostí celkem.....	64
Tab. 6 – Vývoj délky řízení o vkladu práva do KN od roku 2007 po současnost	65
Tab. 7 – Statistika počtu řízení záznamem u KÚ pro Zlínský kraj 2014.....	66
Tab. 8 – Předmět zápisu poznámkou v katastru nemovitostí za rok 2013.....	67
Tab. 9 – Uplatnění poznámky spornosti	68
Tab. 10 - Počet povolených vkladů na KP Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj 2014	69
Tab. 11 – Diference počtu přijatých návrhů na vklad za rok 2013/2014.....	71
Tab. 12 – Vývoj povolených vkladů a průměrná doba zápisu do KN.....	74
Tab. 13 – Vývoj řízení o návrhu na povolení vkladu práva	75
Tab. 14 – Vývoj průměrné doby řízení Katastrální úřad pro ZLK dle měsíců.....	76
Tab. 15 – Pomocné výpočty	77
Tab. 16 - Odhad nárůstu počtu podání k zápisu v tis. Kč (v tis. Kč).....	79
Tab. 17 – Výdaje katastrálních úřadů na poštovní služby (v tis. Kč).....	80
Tab. 18 – Odhadovaný nárůst příjmů za správní poplatky (v tis. Kč).....	81
Tab. 19 – Výše vybraných správních poplatků (v tis. Kč)	82

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1- Vývoj délky řízení o vkladu práva do KN 2007 - 2014.....	65
--	----

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA P I: Základ formuláře návrhu na vklad

PŘÍLOHA P II: Beznávrhový vklad – zápis vkladem

PŘÍLOHA P III: Beznávrhový vklad – zápis poznámkou

PŘÍLOHA P IV: Vyrozumění o provedení vkladu do KN

PŘÍLOHA P I: ZÁKLAD FORMULÁŘE NÁVRHU NA VKLAD

Návrh na vklad do katastru nemovitostí podle § 14 zákona č. 256/2013 Sb.

Spisová značka _____
_____ vyplní katastrální úřad

Určeno:

Katastrálnímu úřadu pro _____
Katastrálnímu pracovišti _____

I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména	titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI** dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI** dokladu	
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ		obec	městský obvod v Praze	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu				
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ		obec	městský obvod v Praze	
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*	

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména	titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI** dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI** dokladu	
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ		obec	městský obvod v Praze	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu				
ulice		č.p./č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ		obec	městský obvod v Praze	
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*	

*) Nehodící se škrtněte.

**) EČI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad

pořadové číslo	příjmení	jméno, příj. jména	titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI ^(**) dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI ^(**) dokladu	
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice		č.p./č.ev. ^(*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu				
ulice		č.p./č.ev. ^(*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*	

pořadové číslo	příjmení	jméno, příj. jména	titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI ^(**) dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI ^(**) dokladu	
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice		č.p./č.ev. ^(*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu				
ulice		č.p./č.ev. ^(*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*	

pořadové číslo	příjmení	jméno, příj. jména	titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)		číslo EČI ^(**) dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI ^(**) dokladu	
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice		č.p./č.ev. ^(*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu				
ulice		č.p./č.ev. ^(*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen			podpis navrhovatele/zástupce*	

*) Nehodící se škrtněte.

***) EČI doklad = elektronicky čitelný identifikační doklad

I. Údaje o účastnících řízení – právnických osobách

pořadové číslo	název právnické osoby/organizační složky státu*)			identifikační číslo osoby, bylo-li přiděleno
<input type="text"/>				
Adresa sídla				
ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>
ID datové schránky (je-li zřízena)				
<input type="text"/>				
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy sídla				
ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		
fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci)				
příjmení, jméno, příp. jména, funkce nebo pracovní zařazení		razítko (pokud je právnická osoba používá)		
<input type="text"/>		<input type="text"/>		
<input type="text"/>				
<input type="text"/>				
<input type="text"/>				
podpis				

pořadové číslo	název právnické osoby/organizační složky státu*)			identifikační číslo osoby, bylo-li přiděleno
<input type="text"/>				
Adresa sídla				
ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>
ID datové schránky (je-li zřízena)				
<input type="text"/>				
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy sídla				
ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		
fyzická osoba jednající za účastníka řízení (přímo nebo na základě plné moci)				
příjmení, jméno, příp. jména, funkce nebo pracovní zařazení		razítko (pokud je právnická osoba používá)		
<input type="text"/>		<input type="text"/>		
<input type="text"/>				
<input type="text"/>				
<input type="text"/>				
podpis				

