



Pozemková evidence a Stabilní katastr
Pozemkový katastr
Jednotná evidence půdy
Evidence nemovitostí
Katastr nemovitostí

Kartografie
přednáška 11

Pozemková evidence a katastr nemovitostí

- název **Katastr** - z latinského „capitum registrum“
- znamená úplný úřední soupis

Pozemkový katastr

- geometrické zobrazení, soupis a popis všech druhů pozemků - veškeré půdy ve státě
- je uspořádán podle katastrálních území
- je soustavně udržován ve shodě se skutečností (aktualizace)

Pozemková evidence do roku 1817

- první soupisy půdy - začátek 11. století (od vlády Přemyslovců)
- hlavní důvod pro tvorbu soupisů půdy:
stanovení daňové povinnosti v závislosti na vlastnictví nemovitého majetku
- hledisko pro vyšší daně: preferována kvantita
- kvalita opomíjena
- ve 13. století stanoveny “zemské míry”
- vznikly nové plošné jednotky - “lán”
 - Lán královský • Lán kněžský • Lán panský
 - Lán zemanský • Lán svobodný • Lán selský
- každý měl jinou výměru (16 - 19 ha)

- nejstarší veřejné pozemkové knihy => **zemské desky**
 - zapisovaly se do nich právní vztahy svobodných a svěřeneckých statků
 - jsou v nich uloženy polohopisné plány sporných území a hranic, které vyhotovovali úřední měřiči
- počátky dělení pozemků podle :
 - **druhu obdělávání** (půda orná, lesní, luční, křoviny a chrastiny)
 - **jakosti** (dobrá, prostřední, špatná)
- **daně** vyměřovány **pouze z půdy poddanské** na základě nedokonalých a nevěrohodných podkladů - námitky poplatníků

➤ postupný tlak na zaměření pozemků

- zjištění správné výměry
- zamezení zatajování půdy

➤ v 16.stol. císař Maxmilián a Český sněm rozhodl o zaměření pozemků

- dvorská komora zamítla !!!

- **důvod:** obavy z odvodu daní i z panské půdy !!!

➤ další pokusy o zaměření pozemků - 1627 a 1638 (opět zamítnuto českými stavy)

První berní rula (1654)

- vznikl tzv. **rustikální katastr**
- první úspěšnější písemný soupis zdaněné poddanské půdy
- předmětem zdanění byla výhradně půda poddanská
- dominikální půda byla podle zemského zřízení zásadně nezdanitelná
- první katastry měly zabránit převádění poddanské půdy na dominikální, která byla oproštěna od daně

Druhá berní rula (1684)

- vznikl **doplněním** předcházejícího katastru:
 - o přesnější měrnou jednotku
 - o rozdělení orné půdy podle úrodnosti
- podle ní se platily daně až do roku 1748
- oba rustikální katastry **neměly grafické podklady** => obsahovaly jen poddanskou půdu

Třetí berní rula (1748)

- od roku 1706 prováděn soupis rustikální i dominikální půdy na základě přiznání (**fase**)
- vznikly **knihy fasí** - dokončeno 1748
- je výsledkem katastrálních prací z let 1713 - 1748
- snahou panovníka bylo získat daně z půdy rustikální (poddaní) i dominikální (majetek vrchnosti)
- neustálé námitky => Marie Terezie nařídila **revizitaci**
- tento daňový elaborát nabyl platnosti roku 1748

Čtvrtá berní rula (1757)

- vznikla na základě připomínek a námitek ke třetí berní rule
- obsahuje soupis poddanské i panské půdy
- opět jako rustikální katastr neobsahuje grafické znázornění
- základem nového berního systému bylo určení kombinace úrodnosti a možnosti odbytu hrubého výnosu pozemků
- třetí a čtvrtá berní rula tvořily **tereziánský rustikální katastr**

Josefský katastr (Josefínský)

- vznikl na základě patentu Josefa II. z roku 1785
- základní jednotka **pozemek**: **zaměření => zobrazení => určení výnosnosti**
- výměry se určovaly pomocí přímých měření v terénu
- měření bez geodetického polohového základu (neexistovala měřická síť)
- každá obec byla rozdělena na několik tratí, které byly měřeny samostatně a zobrazeny na náčrtu (brouillonu)
- vznikaly značně zkreslené náčrtu tratí => **nemožno sestavit ani mapu obce !!!**

