

Vysoká škola polytechnická Jihlava

Katedra Finance a řízení

**Katastr nemovitostí, vlastnické vztahy.
Statistické srovnávání v jednotlivých
letech**

Bakalářská práce

Vedoucí práce:

JUDr. Ing. Zdeněk Bruna

Autor:

Iva Honsigová

Jihlava 2010

Vysoká škola polytechnická Jihlava

Tolstého 16, 586 01 Jihlava

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Autor práce:	Iva Honsigová
Studijní program:	Ekonomika a management
Obor:	Finance a řízení
Název práce:	Katastr nemovitostí a vlastnické vztahy, statistické srovnání jednotlivých let
Cíl práce:	Katastr nemovitostí- stručná historie, Aktuální úkoly Katastrálního úřadu. Výzkum a vývoj v zeměměřičském rezortu.



JUDr. Ing. Zdeněk Bruna
vedoucí bakalářské práce

Ing. Jakub Novotný, Ph.D.
vedoucí katedry
Katedra ekonomických studií

Anotace

Tato bakalářská práce je věnována problematice týkající se katastru nemovitostí. Cílem této práce je zaměření na statistické srovnávání v jednotlivých letech a dále na výzkum a vývoj v zeměměřičském rezortu.

V teoretické části jsou zpracována témata jako historie, která je velmi zajímavá, právní předpisy, základní pojmy týkající se katastru nemovitostí, obsah a předmět katastru, struktura rezortu.

Praktická část se zabývá styku občana s katastrálním úřadem. Z velké části je graficky zpracována a jednotlivé úkony katastrálních úřadů jsou srovnány po ročnících. Jedná se například o průměrné doby vyřízení vkladů, srovnání zápisů vlastnických a jiných práv. Dále praktická část pojednává o rostoucí popularitě dálkového přístupu a o tom, jak se vyznat ve výpisu z katastru nemovitostí. V závěrečné kapitole jsou shrnuty úkoly výzkumu a vývoje v roce 2009.

Klíčová slova

Katastr nemovitostí, katastrální úřad, katastrální pracoviště, vklad, záznam, výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví.

Annotation

This bachelor thesis is devoted to issues relating to the real estate register. The aim of this work is to focus on statistical comparisons between the individual and the research and development in the surveying department.

In the theoretical part are treated subjects as history, law, basic concepts concerns to the cadastre, land content and subject matter, structure of the resort.

The practical part deals with citizens' contacts with the land office. The most part is graphically drawn and individual acts of cadastral offices are compared in years. For example, the average processing time for deposits, compare records of property and other rights. Then the practical part deals with the growing popularity of remote access and how to make sense in the extract from the cadastre. The final chapter summarizes the project of research and development in 2009.

Key words

Real estate register, land registry, cadastral work, deposit, record, extract from the cadastre, property list.

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucímu mé bakalářské práce JUDr. Ing. Zdeňku Brunovi za odborné vedení práce, zájem a čas, který věnoval mé práci.

Ráda bych také poděkovala řediteli Katastrálního pracoviště v Havlíčkově Brodě panu Ing. Jaroslavu Beránkovi za poskytnutí cenných rad a materiálů, kterými přispěl k dokončení této práce.

Mé poděkování patří také mým rodičům a celé mé rodině za podporu a trpělivost, kterou mi při studiu věnovali.

Prohlášení

„Prohlašuji, že svou bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce, s použitím informačních zdrojů a odborné literatury, které jsou citovány v této práci a uvedeny v seznamu literatury.“

V Jihlavě dne 23. prosince 2009

.....