*) 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 zaslání informace o tom, že došlo k vyznačení, že právní vztahy k Vaším nemovitostem jsou dotčeny změnou (zaplombování), 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"/>

Na základě předložené listiny se zároveň žádá o zápis:

- poznámky o výhradě přednostního pořadí pro jiné právo
- poznámky o ujednání o tom, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby
- poznámky o ujednání o tom, že vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku
- poznámky o výhradě souhlasu se zatížením práva stavby
- poznámky o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh
- poznámky o závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého
- upozornění na závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástavního práva

Další sdělení:

.....

.....

.....

.....

.....

Číslo jednací nebo jiné označení věci na straně vyhotovitele listiny

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 ke stavbám a pozemkům	
Část II.B – Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle zákona o vlastnictví bytů	
Část II.C – Označení práv, která mají být zapsána k jednotkám vymezeným podle občanského zákoníku	

V. Přílohy návrhu na vklad

Stručný název přílohy:	v počtu:
.....	
.....	
.....	
.....	

PŘÍLOHA P II: BEZNÁVRHOVÝ VKLAD – ZÁPIS VKLADEM

č.j. 064 EX-117/09 - 19

Exekuční příkaz

JUDr. Jaromír Peška, soudní exekutor Exekutorského úřadu Plzeň-sever, se sídlem Plzeň, Pod Vrchem 51, ve věci exekuce oprávněného UPC Česká republika, s. r. o., se sídlem Praha 4, Závašova 5, IČ: 00562262, (zast. JUDr. Janem Veverkou do 15.2.2010), proti povinnému Jiří Tomajer, r. č. 761113/1770, bytem Kdyně, Markova 512,

t a k t o:

I. Nařizuje se v souladu s ust. § 69a zákona č. 120/2001 Sb.(dále jen exekuční řád) podle vykonatelného a pravomocného platebního rozkazu Okresního soudu v Domažlicích č.j. Ro 296/2003 – 12 ze dne 7.5.2003, na základě usnesení o nařízení exekuce Okresního soudu v Domažlicích ze dne 8.12.2008 č.j. 7 Nc 3489/2008 - 8, k uspokojení pohledávky oprávněného v částce 2.465,40 Kč s úrokem z prodlení ve výši 6,5 % za období od 28.3.2002 do zaplacení, jakož i nákladů řízení 5.250,-- Kč, nákladů oprávněného 5.100,-- Kč a ve prospěch Exekutorského úřadu Plzeň –sever, JUDr. Jaromír Peška, soudní exekutor, se sídlem Plzeň, Jiráskovo nám. 31, IČ: 12456241 pro náklady exekuce 7.800,-- Kč se nařizuje

exekuce

zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitostech povinného, a to:

Okres: CZ0321 Domažlice
Kat. území: 732851 Prapořiště

Obec: 553786 Kdyně
List vlastnictví: 530

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách

<i>A Vlastník, Jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i> Tomajer Jiří, Markova 512, 345 06 Kdyně	761113/1770	3/4

B Nemovitosti

Pozemky

<i>Parcela</i>	<i>výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
St. 80	393	zastavěná plocha a nádvoří		
32/1	250	zahrada		zemědělský půdní fond
637	1052	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
639	859	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
713	2665	orná půda		zemědělský půdní fond
942/1	1437	orná půda		zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby

<i>Část obce, č. budovy</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>	<i>Na parcele</i>
Prapořiště, č. p. 77	bydlení		St. 80

II. Exekutorské zástavní právo se zřizuje **na dobu určitou** (§ 170 odst. 1 písm. d/ obč. zák.), a to od doručení tohoto exekučního příkazu příslušnému katastrálnímu úřadu do dne zániku pověření soudního exekutora k provedení exekuce. O zániku pověření bude katastrální úřad vyrozuměn soudním exekutorem.

III. Exekuce zřízením exekutorského zástavního práva se vztahuje na nemovitosti se všemi jejich součástmi a příslušenstvím (§ 338c odst. 1 o.s.ř.).

