



**Lesnická  
a dřevařská  
fakulta**

**Geodézie  
Přednáška**

# **Pozemková evidence Katastr nemovitostí**

Mendelova  
univerzita  
v Brně



## Úvod

- ❑ termín katastr je odvozen z latiny a znamená totéž co soupis nebo seznam
  - „caput“ – hlava, a odtud „capitastrum“, tj. soupis podle hlav
- ❑ obecně byl tímto názvem označován přehledný soustavný popis zvláštních vlastností osob, věcí nebo práv, a především úřední soupis pozemků nebo výtěžků z obchodů a živností pořizovaný k daňovým účelům
  - stanovení daňové povinnosti v závislosti na vlastnictví nemovitého majetku
  - hledisko pro vyšší daně – preferována kvantita (výměra), kvalita opomíjena
- ❑ snahou všech evidencí pozemků a právních vztahů k nim (minulých i současných) je vytvoření souladu mezi stavem evidovaným a skutečným
- ❑ rozdíly vždy budou, ale jde o to, aby byly co nejmenší

## Vývoj katastru

- první dochované zprávy o pozemkové dani – začátek 11. století (vláda Přemyslovce knížete Oldřicha)
- daň vybírána z tehdejší plošné jednotky “lán” (různé výměry – podle místa a vlastníka půdy)

## Zemské desky

- na přelomu 13. a 14. stol. si do nich nechala šlechta zajišťovat zápisem soukromá práva na majetek
- zavedeny zemské míry a nové plošné jednotky – lán královský, kněžský, panský, zemanský, svobodný, selský
- pozemky se začaly dělit podle druhu obdělávání (orná půda, lesy, louky, křoviny a chrastiny) a jakosti-bonity (půda dobrá, prostřední a špatná)
- daně vyměřovány pouze z půdy poddanské na základě nedokonalých a nevěrohodných podkladů (údaje o velikosti pozemků získávány pouze odhadem) → námitky poplatníků
- postupný tlak na zaměření pozemků – zjištění správné výměry, zamezení zatajování půdy

- v 16.stol. císař Maxmilián I. a Český sněm rozhodli o zaměření pozemků
  - dvorská komora zamítla (obava z odvodu daní i z panské půdy)
- zkrachovaly i následující pokusy Českého sněmu o zaměření pozemků koruny české

### Rustikální katastr

- 2. polovina 17. století → naléhavá potřeba spolehlivých podkladů pro stanovení daně z půdy, tzv. berně (renty) → hradily by státní výdaje
- tato potřeba se stala důvodem pro vyhotovení prvního soupisu pozemků Rakousko-Uherska
- v roce 1654 vznikl tzv. první rustikální (selský) katastr, který byl označen jako „První berní rula“
- vzniklé soupisy nebyly dokonalé a za krátkou dobu došlo k jejich úpravám
- tyto úpravy (revisitace) vstoupily v platnost v roce 1684 jako „Druhá berní rula“, neboli druhý rustikální katastr
- oba rustikální katastry neměly grafické podklady
- obsahovaly jen poddanskou půdu (ne majetek šlechty a církve)
- první katastry měly zabránit převádění poddanské půdy na dominikální, která byla oproštěna od daně

## Tereziánský katastr

- rozhodnutím zemských stavů roku 1706 přijat princip zdanění rustikálních i dominikálních pozemků – vznik prvního českého katastru panské půdy
  - tíživá finanční situace země
  - nespokojenost se skutečností, že církve a šlechta neodvádí daně
- vstoupil v platnost tzv. první tereziánský katastr (1748), nazývaný jako „Třetí berní rula“
  - neustálé námitky a stížnosti na nespravedlivé rozdělení daní mezi jednotlivé vrchnosti – Marie Terezie nařídila generální revisitaci všech pozemků
  - po jejím ukončení bylo vyhlášeno panské vyrovnání „exaequatorium dominikale“
- na jeho základě vstoupila v platnost roku 1757 tzv. „Čtvrtá berní rula“, neboli druhý tereziánský katastr
  - obsahuje soupis poddanské i panské půdy
  - základem nového berního systému bylo určení kombinace úrodnosti a možnosti odbytu hrubého výnosu pozemků
  - údaje o výměrách pozemků musejí být získávány přímým měřením v terénu, nikoliv na základě přiznání

## Josefský katastr

- první evidence u nás založená na podkladě terénních měření
- založený po vydání císařského patentu Josefa II. z roku 1785
  - všechny plodné pozemky v katastrálních obcích musí být zaměřeny a zobrazeny v měřických náčrtech
  - musí být určena jejich výměra a stanovena jejich výnosnost
- výsledkem měření byly nepřesné vícebarevné polohopisné náčrty (brouillon) – velké zkreslení na stycích sousedních tratí
- bylo zjištěno mnohem více zdanitelné půdy než v předchozích soupisech (velkou část daňových břemen musela převzít šlechta)
- zrovnoprávnil daňovou povinnost z rustikální i dominikální půdy
- josefský katastr platil pouze 3 roky (1789-1792)
- po smrti císaře Josefa II. šlechta prosadila částečné omezení platnosti císařského patentu
  - pro dominikální pozemky byl opět zaveden předchozí tereziánský katastr
  - pro rustikální pozemky platil nový josefský katastr