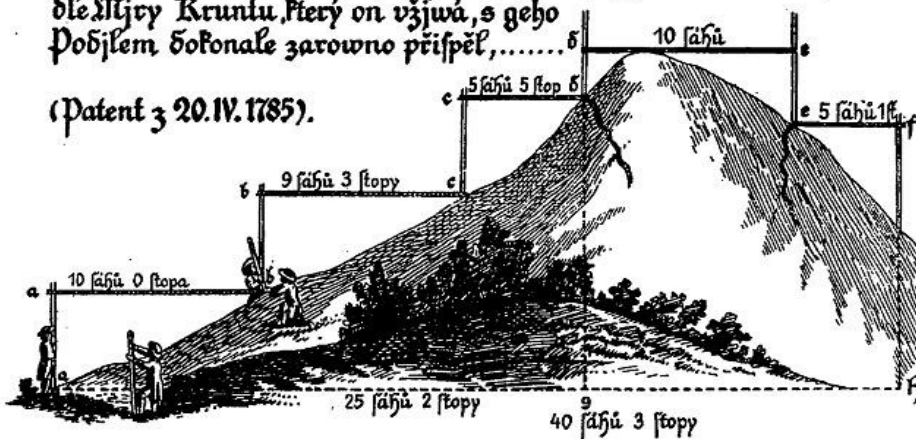
- každý pozemek v trati měl zapsáno **jméno vlastníka**
- obdržel své **topografické číslo** a byla určena jeho **výměra** v jitrech
- první katastr založený na znalosti výměry všech pozemků
- Josefský katastr platil pouze 3 roky (1789-1792)
- přes jisté nedostatky byl příznivě přijat zvláště sedláky:
 - **zrovnoprávnil daňovou povinnost** z rustikální i dominikální půdy

Ukázka mapování v josefském katastru

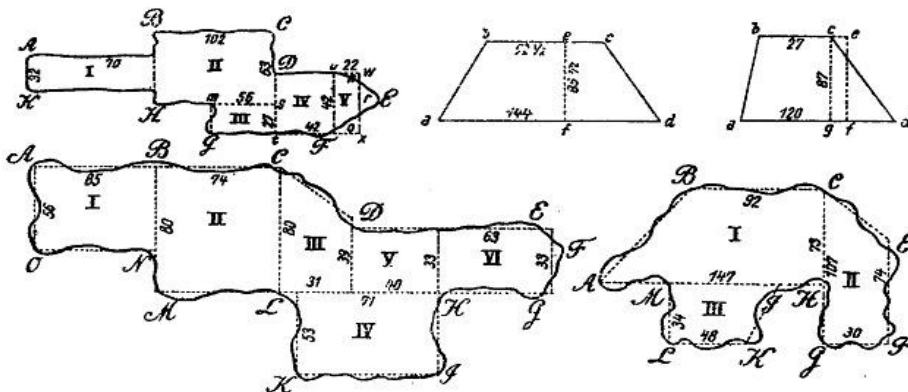
Kdy Jozeff druhý z Milosti Boží
wyvolený Cysar Rzymský..... na Prostředky

gme mysliti, gažto Otec, a Spráwce Nám od Opatrnosti Božské
zwěřených Zemý..... E Dgiffněj Potřebnostech Státuby každá
Kragina, každá Obec, a každý poruzný vlastnjho Kruntu Držitel
dle Mjry Kruntu, který on vžjwá, s geho
Pobjsem dokonale zarowno přispěl,.....

(Patent z 20. IV. 1785).



Návčenj, kteral Wyměřowanj Kruntu od Obec w Skutečnosti konáno byti má.



Sprostě ředště Wyměřenj kusů Kruntu a Spočtenj dle Jiter a Sáhů.