IV. Pro pořadí exekutorského zástavního práva k nemovitostem je rozhodující den, kdy byl příslušnému katastrálnímu úřadu doručen exekuční příkaz; došlo – li několik exekučních příkazů ve stejný den, mají zástavní práva stejné pořadí. Bylo – li však pro vymáhanou pohledávku již dříve zřízeno zákonné nebo smluvní zástavní

právo, řídí se pořadí exekutorského zástavního práva pořadím tohoto zástavního práva (ust. § 69a odst. 3 exekučního řádu).

V. Pro pohledávky, pro něž bylo zřízeno exekutorské zástavní právo, lze vést výkon rozhodnutí (exekuci) prodejem nemovitosti přímo i proti každému pozdějšímu vlastníku nemovitosti, který ji nabyt smluvně (ust. § 338d odst. 2 o.s.ř.).

P o u ě n í: Proti tomuto exekučnímu příkazu n e n í přípustný opravný prostředek (§ 47 odst. 3 exekučního řádu).

V Plzni dne 28.12.2012

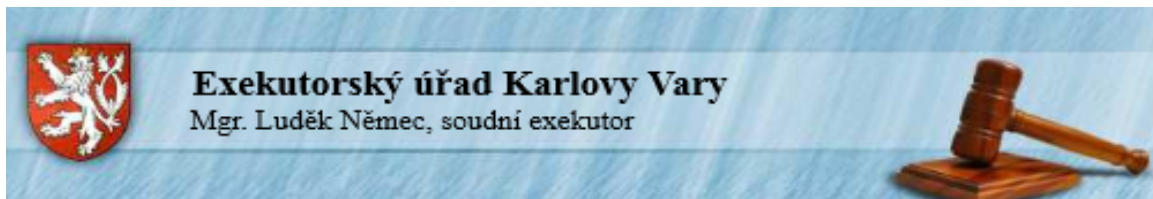
Za správnost vyhotovení:
Mgr. Markéta Pavezová

JUDr. Jaromír Peške, v. r.
soudní exekutor

K doručení: katastrální úřad
oprávněný
povinný
spis/M

(Zdroj: Exekutorský úřad Plzeň – sever, JUDr. Jaromír Peške)

PŘÍLOHA P III : BEZNÁVRHOVÝ VKLAD – ZÁPIS POZNÁMKOU



č.j. 55 EX 77/10 - 77

Oznámení o skončení exekuce

Soudní exekutor Exekutorského úřadu Karlovy Vary Mgr. Luděk Němec pověřený provedením exekuce na základě usnesení Okresního soudu Plzeň - město ze dne 3.5.2010, č.j. 75 EXE 1598/2010-10, kterým byla nařízena exekuce podle vykonatelného rozsudku Okresního soudu v Karlových Varech, ze dne 13.8.2009, sp.zn. 13 C 336/2009, k uspokojení pohledávky oprávněného: **Abdulbari Azirovic**, nar. 3.3.19275, bytem Karlovy Vary, T.G. Masaryka 2023/10, zast. JUDr. Vlastislavem Jarošem, advokátem, se sídlem v Chodově, Lesní ul. 994, proti povinnému: **Miloš Houser**, r.č. 611204/0407, Mohylová 1139/55, 304 00 Plzeň 4, zast. Mgr. Aleš Váňa, advokát, Svahová 985/4, 360 01 Karlovy Vary, a to k vymožení povinnosti vyklidit byt o velikosti 2+1 s příslušenstvím ve druhém nadzemním podlaží domu čp. 693 v Karlových Varech, ulice Lázeňská 9, bez bytové náhrady, spolu s náklady předcházejícího řízení ve výši 8.854,-Kč, jakož i k vymožení nákladů exekuce a nákladů oprávněného,

Soudní exekutor oznamuje, že **exekuce** vedená proti povinnému Miloš Houser, r. č. 611204/0407 pod sp.zn. 55 EX 77/10 **byla skončena** a pominul důvod pro zápis poznámky o nařízení exekuce v katastru nemovitostí.