## Tereziánsko-josefský katastr

- odpor panstva proti zrovnoprávnění rustikálu a dominikálu v josefském katastru
- roku 1792 vydán nový patent o zdanění vrchnosti
  - pro dominikální majetek se předepisovaly daně na podkladě tereziánského katastru – dominikální půda oceňována neoprávněně níže než půda rustikální
  - rustikální půda dále zdaňována podle josefského katastru
- vznik názvu kombinovaný katastr
- šlechta si současně vymohla výsadu zápisu pouze dominikálních pozemků do zemských desek (představovaly knihovní zápis vlastnických práv)
- obsah katastru nebyl doplňován → neaktuální stav → stále větší rozpory se skutečností → rostly oboustranné námitky
- nutnost vytvořit nový, přesnější a spolehlivější systém pro stanovení pozemkové daně
- tento katastr zůstal v platnosti s menšími úpravami až do vzniku stabilního katastru

## Stabilní katastr

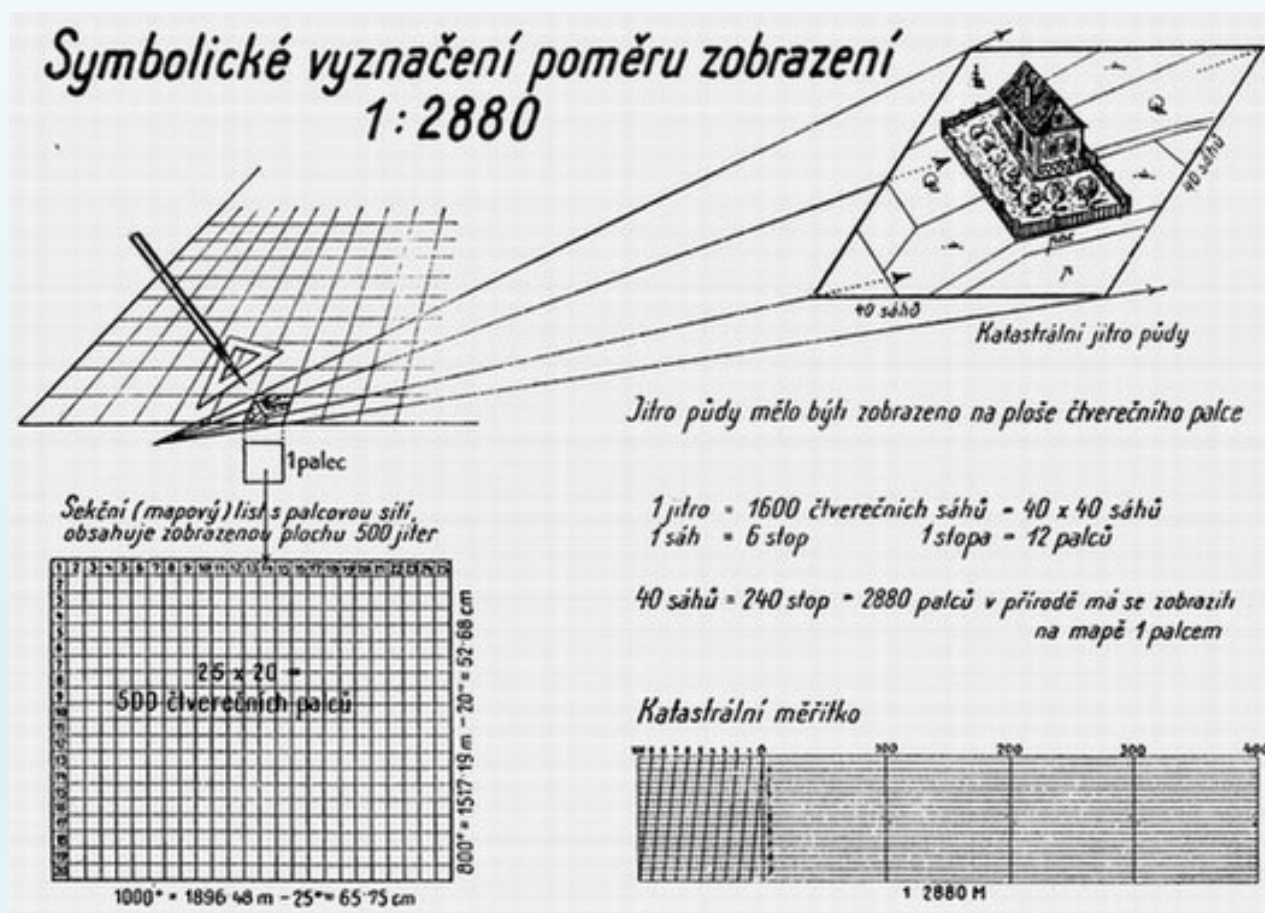
- intenzivnější obdělávání půdy → nutnost spolehlivých podkladů ke stanovení pozemkové daně → vyšší požadavky na přesnost (plošné výměry pozemků zapsaných v josefském katastru přestaly vyhovovat)
- základy dnešního novodobého katastru nemovitostí byly položeny v roce 1817 patentem rakouského císaře Františka I.