Tereziánsko - josefský katastr

- zaveden roku 1792
- odpor panstva proti zrovnoprávnění rustikálu a dominikálu v josefském katastru => stejná daňová povinnost
- tzv. kombinovaný katastr
- pro dominikální majetek se předepisovaly daně na podkladě tereziánského katastru
„**exaequatorium dominikale**“
- nebyl doplňován => **obsah neaktuální**
- stále větší rozpory se skutečností => rostly **oboustranné námitky**
- **nutnost vytvořit nový**, přesnější a spolehlivější systém pro stanovení pozemkové daně

Stabilní katastr

- období let 1817 - 1927
- intenzivnější obdělávání půdy => vyšší požadavky na přesnost
- plošné výměry pozemků zapsaných v josefském katastru přestaly vyhovovat
- 1817 - patent Františka II.: „O dani pozemkové a tvorbě katastru pozemků na území celé monarchie bez ohledu na panskou a poddanskou půdu“
- založení nového katastru

- tenkrát panovala domněnka, že nový katastr potrvá navždy => proto název **stabilní katastr**
- nové měření nařízeno pro celé Rakousko - Uhersko
- zaměřeny všechny pozemky bez ohledu na půdu (plodná a neplodná)
- stabilní katastr byl vybudován velmi pečlivě
- rozlišení pozemků podle kultur a užívání
- zatřídění pozemků do jakostních tříd (analogie dnešních BPEJ -bonity)

- za nejmenší evidenční jednotky byly zvoleny obce
- jejich hranice měly zůstat shodné s hranicemi vyšetřenými v josefském katastru
- jednotlivé parcely byly označovány parcelními čísly
 - **stavební** (bylo na nich vybudováno stavení)
 - **pozemkové** => děleny podle jednotlivých druhů pozemků
- celkem 15,4 milionů parcel - 40 900 map.listů
- **vceňování pozemků**: nejednotné, nekvalitní a pozdní zavedení do katastru

- výměry se počítaly dělením na obrazce
- planimetry od roku 1865
- stabilní katastr nabyl právní účinnosti až v roce 1851 (Morava a Slezsko) a 1860 (Čechy) !!!

Druhy katastrálních map SK:

- originální (evidenční) mapy
- katastrální mapa - otisk
- povinný císařský otisk (kolorovaný)
- mapy veřejných knih
- mapy obecní, okresní - pro veřejnou správu

Indikační skica

- kopie na čtvrtky rozděleného sekčního listu nalepená na tuhém papíře
- kontrola a doplňování polních náčrtů
 - šetření změn v terénu
 - jména vlastníků
 - pomístní názvy
 - domovní čísla atd.
- později sloužila jako pomůcka při odhadování výnosu jednotlivých pozemků

Reambulace stabilního katastru (1869)

- po roce 1848 výrazné hospodářské a společenské změny
 - industriální a občanská výstavba
 - zrušení patentu Josefa II. o dělení poddanského majetku apod.
- podceňování sledování změn => stabilní katastr postupně přestával souhlasit se skutečným stavem
- revize katastru daně pozemkové (zák.č.88/1869)
- nařízena **urychlená jednorázová reambulace** (doplnění katastrálního operátu změnami, které nastaly od ukončení původního měření)

- podkladem byl otisk stávající mapy a indikační skicy
- při velkém množství změn => **nová mapa**
- současně s reambulací katastru bylo zavedeno nové základní měřítko katastrálních map (1 : 2 500)
- v souvislosti se zavedením metrické míry ve Francii roku 1871
- práce ukončeny v roce 1882
- rychlá a méně kvalitní práce => nekvalifikovaný personál
- **utrpěla kvalita původního operátu stabilního katastru**

Evidence stabilního katastru (1883)

- evidence katastru daně pozemkové (z.č.83/1883) => **evidenční zákon**
- zajištění neustálého souladu operátu katastru se skutečností
- zavedena **“ohlašovací povinnost”** držitelů nemovitostí
- prováděli vyškolení **„evidenční geometři“**
- podchycena shoda katastru s veřejnými knihami (např. s mapou pozemkové knihy)

- zaveden pojem „**geometrický plán**“ pro:
 - vyšetřování změn
 - jejich zaměření
 - vyhotovení GP
- poprvé se objevuje „**veřejnost katastru**“
- od roku 1904 mapování pouze **číselnými metodami**:
 - extravilán - měřítko 1:2500
 - intravilán - měřítko 1:1250

Pozemkový katastr (PK)