Provedením exekuce **zanikají účinky všech vydaných exekučních příkazů**, a to exekučních příkazů vydaných pod č.j.:

55 EX 77/10-45, kterým bylo rozhodnuto o provedení exekuce prodejem nemovitosti povinného zapsaných u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Přeštice na listu vlastnictví číslo 880, katastrální území a obec Přeštice, a to **pozemku p.č. St. 596, p.č. 392/71 a budovy č.p. 124** nacházející se na pozemku p.č. St. 596,

55 EX 77/10-46, kterým bylo rozhodnuto o provedení exekuce prodejem nemovitosti povinného zapsaných u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město na listu vlastnictví číslo 1310, katastrální území Božkov a obec Plzeň, a to **pozemku p.č. 83/2, p.č. 83/4**,

55 EX 77/10-64 a 55 EX 77/10-71 postihující movité věci povinného.

Dražební jednání k prodeji movitých věcí nařízené Oznámením dražebního roku ze dne 21.1.2011, č.j. 55 EX 77/10-73 **na den 28.1.2011 od 15.30 hodin se nekoná a dražební vyhláška se ruší.**

V Karlových Varech dne 27. 1. 2011

Za správnost vyhotovení:
Tereza Častulíková

Mgr. Luděk Němec
soudní exekutor

Doručuje se:

- 1/ Okresnímu soudu Plzeň-město ke sp.zn. 75 EXE 1598/2010
- 2/ Katastrálnímu úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Přeštice
- 3/ Katastrálnímu úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město
- 4/ Magistrátu města Karlovy Vary
- 5/ Magistrátu města Plzeň
- 6/ oprávněnému
- 7/ povinnému

PŘÍLOHA P III: Vyrozumění o provedení vkladu do KN

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha
Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18214 Praha 8
tel.: 284041111, fax: 284042022, e-mail: kp.praha@czuk.cz, ID dat. schránky: 6cwid5c

Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí ve věci sp. zn. V-80631/2014-101

Na základě rozhodnutí o povolení vkladu, které vydal Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, byl v řízení vedeném pod sp. zn. V-80631/2014-101 proveden vklad do katastru nemovitostí.
Vklad byl proveden dne 07.01.2015, a to s právními účinky k 04.12.2014.
Vklad byl proveden podle listiny: Smlouva kupní - č. sml. KUP/83/13/015293/2014

Výpis provedených změn

Zrušený stav - rušené údaje
Nový stav - **nově evidované údaje**
Nezměněný stav - evidované nezměněné údaje

Katastrální území: 731943 Strašnice
List vlastnictví: 17576

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

Nový stav

Vlastnické právo

Průběžná 288/11, 296/13 - bytové družstvo, Průběžná 296/13, Strašnice, 10000 Praha 10	26497794
--	-----------------

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku
---------	---------	------------	--------------

Nový stav

192/9	387	zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Strašnice, č.p. 296, byt.dům		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 192/9		
192/30	166	ostatní plocha
192/31	318	zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 192/31		
797	387	zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Strašnice, č.p. 288, byt.dům		
Stavba stojí na pozemku p.č.: 797		

B1 Jiná práva

C Omezení vlastnického práva

D Jiné zápisy

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nový stav

- o Smlouva kupní č. sml. KUP/83/13/015293/2014 ze dne 21.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 04.12.2014. Zápis proveden dne 07.01.2015.

Pro: **Průběžná 288/11, 296/13 - bytové družstvo, Průběžná 296/13, Strašnice, 10000 Praha 10** **V-80631/2014-101**
RČ/IČO: 26497794

Případné další zápisy nebo související zápisy beze změn.

Katastrální území: 731943 Strašnice
List vlastnictví: 655

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

Nezměněný stav

Vlastnické právo

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 00064581

Zápisy v této části LV beze změn.

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku
---------	------------	--------------

Zrušený stav

192/9 387 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Strašnice, č.p. 296, byt.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 192/9

192/30 166 ostatní plocha

192/31 318 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 192/31

797 387 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Strašnice, č.p. 288, byt.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 797

Ostatní zápisy v této části LV beze změn.

B1 Jiná práva

C Omezení vlastnického práva

D Jiné zápisy

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Zrušený stav

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §3.

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 Z-4300375/1996-101
RČ/IČO: 00064581

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 §3 Souhlasné prohlášení ze dne 6.2.2000 a majetkoprávně nevypořádaná p.č.192/5.

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 Z-4300816/2000-101
RČ/IČO: 00064581

- o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 28.04.2005.

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 Z-36986/2005-101
RČ/IČO: 00064581

- o Smlouva směnná ze dne 27.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.06.2013.

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 V-28685/2013-101
RČ/IČO: 00064581

- o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 11.11.2013.

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 Z-85081/2013-101
RČ/IČO: 00064581

Případné další zápisy nebo související zápisy beze změn.

Katastrální mapa

Vyhotovil:

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha
Hynková Petra

Podpis, razítko:

(Zdroj: Bytové družstvo – Průběžná 288/11, Praha 10)