*„O dani pozemkové a tvorbě katastru pozemků na území celé monarchie bez ohledu na panskou a poddanskou půdu.“*

- tento katastr byl založen na vědeckých základech velko-měřítkového mapového díla
  - hranice obcí zůstaly shodné s hranicemi vyšetřenými v josefském katastru
  - geometrické zaměření a zobrazení všech pozemků (obdělávaných i neplodných)
  - rozlišení pozemků podle kultur a užívání
  - zatřídění pozemků do jakostních tříd (analogie dnešních BPEJ - bonity)
  - jednotlivé parcely (stavební, pozemkové) byly označovány parcelními čísly v rámci katastrálního území
  - hranice pozemků značeny kolíky



- zvolené základní měřítko zobrazení 1 : 2 880 – vycházelo se z požadavku, aby se plocha jednoho jitra na mapě zobrazila jako jeden čtvereční palec



- ve druhé polovině 19. století nastaly výrazné hospodářské a společenské změny
- podceňování sledování změn → číselné a grafické údaje neodpovídaly skutečnému stavu
- v roce 1869 nařízena revize katastru daně pozemkové
- následně v letech 1869 - 1882 proběhla urychlená reambulace (oprava a doplnění stavu)
- zkušenosti s rychlým narůstáním změn → uzákonění trvalého evidenčního sledování těchto změn

### *„1883 – zákon evidenci katastru daně pozemkové“*

- zajištění neustálého souladu operátu katastru se skutečností
- zavedena “ohlašovací povinnost” držitelů nemovitostí
- poprvé se objevuje „veřejnost katastru“
- grafická metoda zaměřování nahrazena číselnou metodou
- podchycena shoda katastru s veřejnými knihami (např. pozemková kniha)

## Pozemkové knihy

- vedle technické části (stabilní katastr) byly vedeny právní vztahy ve veřejných knihách
- mezi nejdůležitější se řadily pozemkové knihy, ale i zemské desky nebo železniční knihy
- 1871 byl přijat obecný knihovní zákon o pozemkových knihách a později (1874) navazující zákon o jejich vedení pro Čechy a Moravu
  - pozemkové knihy jsou veřejné
  - jsou v nich zaneseny veškeré nemovitosti a práva k nemovitostem, jejich omezení nebo zrušení
  - jsou uloženy u knihovních soudů (později okresních soudů)
- práva zapisovaná do pozemkových knih se nabývala vkladem – intabulací
- knihy byly vedeny podle stanovených pravidel do konce roku 1950
- jejich úplné uzavření (Čechy a Morava) spadá do roku 1964
- na Slovensku v důsledku odporu uherské šlechty vůči stabilnímu katastru a roztržitosti pozemkového vlastnictví jsou součástí katastrálního operátu dodnes (nemohly být uzavřeny)

## Pozemkovou knihu tvořily:

- ❖ hlavní kniha – skládá se z knihovních vložek, každá vložka rozdělena na tři části (A, B, C)
  1. List podstaty statkové (horní - stavební a pozemkové částice, spodní – pro zápis změn a věcných práv)
  2. List vlastnický (pro zápis vlastnického práva)
  3. List závad (pro zápis veškerých břemen)
- ❖ rejstřík nemovitostí – seřazené knihovní vložky a parcely
- ❖ osobní rejstřík – seznam vložek podle abecedního pořadí jmen knihovních vlastníků
- ❖ sbírka listin – kupní a svatební smlouvy, dlužní úpisy, odevzdací listiny, kvitance
- ❖ knihovní (gruntovní) mapa – je aktualizovanou kopií mapy katastrální
- ❖ pomůcky pro vedení pozemkových knih – deník pro knihovní podání, sbírka žádostí, různé záznamy pro evidenci zápisů do pozemkových knih

## Pozemkový katastr (PK)

- navazoval na stabilní katastr a převzal všechny jeho platné součásti
- po roce 1918 bylo správou katastru pověřeno ministerstvo financí
- úkolem bylo vybudovat jednotné dílo
  - geometrické zobrazení veškerých pozemků na území státu
  - zabezpečení souladu se skutečným stavem v přírodě
- východiskem k nápravě tehdejšího stavu byl nový katastrální zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení
- zákon nahradil všechny dřívější katastrální předpisy a stal se základem pro budování jednotného pozemkového katastru
- později byl doplněn vládním nařízením
  - jednoúčelový katastr se mění na víceúčelový (daňové podklady, projekční podklady, zdroje dat pro účelové mapy a kartografické práce, vazba na veřejné knihy)
- nově vyhotovované katastrální mapy byly zpracovány v systému JTSK
- pro každou parcelu uveden držitel, výměra, kultura, bonita a výtěžek
- všem držitelům pozemků byla stanovena ohlašovací povinnost změn
- tento katastr byl velmi přesný a spolehlivý do roku 1938, později nebyla dostatečná údržba a po roce 1945 se začal rozcházet se skutečností

## Operát PK

### 1. Podstatná část

- měřický operát – katastrální a indikační (příruční) mapa, polní náčrty a ostatní měřická dokumentace
- písemný operát – parcelní protokoly, pozemnostní archy, rejstřík vlastníků, seznam partifikátů (vlastníků půdy odňaté zemědělskému a lesnímu užívání)
- sbírka listin – podle těchto listin se prováděly zápisy
- úhrnné výkazy – obsahují přehledy pozemnostních archů, sestavení jakostních tříd aj.)

### 2. Vedlejší část

- přehledné mapy katastrálních území
- seznamy domů, silnic, vodních toků, vedení vysokého napětí aj.