- v období let 1927 - 1950
- navazoval na stabilní katastr a převzal všechny jeho platné součásti
- po roce 1918 stav katastru nevyhovoval potřebám národního hospodářství
- pro odstranění tohoto nedostatku byl vydán nový katastrální zákon č. 177/1927 Sb.
- novým katastrálním zákonem bylo nařízeno vedení pozemkového katastru tak, aby:
 - písemný a mapový operát odpovídal skutečnému stavu
 - byl ve shodě s pozemkovými knihami

- pro usnadnění vedení pozemkového katastru zákon předepsal vlastníkům pozemků **hlášení změn**
- tyto byly na daném místě vyšetřeny a případně i zaměřeny
- měření prováděly úředně oprávnění civilní geometři (autorizovaní)
- tímto úkolem byly pověřeny katastrální měřické úřady
- jednoúčelový katastr se mění na víceúčelový
 - daňový podklad
 - vazba na veřejné knihy
 - projekční podklad
 - zdroj dat pro účelové mapy
 - zdroj dat pro kartografické práce

Instrukce A :

- ❑ zveřejněna v roce 1932
- ❑ stanovení zásad pro založení pozemkového katastru
- ❑ postupná náhrada operátu stabilního katastru
- ❑ stanovení pouze číselného zaměřování
- ❑ výpočty v **S-JTSK**
- kartografický základ - **Křovákovo zobrazení**

Polní měřické práce

- podrobná triangulace
- polygonizace
- podrobné měření

➤ předměty měření:

- hranice k.ú.
- hranice držby (vlastnictví)
- hranice druhu pozemku
- budovy
- hranice komunikací
- železnice
- el.vedení,

➤ metody:

- metodou pravoúhlých souřadnic
- metodou polární
- protínáním vpřed
- metodou měřického stolu

Operát pozemkového katastru:

1. Podstatná část

- **měřický operát** (katastrální a indikační - příruční mapa, polní náčrty, ost. měřická dokumentace)
- **písemný operát** (parcelní protokoly, pozemnostní archy, rejstříky)
- sbírka listin
- úhrnné výkazy

2. Vedlejší část

- přehledné mapy k.ú.
- seznamy vodstva a silnic
- vedení vysokého napětí

3. Pomocná část

- vceňovací a vtřídovací pomůcky
- výpisy z veřejných knih
- seznamy domů
- snímky starých pozemkových map apod.

➤ později (1964) se celý operát pozemkového katastru stal součástí operátu **evidence nemovitostí (EN)**

Jednotná evidence půdy (JEP)

- do poloviny 50. let útlum prací pro katastr
- po druhé světové válce došlo k velkým změnám v majetkoprávních vztazích k nemovitostem
- nové změny v pozemkové držbě:
 - odsuny Němců
 - osídlování pohraničí
 - pozemková reforma
 - hospodářsko-technické úpravy pozemků
- nutnost tvorby mapových podkladů pro obnovu průmyslové a zemědělské výroby
- pozemkový katastr nestačil zachycovat skutečný stav

- nemohl tak sloužit potřebám národního hospodářství
- nutno zavést novou evidenci
- úkolem pověřena Ústřední správa geodézie a kartografie
- „specifický“ zájem státních orgánů o vedení katastru v druhé polovině 50.let (socializace v zemědělství)
- 1955 - **jednorázový soupis veškeré půdy** a její výměry podle:
 - druhů kultur
 - skutečného užívání

!!! bez ohledu na platné právní vztahy !!!

- 1956 - **Jednotná evidence půdy (JEP)**
!! přednostně evidovány užívací vztahy !!
- nevycházela ze zákonné úpravy , ale pouze z usnesení vlády
- **zakládání JEP** - přesnou metodou nebo zjednodušeným způsobem
- roli zde hrála tzv. **“úspornost a účelnost“** prací pro JEP !!
- výrazné snížení měřické kvality obsahu vytvářených map JEP

Mapový operát JEP:

► Pozemková mapa

- podkladem otisk původní katastrální mapy pozemkového katastru - modrotisk
- doplňovaná pouze některými změnami (změny hranic k.ú., ostatní vybrané změny)
- zákres změny jednoduchými způsoby => „rumělkou“
- rozličné způsoby určení výměr:
 - přejímané z kat.operátu nebo GP
 - alikvótní dělení (podílové, odpovídající části)
 - odečítání výměr PK
- slučky tužkou - význam: **neprovedeno v písemném operátu !**