vlastnoruční podpis autora

Obsah

ÚVOD	7
TEORETICKÁ ČÁST	9
1. Co je vlastně katastr?	9
2. Stručná historie katastru nemovitostí	10
2.1 Zemské desky a urbáře	11
2.2 Rustikální katastr	11
2.3 Tereziánský katastr	12
2.4 Josefský katastr	12
2.5 Tereziánsko-josefský katastr	13
2.6 Stabilní katastr a pozemkové knihy	13
2.7 Pozemkový katastr	14
2.8 Evidence nemovitostí	15
2.9 Katastr nemovitostí České republiky	15
3. Právní předpisy vztahující se ke katastru nemovitostí	16
4. Vybrané základní pojmy v katastru nemovitostí	17
5. Katastr nemovitostí ČR	19
5.1 Předmět katastru nemovitostí	19
5.2 Obsah katastru nemovitostí	20
5.3 Katastrální operát	20
6. Struktura resortu	21
PRAKTICKÁ ČÁST	23
7. Poskytování údajů z katastru	23
7.1 Novela katastrálního zákona	23
7.2 Druhy poskytovaných informací	24
7.3 Výše poplatků za vybrané služby	25
7.4 Formy poskytování údajů z katastru	26
7.5 Úřední deska	26
8. Výpis z katastru nemovitostí	27
8.1 Jak se vyznat ve výpisu z KN	29
9. Dálkový přístup do operátu katastru	31
9.1 Vlastní dálkový přístup	31
9.2 Nahlížení do katastru	33
9.3 Poskytování informací z katastru nemovitostí	35
10. Informační systém katastru nemovitostí	37
11. Zápis vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem	38
11.1 Vklady práv do katastru nemovitostí	38
11.2 Zápisy práv záznamem	38
11.3 Zamítnutí návrhu na vklad	41
12. Doba vyřízení vkladů	42
12.1 Lhůty pro vyřízení vkladů	42
12.2 Zápis do katastru zrychlil	43
13. Výzkum a vývoj resortu	44
13.1 Souhrn úkolů výzkumu a vývoje v roce 2009	46
ZÁVĚR	47
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	49
SEZNAM ZKRATEK, GRAFŮ, OBRÁZKŮ A TABULEK	51

ÚVOD

V 5. semestru Vysoké školy polytechnické Jihlava bylo mojí povinností absolvovat 15-týdenní praxi. Jelikož jsem vystudovala obchodní akademii a nyní opět studuji ekonomický obor, a to Finance a řízení, zvolila jsem si pro výkon své praxe státní sféru. Svou praxi jsem absolvovala na právním oddělení Katastrálního pracoviště Havlíčkův Brod.

Mezi další důvody k výběru tohoto tématu patří jeho zajímavost, aktuálnost a důležitost. Mezi nejdůležitější faktor, který mě ovlivnil při výběru, byl fakt, že se toto téma bezprostředně týká každého z nás. Téměř všechny fyzické i právnické osoby v průběhu svého života přijdou do kontaktu s nemovitostmi, a to v rámci právních vztahů či skutečností, jejichž předmětem je nemovitost. V důsledku toho se tak musí obrátit na katastr nemovitostí, který eviduje nemovitosti nacházející se na území České republiky. Mezi situace, ve kterých se obracíme na katastr nemovitostí nejčastěji, řadíme koupi či prodej nemovitosti, zřizování břemen k daným nemovitostem, soudní spory týkající se nemovitostí, dědická řízení, vymezení hranic pozemků, případy, ve kterých žádáme o stavební povolení, a další.

Proto se chci tímto velmi často skloňovaným tématem zabývat podrobněji, na základě přečtené literatury a získání určitých poznatků ze své praxe na Katastrálním pracovišti Havlíčkův Brod. Tímto tématem bych v této práci chtěla objasnit fungování katastrálních úřadů.

Ve své bakalářské práci jsem se zaměřila na to, co je předmětem a obsahem činnosti katastru nemovitostí, jakými pravidly se řídí jeho vedení, kdy, jakým způsobem a podle jakých podkladů se zapisují do katastru nemovitostí vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem a další práva a údaje o nemovitostech, jaké jsou povinnosti těch, kteří využívají jeho údajů. V mé práci jsou i podrobnosti o poskytování údajů z katastru nemovitostí (mj. dálkovým přístupem z internetu).

Cílem této bakalářské práce je srovnání hlavních agend katastrálních úřadů. Většina srovnání je od roku 2002 do roku 2008. Některé údaje se daly dohledat i za první pololetí roku 2009. Srovnání probíhá jak v celorepublikovém měřítku, tak na jednotlivých katastrálních úřadech. Statistické srovnání se týká např. vývoji počtu dokončených řízení o vkladu a záznamu, vývoji počtu povolených a zamítnutých

vkładů, předpokládaná doba vyřízení v jednotlivých krajích ČR, vývoji poskytovaných informací na přepážce a elektronickým způsobem, znázornění uživatelů dálkového přístupu atd.

V závěrečné kapitole jsou shrnuty hlavní úkoly výzkumu a vývoje ČÚZK v roce 2009.

TEORETICKÁ ČÁST

1. Co je vlastně katastr?

Člověk od pradávna pociťoval potřebu poznat přírodu, která ho obklopovala, proniknout do jejích tajů a poznání sdělovat ostatním lidem. Tato přirozená potřeba vyvinula v něm 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, a není proto divu, že musela přijít doba, kdy začaly vznikat úvahy o využití map nejen k účelům poznání, ale i k účelům ryze praktickým, jako podkladům pro vyměřování daní.