### 3. Pomocná část

- výpisy z veřejných knih
- snímky starých pozemkových map
- vceňovací a vtříd'ovací pomůcky

## Poválečná situace

- po druhé světové válce došlo k velkým změnám v majetkoprávních vztazích k nemovitostem
  - odsuny Němců – konfiskace majetku
  - osídlování pohraničí – přidělové řízení
  - pozemková reforma
  - hospodářsko-technické úpravy pozemků
- vlastnické právo přecházelo na přidělce dnem převzetí držby
- přidělový aparát nebyl všude založen jednotně
- během několika let vznikl neutěšený stav, který se těžce napravuje dodnes
- od roku 1951 se definitivně upustilo od intabulačního principu zápisu
- pozemkový katastr nestačil zachycovat skutečný stav
  - úpadek významu a spolehlivosti zápisů v pozemkovém katastru i pozemkových knihách
  - nemohl tak sloužit potřebám národního hospodářství
  - nutno zavést novou evidenci
- úkolem pověřena Ústřední správa geodézie a kartografie

## Jednotná evidence půdy (JEP)

- nové politické poměry v 50tých letech → nezájem evidovat soukromá práva k nemovitostem
  - 1955 – jednorázový soupis veškeré půdy a její výměry podle:
    - druhu kultur
    - skutečného užívání
- !!! **Bez ohledu na platné právní vztahy !!!**
- hospodářství založeno na plánování → pro potřeby zemědělství bylo třeba znát, kdo půdu obhospodařuje a ne, kdo ji vlastní
- na tomto požadavku byla v roce 1956 založena „Jednotná evidence půdy“
- podstatou JEP bylo přednostní evidování uživatelských vztahů (bez ohledu na vlastnické vztahy)
- do map se na základě vyšetření a jednoduchého zaměření dokreslovaly hranice skutečného užívání pozemků (bez majetkoprávního řízení)
- JEP nevycházela ze zákonné úpravy, ale pouze z usnesení vlády
- výrazné snížení měřické kvality obsahu vytvářených map
- soukromá práva k nemovitostem nepodléhala v letech 1951 až 1964 žádné úplné a systematické evidenci



## Evidence nemovitostí (EN)

- praxe na začátku 60tých let ukázala, že je potřeba vlastnictví chránit
- proto vstoupil v platnost zákon o evidenci nemovitostí č. 22/1964 Sb. (zastaveno provádění zápisů v pozemkových knihách)
- v roce 1964 nabyly účinnosti i další spolu související zákony: „Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.“ a „Notářský řád č. 95/1963 Sb.“
- pozemkové mapy se začaly vydávat pod názvem: Mapa evidence nemovitostí – obsah map je soustavně aktualizován
- mapy EN zobrazují současné užívací i vlastnické vztahy k nemovitostem
- původní katastrální mapy nejsou udržovány v souladu s operátem EN (původní parcelní čísla) a představují archivní materiály
- údaje EN byly závazné jen pro plánování a řízení zemědělské výroby, pro výkaznictví a statistiku o zemědělském půdním fondu
- součástí měla být i evidence právních vztahů k nemovitostem → musela se založit (1967), protože tyto vztahy nebyly od roku 1951 evidovány
- zjišťování a zapisování těchto právních vztahů zabralo přibližně dvacet následujících let
- koncem 60tých let se začalo uvažovat opět o obnovení intabulačního principu, nicméně ke změně se přistoupilo až v roce 1993

## Operát EN

### 1. Měřický operát

- pozemková mapa – zobrazení nemovitostí s parcelními čísly
- evidenční mapa – kopie pozemkové mapy pro potřeby obcí
- pracovní mapa – kopie pozemkové mapy pro práci v terénu (uložena na středisku geodézie)

### 2. Písemný operát

- soupis parcel – pro každou obec zvlášť podle katastrálního území
- evidenční listy – zapsány užívací vztahy k nemovitostem
- seznamy a rejstříky – hledání vlastníka podle čísla evidenčních listů, případně abecedního pořadí, evidenční a popisná čísla domů
- listy vlastnictví – údaje o vlastníkovi a parcelách, které vlastnil a užíval

### 3. Sbírký listin – soubor listin a podkladů operátu EN (geometrické plány, výpočty výměr a geodetických údajů, záznamy podrobného měření změn, kupní smlouvy, hlášení změn)

### 4. Sumarizační výkazy – souhrnné údaje operátu EN (přehledy o plochách kultur, úhrnné hodnoty druhů pozemků, rozbory změn v půdním fondu)

## Katastr nemovitostí (KN)

- po roce 1989 nebylo možné s ohledem na ochranu soukromého vlastnictví vycházet z neúplného obsahu EN
- ke dni 1. 1. 1993 nabyla účinnost zcela nová právní úprava:
  - a) zákon č. 344/92 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon)
  - b) zákon č. 265/92 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- nově zřízený katastr nemovitostí tak integroval do jediného nástroje funkci bývalé pozemkové knihy (právní funkce) i bývalého pozemkového katastru (funkce technická)
- KN ČR je veřejný seznam obsahující soubor údajů o nemovitostech, který zahrnuje jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem
- tvoří ucelený a průběžně aktualizovaný informační systém o pozemcích a vybraných stavbách
- KN je víceúčelový, neslouží jen jako zdroj informací a pro daňové účely
- slouží rovněž k ochraně právních vztahů k nemovitostem, životního prostředí, nerostného bohatství a kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro tvorbu dalších informačních systémů aj.