▶ Evidenční mapa

- zpravidla kopie (kyanokopie nebo sepiové kopie) pozemkové mapy pro vedení JEP na tehdejších MNV
- do budov vpisována modře čísla popisná

▶ Pracovní mapa

- podklad - otisky map bývalého PK (kyanokopie)
- vyznačení nově zaměřených nebo změněných předmětů měření - přibližný zákres
- obsahovala i většinu přímo měřených údajů v terénu
- příloha pracovní mapy : „kótované polní náčrty“

▶ Evidenční listy

▶ Soupis parcel

▶ Sumarizační výkazy

Evidence nemovitostí (EN)

- v JEP se zanedbávaly vlastnické vztahy
- praxe ukázala, že je potřeba vlastnictví chránit:
 - státní
 - družstevní
 - společenských organizací
 - osobní
- proto vstoupil v platnost zákon o evidenci nemovitostí č. 22/1964 Sb. (zastaveno provádění zápisů v pozemkových knihách)
- převzat operát JEP
- tvorba převážné části map v souvislém zobrazení

➤ v evidenci nemovitostí se vyznačují:

- **technické údaje o nemovitostech:**

- druh pozemku
- výměra
- způsob užívání

- **právní vztahy o nemovitostech:**

- vlastnické vztahy
- správa národního majetku
- právo osobního užívání pozemků
- omezení vlastnických práv

Nemovitost

- pozemek nebo stavba spojená se zemí pevným základem
- dělíme je podle druhů pozemků (kultur) na:
 - **zemědělská půda** (orná půda, zahrady, vinice, louky atd.)
 - **nezemědělská půda** (lesní půda, rybníky, potoky, zastavěná plocha atd.)
- každá nemovitost je vyznačena v měřických a písemných operátech EN parcelním číslem

Operát evidence nemovitostí:

Měřický operát

- ▶ Pozemková mapa
- ▶ Evidenční mapa
- ▶ Pracovní mapa

Písemný operát

- ▶ Soupis parcel
- ▶ Evidenční listy
- ▶ Seznamy a rejstříky
- ▶ Listy vlastnictví

Sbírky listin

Sumarizační výkazy

Pozemková mapa

- zobrazuje nemovitosti svým půdorysem
- označuje je parcelními čísly
- tvořila ji základní mapa velkého měřítká
- byla to v podstatě mapa z dřívější pozemkové evidence (PK) upravená a doplněná na současný stav

Pracovní mapa

- je kopií mapy pozemkové
- sloužila při pracích v terénu
- byla uložena na středisku geodézie

Evidenční mapa

- je rovněž kopií pozemkové mapy
- sloužila pro potřeby obcí, kde byla taky uložena

Soupis parcel

- seznam parcel v aritmetickém pořadí
- pro každou obec zvlášť podle katastrálního území
- nejpoužívanější část evidence nemovitostí
- snadné hledání potřebných údajů o parcelách

Evidenční list

- zapisovaly se do něj uživateli vztahy k nemovitostem
- vyhotovuje se pro každého uživatele
- obsahuje parcelní čísla všech nemovitostí, které dotyčný užívá

Seznam uživatelů a vlastníků

- k rychlému vyhledání vlastníka nebo uživatele podle čísla evidenčních listů
- pokud bylo známo jen parcelní číslo => v soupisu parcel se zjistilo číslo evidenčního listu a z něj jméno vlastníka

List vlastnictví

- zhotovoval se pro každého vlastníka
- obsahoval údaje o vlastníkovi a o parcelách, které vlastnil nebo užíval
- dělí se na čtyři části:
 - A. vlastníci, spoluvlastníci a názvy organizací spravující nebo trvale užívající nemovitost
jména osob s právem osobního užívání
 - B. k zápisu všech parcel užívaných vlastníkem nebo organizací s položkou výkazu změn
 - C. čísla listin omezující vlastnické právo
 - D. poznámky ke všem předcházejícím částem
odkazy na parcely zjednodušené evidence