Tyto záměry, které začaly vznikat již za éry Přemyslovců, se vyvíjely po dlouhá staletí, než se po řadě neúspěšných pokusů dospělo k rozhodnutí zjišťovat spravedlivý daňový základ, který by vycházel z výměr pozemků daných přesnou a soustavně udržovanou mapou.¹

Názory na původ slova *katastr* se liší. V současnosti jsou uváděny dvě alternativy:

1. Z latinského *capitastrum*. *Caput* = hlava, *capitastrum* = soupis podle hlav.
2. Ze spojení řeckých slov *kata* a *stychon*. *Katastychon* = řádek po řádce.

Obecně býval slovem *katastr* 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.²

¹ KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vyd. Linde Praha, a. s. 2005. ISBN 80-7201-545-1

² URL: < http://cs.wikipedia.org/wiki/Katastr_nemovitosti > [cit. 2009-11-09].

2. Stručná historie katastru nemovitostí

Ve vývoji českých katastrů se vyskytuje několik zlomových momentů, znamenajících výraznou kvalitativní změnu jejich podoby v porovnání s předchozím stavem.

V každém z těchto zlomových momentů ovlivnila vývoj výrazná osobnost, ať už v osobě rázného a moudrého panovníka nebo v podobě mimořádně zdatného a angažovaného odborníka, schopného o své pravdě přesvědčit své okolí a především osoby, které na další osudy měly řídicí vliv.

Rozhodně nejvýznamnějšími a z pohledu veřejnosti nejznámějšími jsou katastry, zabývající se evidováním nemovitostí, tedy pozemků a budov, a věcných práv k nim. Původně sloužily ryze fiskálním (berním, daňovým) účelům. V poslední století let opustil katastr výlučně fiskální funkci a rozšířil svou působnost i do oblasti všeobecně hospodářské a technické. *Historickou posloupnost vývoje katastru jako podkladu pro daňový systém tvoří:*

- první úřední soupisy jako počátky berních evidencí,
- rustikální katastry (1. a 2. berní rula),
- tereziánské katastry (3. a 4. berní rula),
- josefský katastr,
- tereziánsko-josefský katastr,
- stabilní katastr,
- pozemkový katastr,
- jednotná evidence půdy,
- evidence nemovitostí,
- katastr nemovitostí.³

³ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha, Grada Publishing, a. s. 2007. ISBN 978-80-247-2318-1

2.1 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.

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.



obrázek č. 1: Ukázka ze zápisu v zemských deskách, ukázka malovaných hřbetů urbářů³

2.2 Rustikální katastr

V roce 1650 se sněm království Českého usnesl na tom, aby byly daně vyměřovány na spravedlivějším a věcnějším základě. Této dani měly být i nadále podrobeny jen statky a pozemky v držení poddaných. Vzniklý elaborát (vyhotovený v letech 1653-1656) byl *prvním berním katastrem* pro Čechy a je znám jako první rustikální katastr (první berní rula), který platil v letech 1656-1684.

³ BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha, Grada Publishing, a. s. 2007. ISBN 978-80-247-2318-1

První rustikální katastr byl revidován a doplněn v letech 1674-1683 a uvádí se pak jako *druhý rustikální katastr* z roku 1684 (druhá berní rula), který platil až do r. 1748. Za první moravský katastr je možné považovat tzv. *lánové rejstříky* (první lánová vizitace v letech 1656-1658, druhá 1669-1697).

2.3 Tereziánský katastr

Dne 1. 5. 1749 vstoupil v platnost tzv. první tereziánský katastr rustikální (třetí berní rula z r. 1748), který nahradil předchozí berní rulu i moravské lánové rejstříky. Po nové generální vizitaci rustikální půdy začal v roce 1757 platit druhý tereziánský katastr rustikální (čtvrtá berní rula z r. 1757). V roce 1749 byly zavedeny i nové příznávací listy pro statky dominikální, aby *byla vyrovnána pozemková daň a to dle počtu a plochy půdy jednotlivých vrchností*. Šetření bylo ukončeno roku 1756 a výsledný elaborát je známý pod názvem *Panské vyrovnání z roku 1757*. Tvořil základ pro tereziánský katastr dominikální.

Rustikální tereziánský katastr spolu s tereziánským katastrem dominikálním tvořily úplný a velký katastr všech pozemků a statků jak rustikálních tak dominikálních. Nazýval se pak souhrnně katastrem tereziánským aneb tereziánskou rektifikací katastru.

2.4 Josefský katastr

Dne 20. 4. 1785 nařídil Josef II. *patentem o reformě daně pozemkové a vyměření půdy*, že všechny úrodné pozemky dominikální i rustikální se uvnitř obce zaměří, zobrazí a určí jejich výměry a hrubý výnos podle úrodnosti.