- KN poskytuje rovněž údaje:
  - o územním členění státu
  - o výměrách územních správních jednotek (katastrální území, obce, okresy, kraje)
  - o rozčlenění půdního fondu v těchto jednotkách
- v současnosti je v KN vedeno více než 21 milionů parcel a přibližně šest milionů listů vlastnictví
- správu katastru vykonává Český úřad zeměměřický a katastrální (jako ústřední orgán státní správy) a katastrální úřady (jako územní orgány státní správy)
- od roku 2001 začal být KN veden v informačním systému katastru nemovitostí (ISKN)
- tento fakt umožnil, že každý může mít pomocí dálkového přístupu možnost prohlížení, případně stažení potřebných dat (za úplatu nebo stanovených podmínek)
- základním současným legislativním předpisem KN je:
  - „katastrální zákon č. 256/2013 Sb.“ a na něj navazující
  - „katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.“

- KN převzal od veřejných knih (pozemkové knihy) principy a zásady vedení

## Principy KN

1. Právotvorný (konstitutivní) → vklad (práva k nemovitostem vznikají, mění se a zanikají dnem vkladu nebo výmazu práva)
2. Evidenční (deklaratorní) → záznam (proveden KÚ do 30 dnů po doručení rozhodnutí státního orgánu nebo jiné listiny)
3. Oznamovací (prenotační) → poznámka (oznámení o zahájení řízení)

## Zásady vedení KN

- zásada intabulace – právní účinky smluv mezi účastníky vznikají až na základě vkladu tohoto práva do katastru a zanikají až výmazem z katastru
- zásada volnosti (dispoziční) - řízení se zahajuje až na návrh účastníka smlouvy
- zásada legality – zápisy lze provádět až po přezkoumání listin, vše musí být v souladu se zákonem
- zásada priority (přednosti) – pořadí se řídí dobou předložení návrhu na zápis v podatelně

- zásada speciality (přesnosti) – zápisy se provádějí vždy stále stejným přesně vymezeným způsobem (zaručena nespornost a jednoznačnost)
- zásada formální publicity (veřejnosti) – katastr je veřejný, lze do něj nahlížet, pořizovat z něj výpisy i kopie listin
- zásada materiální publicity (veřejné víry) – důvěra v pravdivost informací uvedených v katastru
- zásada oficiality (úřední povinnosti) – hlášení všech změn týkajících se nemovitosti, včetně dokladující listiny (do 30 dnů)

### **Katastrální úřady rozhodují**

- o povolení vkladu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- o změně hranice katastrálního území
- o opravě chyby v katastrálním operátu
- o námitkách podaných proti obnovenému katastrálnímu operátu
- o uložení pokuty za porušení pořádku na úseku KN
- o změně pomístního názvosloví (schvalují ji)

## Předmět evidence KN

- katastrální území (nejmenší technická jednotka dělení území státu)
- pozemky v podobě parcel
  - zemědělská půda (orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty)
  - nezemědělská půda (lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy)
- budovy, byty a nebytové prostory ve vlastnictví osob
- rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory
- nemovitosti, o nichž to stanoví zvláštní právní předpis (např. vodní zákon)
  - jedná se o stavby spojené se zemí pevným základem (mosty)
- právní vztahy a věcná práva k nemovitostem

## Obsah KN

- obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle k.ú.
- obsahem katastru je:
  - geometrické určení nemovitostí a katastrálních území (tvar a rozměr)
  - polohové určení nemovitostí a katastrálních území (poloha ve vztahu k ostatním nemovitostem)
  - druhy pozemků, čísla a výměry parcel
  - údaje o budovách, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční
  - údaje o budovách, kterým se nepřiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud jsou hlavní stavbou na pozemku
  - údaje o způsobu ochrany a využití nemovitosti
  - cenové údaje, údaje pro daňové účely
  - údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru
  - údaje o právních vztazích k nemovitostem
  - údaje o bodech podrobných polohových bodových polí
  - místní a pomístní názvosloví
  - ostatní údaje podle katastrálního zákona



Katastrální území a nemovitosti evidované v KN jsou geometricky a polohově určeny:

- 1.číselným vyjádřením hranic pozemků a obvodů budov (včetně rozestavěných) daným souřadnicemi a spojnicemi jejich lomových bodů určených zaměřením v souřadnicovém systému S-JTSK
- 2.údaji záznamu podrobného měření změn (ZPMZ) s výpočtem souřadnic podrobných bodů i v jiném souřadnicovém systému než S-JTSK
- 3.zobrazením hranic pozemků a obvodů budov (včetně rozestavěných) v katastrální mapě

Závazné údaje katastru:

- 1.parcelní číslo
- 2.geometrické určení nemovitosti
- 3.název a geometrické určení katastrálního území

Výše uvedené údaje jsou závazné pro právní jednání týkající se nemovitostí vedených v katastru.

## Katastrální operát

- veškerá mapová a listinná dokumentace KN
- operáty jsou založeny samostatně pro každé katastrální území

### Katastrální operát obsahuje:

- ❖ **soubor geodetických informací** (SGI) – katastrální mapa, včetně bodového pole a její číselné vyjádření
  - digitální katastrální mapa (DKM) – střední souřadnicová chyba  $\pm 0,14$  m
  - katastrální mapa obnovená digitalizací (KM-D – v dřívějších systémech, KMD – v S-JTSK) – nižší přesnost (střední souřadnicová chyba  $\pm 1,0$  m)
  - katastrální mapa grafická – analogová mapa s různou přesností v různých zobrazovacích soustavách
- ❖ **soubor popisných informací** (SPI) – vytvářejí se z něj základní výstupy, je veden na příslušném katastrálním úřadě, záložně ukládán v centrální bázi dat ZÚ v Praze
  - údaje o objektech evidence – katastrální území, parcely, budovy, vodní díla, byty a nebytové prostory
  - údaje o subjektech evidence – vlastník nebo jiný oprávněný uživatel, vlastnické právo, věcné břemeno, zástavní právo, nájmy, pachtý, poznámky a upozornění atd.