Rejstřík uživatelů a vlastníků

- příjmení nebo názvy uživatelů v abecedním pořadí
- ke jménu a adrese je zapsáno číslo listu evidenčního a vlastnického

Seznam domů

- všechna čísla popisná i evidenční seřazená v aritmetickém pořadí
- ke každému číslu popisnému i evidenčnímu bylo uvedeno:
 - číslo parcelní
 - číslo evidenčního listu
 - číslo listu vlastnictví

Výkaz změn

- Je podkladem pro zápis změn v operátech EN v období jednoho roku
- zápisy se provádějí chronologicky podle došlých hlášení

Sbírka listin

- soubor listin a technických podkladů týkajících se operátu EN a pozemkového katastru
 - geometrické plány
 - záznamy podrobného měření změn
 - výpočty geodetických údajů
 - výpočty výměr
 - kupní smlouvy, hlášení změn atd.

Sumarizační výkazy

- uspořádané souhrnné údaje týkající se operátu evidence nemovitostí
 - přehledy o plochách kultur
 - rozборы změn v půdním fondu
 - úhrnné hodnoty druhů pozemků atd.
- sloužily hlavně pro:
 - plánování zemědělské výroby
 - ochraně zemědělského a lesního půdního fondu

Katastr nemovitostí (KN)

- katastr nemovitostí je **soubor údajů o nemovitostech v ČR**
- zahrnuje:
 - soupis a popis nemovitostí
 - jejich geometrické a polohové určení
- je to ucelený a průběžně aktualizovaný informační systém o pozemcích a vybraných stavbách
- v obecném pojetí je dnes KN chápán jako **vědní disciplína**, která je úzce spjata s obory geodézie, kartografie aj.

- zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) nabył účinnosti dnem 1.1.1993
- tento zákon se vrátil k **principům pozemkové knihy** a obnovuje zásadu:
 - **priority** (pořadí se řídí dobou předložení návrhu na zápis do katastru)
 - **dispoziční** (řízení se zahajuje na návrh účastníka smlouvy)
 - **konstitutivní** (práva k nemovitostem vznikají, mění se a zanikají dnem vkladu nebo výmazu práva)
 - **legality** (zápisy lze provádět až po přezkoumání listin)
 - **formální publicity** (veřejnosti KN)
 - **veřejné víry** (důvěra v zápis do KN)
 - **officiality** (nabyvatel práva je povinen do 30 dnů od vzniku práva ohlásit změnu kat. úřadu)

Katastrální úřady rozhodují o:

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

Předmět KN (eviduje se)

- katastrální území
- pozemky
 - **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 spojené se zemí pevným základem
- byty a nebytové prostory ve vlastnictví osob
- právní vztahy k nemovitostem
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory
- stavby spojené se zemí pevným základem o nichž to stanoví zvláštní předpis (mosty)

Obsah katastru nemovitostí

- polohové a geometrické (tvar a rozměr) určení nemovitosti a katastrálních území
- parcelní čísla (zvláště pozemkové a stavební)
- druhy a výměry pozemků
- popisná a evidenční čísla budov
- údaje o způsobu ochrany a využití nemovitosti
- čísla bytů a nebytových prostorů
- pojmenování nebytových prostorů
- údaje pro daňové účely
- údaje o právních vztazích

- údaje o podrobných polohových bodových polích
- místní a pomístní názvosloví

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

- číselným vyjádřením hranic pozemků a obvodů budov včetně rozestavěných (souř. S-JTSK)
- údaji ZPMZ s výpočtem souřadnic podrobných bodů v jiném systému
- pouze zobrazením hranic pozemků a obvodů budov včetně rozestavěných

Katastrální operát

- veškerá mapová a písemná dokumentace KN
- je založena samostatně pro každé katastrální území

Katastrální operát obsahuje

- soubor geodetických informací (SGI)
 - ▶ kat. mapa s bodovým polem
 - ▶ polohopis a popis
- soubor popisných informací (SPI)
 - ▶ vytvářejí se z něho základní výstupy
 - seznamy vlastníků
 - abecední rejstřík vlastníků
 - soupisy parcel podle parcelních čísel
 - výčet parcel podle vlastníků
 - seznam budov
 - ▶ veden na příslušném katastrálním úřadě
 - ▶ záložně ukládán v centrální bázi dat ZÚ v Praze

- **souhrnné přehledy o půdním fondu**
 - ▶ vyhotovují se podle pokynů KN každý rok k 1.lednu
 - souhrnné výstupy ze SPI
 - rozbor změn v půdním fondu
- **dokumentace výsledků šetření a měření**
 - ▶ přehled sítě PBPP
 - ▶ geodetické údaje PBPP
 - ▶ technické zprávy o přesnosti PBPP
 - ▶ ZPMZ při vyhotovování GP
 - ▶ náčrty a zápisníky
- **sbírka listin**
 - ▶ rozhodnutí státních orgánů a smlouvy
 - ▶ na jejich podkladě byl proveden zápis práv k nemovitostem

Zápisy vlastnických práv

- 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**, jako:
 - 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

Zápis do KN týkající se práv k nemovitostem se provádějí:

- vkladem
 - záznamem
 - poznámkou
- společnou podmínkou pro všechny druhy zápisů je **soulad údajů** o vlastníku evidovaných v KN s údaji na předkládaných listinách

Vklad

- úkon KÚ, který má za následek:
 - vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitostem
- vkladem se rozumí zápis do katastrálních operátů
 - nabytí a následná existence vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitostem
 - výmaz vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitostem
- je podmíněný existencí platné smlouvy nebo jiné listiny

Přílohy návrhu na vklad:

- písemná smlouva
- geometrický plán
- plná moc jedná-li se o zmocněnce
- originál nebo ověřená kopie listiny, která opravňuje vlastníka nakládat s předmětem smlouvy
- další přílohy

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

Předmět vkladu práva k nemovitostem

- smlouvy o převodu vlastnictví
 - kupní • darovací • směnné • postupní
- smlouvy o zástavním právu k nemovitostem
- smlouvy o věcném břemeni
- smlouvy o předkupním právu
- smlouvy o převodu bytu a nebytových prostor
- dohody o vydání věci
- dohody o vypořádání společného jmění manželů
- prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti
- dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti
- smlouvy o výstavbě, jejichž součástí je převod podílů
- dohody všech vlastníků jednotek v domě o změně vlastnictví na podílové spoluvlastnictví

Záznam

- záznam nemá vliv na vznik, změnu ani zánik práva k nemovitostem
- předmětem záznamu jsou práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla:
 - ze zákona
 - rozhodnutím státního orgánu
 - soud • pozemkový úřad • stavební úřad
 - příklepem licitátora na veřejné dražbě
 - na základě právní skutečnosti
 - vydržení • odstoupení od smlouvy • zánik právnické osoby
- 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

- ❑ úkon KÚ, který 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 jako u záznamu

Poznámky se zapíší do KN na základě:

- oznámení nebo rozhodnutí soudu
- oznámení nebo rozhodnutí jiného státního orgánu
- oznámení osoby o podání návrhu u soudu na určení právního vztahu
- jiných listin

Závaznost údajů a veřejnost KN

- pro právní úkony v KN jsou závazné tyto údaje:
 - parcelní číslo
 - geometrické určení nemovitosti (tvar a rozměr)
 - název a geometrické určení kat. území
- současně platné katastrální zákony zabezpečují veřejnost KN v celém jeho rozsahu
- veřejnost je realizována:
 - **nahlížením do KN**
 - právo každého občana
 - bezúplatné pořizování opisů, výpisů, kopií a náčrtů pro svoji potřebu
 - **poskytováním údajů z KN**
 - prováděno na požádání
 - jedná se o opisy, výpisy a kopie ze SGI a SPI
 - údaje jsou veřejnými listinami, pokud → datum, razítko, podpis zodpovědného pracovníka a kolek

Pozemková kniha

- úzce souvisí s KN
- jsou v ní zapsána práva k nemovitostem, jejich omezení nebo zrušení
- obsahuje soupis všech parcel dané obce (stavebních i pozemkových) podle jednotlivých majitelů
- vedena až do roku 1964
- všechny zapsané parcely tvoří v pozemkové knize **knihovní těleso**
- tomuto tělesu přísluší určitá vložka obsahující čísla pod kterými jsou jednotlivé parcely zapsány bez ohledu na stránkování knihy
- pozemkové knihy jsou uloženy u okresních soudů