- ❖ **dokumentace výsledků šetření a měření** – pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně místního a pomístního názvosloví
  - přehled sítě podrobného polohového bodového pole (PPBP)
  - geodetické údaje PBPP
  - technické zprávy o přesnosti PBPP
  - přehled záznamů podrobného měření změn (při vyhotovování GP)
  - výpočty výměr parcel, seznamy souřadnic
  - měřické náčrty a zápisníky
- ❖ **sbírka listin** – obsahuje rozhodnutí orgánů veřejné moci, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis práv k nemovitostem
  - rozhodnutí soudů a úřadů
  - výkaz změn
  - protokoly o vkladech, záznamech
  - protokoly o výsledcích revize katastru
- ❖ **souhrnné přehledy o půdním fondu** – vyhotovují se podle pokynů KN každý rok k 1. lednu
  - souhrnné výstupy ze souboru popisných informací
  - rozbor změn v půdním fondu

## *Obnova katastrálního operátu*

➤ jedná se o vyhotovení nového souboru geodetických informací (SGI) ve formě grafického počítačového souboru a nového souboru popisných informací (SPI) katastrálního operátu

➤ obnovu lze provést třemi způsoby:

1. novým mapováním – provádí katastrální úřad v souladu s §40 katastrálního zákona zpravidla v zastavěné části katastrálního území
  - cílem je vytvoření nové KM na základě vyšetření a zaměření skutečného stavu
  - zásadní pro kvalitu mapování je zjišťování hranic (pozemků, budov, vodních děl)
  - po vyšetření průběhu hranic probíhá jejich zaměření
2. přepracováním souboru geodetických informací – převádí se obsah dosavadní katastrální mapy do elektronické podoby
3. na podkladě výsledků pozemkových úprav – vlastní proces je upraven zákonem č. 139/2002 Sb.
  - mimo zastavěné části katastrálních území (JPÚ-jednoduché pozemkové úpravy, KPÚ-komplexní pozemkové úpravy)

## Zápisy do KN

- v EN měly zápisy právních vztahů k nemovitostem pouze evidenční charakter – bývalá střediska geodézie o těchto právech nerozhodovala, pouze je evidovala
- na základě zákona č. 264/1992 Sb. mají KÚ řadu nových oprávnění, která posilují jejich postavení v systému orgánů státní správy
- jsou to zápisy práv k nemovitostem:
  - vlastnické právo, zástavní právo
  - právo odpovídající věcnému břemeni
  - předkupní právo s účinky věcného práva
  - právo hospodařit s majetkem státu
  - právo trvalého užívání
  - právo trvalého užívání Pozemkovým fondem ČR
  - správa nemovitosti ve vlastnictví státu vykonávaná Pozemkovým fondem ČR
- zápisy se provádějí na podkladě písemností v listinné nebo elektronické podobě vkladem, záznamem nebo poznámkou
- společnou podmínkou pro všechny druhy zápisů je soulad údajů o vlastníkově evidovaných v KN s údaji na předkládaných listinách

## Vklad

- zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht
- úkon kat. úřadu, který má za následek vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitostem
- vkladem se rozumí zápis do katastrálních operátů (nabytí, výmaz, promlčení, uznání existence nebo neexistence vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti)
- vklad je podmíněný existencí platné smlouvy nebo jiné listiny
- jako příloha návrhu na vklad se dokládá:
  - písemná smlouva
  - geometrický plán
  - plná moc, jedná-li se o zmocněnce
  - originál nebo ověřená kopie listiny, která opravňuje vlastníka nakládat s předmětem smlouvy aj.
- návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu se rozumí písemný návrh účastníků řízení na vklad, který obsahuje:
  - označení KÚ, kterému je návrh určen
  - jméno, příjmení a rodné číslo fyzických osob

- název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení
- označení práv nebo listin, které mají být do katastru zapsány
- kat. úřad informuje vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného, že právní poměry jsou dotčeny změnou – nejpozději den po doručení návrhu na vklad
- rozhodnout o povolení vkladu lze nejdříve 20 dnů ode dne odeslání informace o provedeném upozornění na vklad (tzv. plombě)
- pokud byl vklad povolen a proveden – zaslání vyrozumění účastníkům (změnový výpis z KN)
- vklad nabývá právní moci záznamem ve spisu
- odstranění plomby po provedení vkladu
- založení vkladové listiny do sbírky listin

## Záznam

- zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva, kdy vlastníkem je stát, hlavní město Praha, statutární města nebo samosprávný celek
- záznam nemá vliv na vznik, změnu ani zánik práva k nemovitostem
- předmětem záznamu jsou práva k nemovitostem, která vznikla, zanikla nebo se změnila:
  - ze zákona
  - rozhodnutím státního orgánu (soud, stavební úřad, pozemkový úřad)
  - příklepem licitátora na veřejné dražbě
  - na základě právní skutečnosti (vydržení, odstoupení od smlouvy, zánik právnické osoby)
- záznamem se zapisuje např. právo hospodařit s majetkem státu, majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem
- záznam provede KÚ do 30 dnů po doručení rozhodnutí státního orgánu nebo jiné listiny
- vyznačení plomby a přezkoumání náležitostí listin se provádí jako u vkladu



## Poznámka

- zápis, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků
- nemá vliv na vznik, změnu ani zánik práva k nemovitostem
- má pouze informační charakter
- stanovuje, že o nemovitosti bylo zahájeno řízení (vlastník nemovitosti má určitá omezení dispozičních práv)
- vyznačení plomby a přezkoumání náležitostí listin se provádí stejně jako u záznamu
- poznámka se zapisuje na základě:
  - oznámení nebo rozhodnutí soudu
  - oznámení nebo rozhodnutí jiného státního orgánu (daňový a pozemkový úřad, soudní exekutor apod.)
  - oznámení osoby o podání návrhu u soudu na určení právního vztahu
- k nemovitosti se poznámkou zapisuje např. žádost o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podaná u vyvlastňovacího úřadu, zahájení pozemkových úprav aj.

## Geometrický plán (GP)

- je technickým podkladem pro zápis změny do KN v případech, kdy je třeba tuto změnu vyznačit rovněž v katastrální mapě
- jedná se o neoddělitelnou součást všech právních listin, podle nichž má být proveden zápis do KN
- GP je návrh změny vyjádřený graficky s vyčíslením výměr po změně a s vyjádřením majetkoprávních vztahů
- je vyhotoven vždy na základě zeměměřických činností
- je podkladem pro vydání kolaudačního rozhodnutí k budovám, které jsou předmětem KN
- musí být ověřen, že svými náležitostmi a přesností odpovídá platným právním předpisům
- vyhotovuje se v elektronické podobě, v případě potřeby se vyhotoví jeho stejnopis v listinné podobě
- GP je vyhotovován pro:
  - změnu hranic kat. území a správních jednotek (obcí), pokud jejich nový průběh nelze ztotožnit s průběhem hranice parcely zobrazené v mapě
  - změnu hranice pozemku
  - rozdělení pozemku

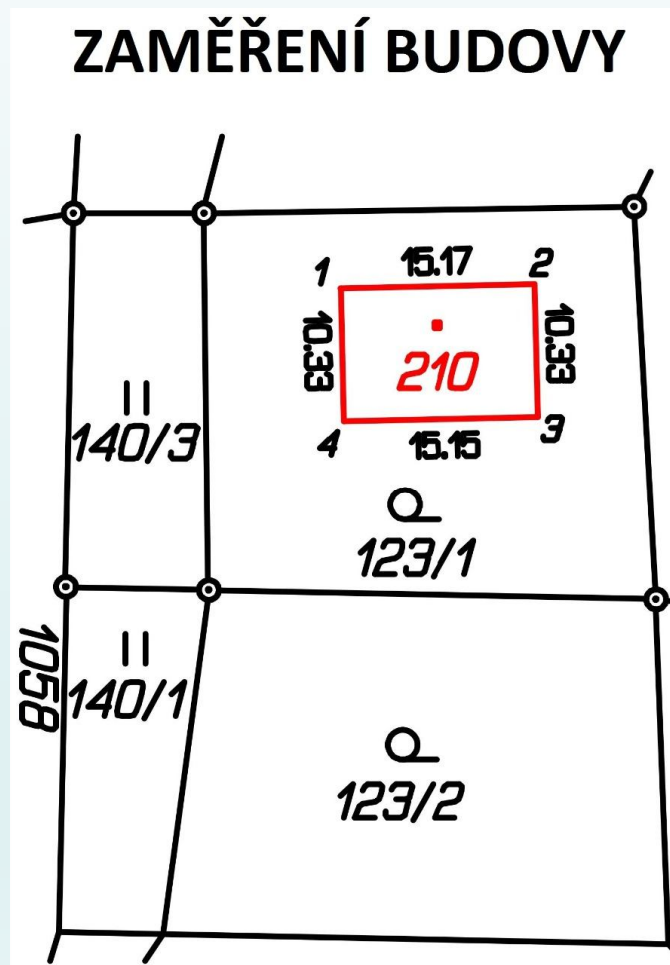
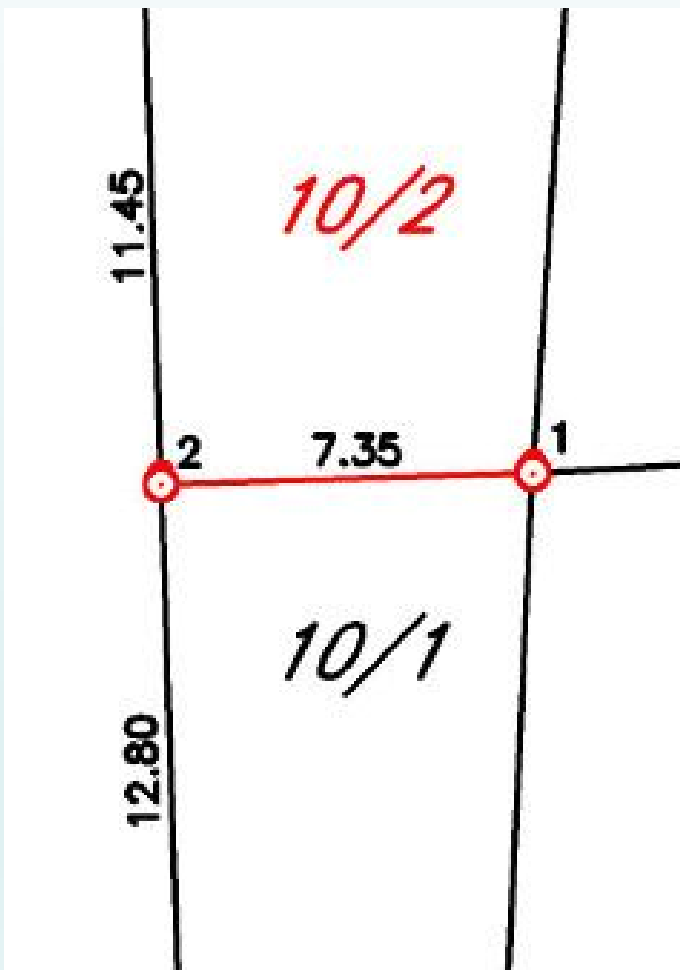
- vyznačení budovy nebo změny jejího vnějšího obvodu (novostavba, přístavba)
- určení hranic nových pozemků při pozemkových úpravách
- doplnění katastru nemovitostí o pozemek vedený dosud ve zjednodušené evidenci
- věcné břemeno (grafické vyjádření rozsahu práva, které omezuje vlastníka pozemku ve prospěch jiného)
- průběh vytyčené nebo vlastníky upřesněné hranice pozemků