Pozemkovou knihu tvořily

- hlavní kniha
- rejstřík nemovitostí
- osobní rejstřík
- sbírka listin
- 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

Hlavní kniha

- skládá se z knihovních vložek
- jedna knihovní vložka minimálně 4 stránky
- každá vložka je rozdělena na 3 části (A, B, C):
 - A. List podstaty statkové** (dvě části)
 - horní (knihovní tělo) - stavební a pozemkové částice (bez výměr)
 - spodní - pro zápis změn (kultury) a věcných práv
 - B. List vlastnický**
 - k zápisu vlastnického práva
 - k zápisu každé změny ve vlastnictví (dědictví, úmrtí, prodej aj.)
 - C. List závad**
 - k zápisu veškerých břemen (dluhy, nájemní a předkupní právo, výměnky)

- mimo vložek obsahuje pozemková kniha i seznamy veřejného majetku, který je ze zákona vyloučen ze zápisu do pozemkových knih (veřejné cesty a silnice, vodní toky)

Rejstřík nemovitostí

- obsahuje seřazené knihovní vložky a parcely
- pro každou obec veden rejstřík jako samostatný svazek

Osobní rejstřík

- seznam vložek podle abecedního pořadí jmen knihovních vlastníků

Sbírka listin

- obsahuje všechna právní podání (kupní a smlouvy, dlužní úpisy, odevzdací listiny, kvitance aj.)
- pouze na základě právních listin je možno provést zápis do pozemkových knih

Zápisy do pozemkových knih

- **vklad**
 - zápis kterým se právo nabývá, převádí nebo ruší
- **záznam**
 - podobný účinek jako vklad, ale až po odstranění podmínky překážející dosažení vkladu
 - nabytí nebo převedení práva podmíněně
 - užívá se ho k zajištění knihovního pořadí pro věřitele
- **poznámky**
 - zapisují se pouze v případě omezeného volného nakládání s majetkem (nezletilost nebo duševní neschopnost vlastníka)

Geometrický plán (GP)

- technický podklad a neoddělitelná součást všech listin, podle nichž má být proveden zápis do KN
- musí být předložen vždy, kdy je potřeba předmět zápisu zobrazit do:
 - ❖ katastrální mapy → změna
 - ❖ listin → věcné břemeno
- je výsledkem zeměměřických činností
- je vyhotovován pro:
 - změnu hranic pozemku
 - rozdělení pozemku
 - změnu hranic druhu pozemku
 - změnu hranic obcí a kat. území
 - určení hranic budovy nebo změny jejího vnějšího obvodu
 - určení hranic nových pozemků při pozemkových úpravách
 - věcné břemeno (grafické vyjádření rozsahu práva, které omezuje vlastníka pozemku ve prospěch jiného)

Geometrický plán obsahuje

- **popisové pole** - základní informace o:
 - vyhotoviteli GP
 - katastrálním území
 - stabilizaci nové hranice
 - ověření a potvrzení GP
- **grafické znázornění**
 - kopie nebo zvětšenina kat. mapy se zákresem nové nemovitosti
 - stav před a po změně s uvedením dosavadních a nových parcelních čísel
- **výkaz výměr**
 - obsahuje údaje o dosavadním a novém stavu parcel
 - porovnání nového stavu parcel se stavem evidence právních vztahů k nemovitostem
 - výměry se určí:
 - ze souřadnic v S-JTSK
 - jiným číselným způsobem (souřadnice nebo míry v místním systému)
 - graficky (planimetrem nebo výpočtem z odsunutých měř)

Podklady pro vyhotovení GP:

1. Údaje ze souboru geodetických informací
 - základním podkladem je kat. mapa
2. Údaje ze souboru popisných informací
 - parcelní čísla
 - výměra a druh pozemku
 - číslo listu vlastnictví
 - číslo ZPMZ

GP je podkladem pro:

- vyhotovení rozhodnutí a jiných listin o právních vztazích k nemovitostem
- vydání kolaudačního rozhodnutí k budovám, které jsou předmětem KN