### Části GP

- a) popisové pole – základní informace o zhotoviteli, kat. území, stabilizaci nových hranic, číslo a účel plánu, ověření a potvrzení
- b) grafické znázornění – kopie nebo zvětšenina katastrální mapy se zákresem změny, dosavadní stav se vyhotovuje černě, nový stav včetně parcelních čísel červeně
- c) výkaz výměr – obsahuje údaje o dosavadním a novém stavu parcel (porovnání nového stavu se stavem evidence právních vztahů k nemovitostem)
- d) seznam souřadnic – lomové body nové nebo zpřesněné hranice objektu



Geometrický plán



## Poskytování údajů z KN

- KN je veřejný v celém svém rozsahu a každý má právo:
  - nahlížení
  - pořizování opisů, výpisů nebo náčrtů pro svoji potřebu
  - získávání kopií se sbírky listin apod.
- poskytování údajů upravuje vyhláška o poskytování údajů z katastru nemovitostí č. 358/2016 Sb.
- kat. úřad umožňuje každému za přítomnosti zaměstnance KÚ bezplatně nahlížet do katastru
- každý má rovněž právo získat bezplatně potřebné ústní informace
- mimo toto lze získat na požádání i veřejnou listinu – vydává státní instituce v mezích své pravomoci, před soudem je nutné doložit pravdivost
- na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK) je zařazena aplikace „*nahlížení do katastru nemovitostí*“
- tato aplikace je volně přístupná všem uživatelům
- lze získat informace týkající se vlastnictví parcel, staveb a jednotek (bytů a nebytových prostor), informace o stavu řízení pro účely zápisu apod.
- údaje získané prostřednictvím této aplikace mají pouze informativní charakter

## Dálkový přístup do KN

- je oprávněn získat každý, kdo si o něj písemně požádá
- informace získané tímto způsobem jsou zpoplatněny
- údaje z dálkového přístupu mají pouze informativní charakter a nejsou veřejnou listinou
- veřejnou listinou ale může být i ověřený výstup z informačního systému veřejné zprávy
- tyto ověřené výstupy lze získat na kontaktních místech Czech Point
- údaje poskytované dálkovým přístupem jsou aktuální – centrální databáze KN (dálkový přístup je na ni napojen) je průběžně aktualizována (2 hod.)

## Výpis z KN

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ** k datu: 16.02.2004 11:45  
 Vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory

Okres: 3708 Kroměříž Obec: 588296 Kroměříž  
 Kat.území: 674834 Kroměříž List vlastnictví: 789  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

**A Vlastník, jiný oprávněný** Podíl

Vlastnické právo

• Nebeská Jitka, č.p. 56, 768 33 Věžky-Vlčí Doly	656115/0401 43/178
• Poskočilová Antonie, č.p. 28, 767 01 Kroměříž	776019/058 43/178
• SJM Tatáček Jiří a Tatáčkova Květa, č.p. 96, 768 03 Cetechovice	680321/0445 92/178
	705311/0417

*SJM = společné jmění manželů*

---

**B Nemovitosti**  
 Pozemky

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
428	287	zastavěná plocha a nádvoří		

Budovy

Typ budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Část obce, č. budovy			
Bilany, č.p. 142	byt.dům	nemovitá kulturní památka	428

Č.p./  
 č.jednotky Podíl na

Způsob využití	Na LV	spol.částech domu a pozemku	jednotce
142/1 byt	812	46/178	
Spoluvlastníci	680321/044, 705311/0417; Tatáček Jiří a Tatáčkova Květa, č.p. 96, 768 03 Cetechovice		
142/2 byt	813	86/178	
Spoluvlastníci	656115/0401; Nebeská Jitka, č.p. 56, 768 33 Věžky - Vlčí Doly 776019/058; Poskočilová Antonie, č.p. 28, 767 01 Kroměříž		
142/3 byt	814	46/178	1/2 1/2
Spoluvlastníci	680321/044, 705311/0417; Tatáček Jiří a Tatáčkova Květa, č.p. 96, 768 03 Cetechovice		

*P = právní vztahy jsou dotčeny změnou*

---

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

---

**C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu**

---

**D Jiné zápisy**

Typ vztahu	Vztah pro	Vztah k
• Vlastnictví jednotek		Budova:Kroměříž, č.p.142 V-1975/2001-708

---

*Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č. 72/1994 sb.) ze dne 2.11.2001, právní účinky vkladu práva: 8.11.2001*

/ V-1975/2001-708



**Děkuji za pozornost  
Ing. Miloš Cibulka, Ph.D.**

**Ústav hospodářské úpravy lesů a aplikované geoinformatiky  
Lesnická a dřevařská fakulta  
uhulag.mendelu.cz  
tel.: 545 134 015**