Patent zavedl dvě významné novinky:

1. nahrazení dosavadní soustavy osedlostní jiným, menším a četnějším daňovým prvkem - pozemkem
2. zaměření každého pozemku, a tak možnost zjištění jeho správné výměry a následně i výtěžku.

Výsledný elaborát je znám jako josefský katastr. Jednalo se o *první katastr, založený na přímém měření skutečného stavu v terénu*. Josefský katastr *nenalezl porozumění u šlechty a ta si vymohla zrušení nového katastru po jeho roční platnosti (1789-1790) a opětné zavedení tereziánského katastru*.

2.5 Tereziánsko-josefský katastr

Po zrušení josefského katastru platil tereziánský katastr jen krátkou dobu. *Josefský katastr ukázal všechny nesprávnosti ve výměrách tereziánského katastru.* Byl proto zaveden katastr, v němž se převzaly správné výměry z josefského katastru a ponechaly všechny výhody šlechtě. Nový katastr byl založen v roce 1792, nazýval se *tereziánsko-josefský katastr* a byl podkladem pro založení zemských desek a pro daňové předpisy až do roku 1860, kdy vstoupil v platnost operát stabilního katastru.

2.6 Stabilní katastr a pozemkové knihy

Císařským patentem z 1. 6. 1811 byl vyhlášen Všeobecný zákoník občanský. Obsahoval zásady, které měly bezprostřední vliv na další funkci katastru. *Stanovoval, že stavba je součástí pozemku a že k převodu vlastnictví nemovitých věcí je třeba zápis do pozemkových knih, nazývaný vklad.*

Základy dnešního novodobého katastru nemovitostí byly položeny nejvyšším patentem rakouského císaře Františka I. ze dne 23. 12. 1817 o dani pozemkové a vyměření půdy. Jejím základem byl přesný soupis a geodetické vyměření veškeré půdy, tzv. *stabilní katastr.*

Stabilní katastr byl již zcela založen na vědeckých základech velkoměřítkového mapového díla. Hranice všech pozemků byly v přírodě za účasti jejich držitelů řádně vyšetřeny a označeny. Všechny zaměřené pozemky byly zobrazeny a očíslovány jako parcely. Z měřického operátu stabilního katastru je dodnes odvozena i většina platných katastrálních map na území České republiky. Takové katastrální mapy (zpravidla v měřítku 1:2880) jsou platné na cca 70 % území dnešního státu.

Stabilní katastr stárnul podstatně rychleji, než se předpokládalo, protože nebylo zajištěno jeho systematické udržování. Proto bylo nařízeno jeho jednorázové doplnění, tzv. *reambulace stabilního katastru.*

Reambulace map stabilního katastru ukázala, že katastr může být brzy znehodnocen, nebude-li zajištěn systém jeho nepřetržitého doplňování a údržby. Zákon ze dne 23. 5. 1883 o evidenci katastru daně pozemkové proto nařídil, že se katastr daně pozemkové musí udržovat v souladu se skutečným a právním stavem. Katastr daně pozemkové platil až do r. 1927.

2.7 Pozemkový katastr

Dne 16. 12. 1927 byl přijat zákon o pozemkovém katastru a jeho vedení (Katastrální zákon). Tento zákon se stal nepostradatelnou součástí všech právních jednání o nemovitostech.

Technická úroveň nově vytvářených katastrálních map nabyla nebývalé výše. Zastaralé a nevyhovující zobrazení pozemků a budov v zastavěných částech měst se začalo nahrazovat moderním, podrobným a přesným zobrazením, zpravidla v měřítku 1:1000 nebo 1:2000. *Nově vyhotovované katastrální mapy byly zobrazovány v lokálním národním souřadnicovém systému.*

Pozemkový katastr byl zákonem stanoven jako veřejný. Pozemkový katastr byl velmi přesný a spolehlivý především do r. 1938. Později již nebyla jeho údržba dostatečná a zejména po r. 1945 (poválečné konfiskace a přidělové řízení) se začal hrubě rozcházet se skutečností a po roce 1956 se přestal udržovat vůbec.

Po skončení 2. světové války přinesly poválečné konfiskace, navazující přidělové řízení, revize tzv. první pozemkové reformy a vyhlášení tzv. druhé pozemkové reformy zásadní změny vlastnických práv k nemovitostem. Mimořádně rozsáhlými změnami byla zasažena třetina území státu. Vlastnické právo přecházelo na přidělce dnem převzetí držby. Vznikal zcela nový právní stav, který byl v hrubém nesouladu se stavem katastru a pozemkových knih, a to v rozsahu do té doby nebývalém.

Vytyčené hranice parcel byly v terénu označeny většinou jen kolíky. Nové hranice byly do plánu zakreslovány co nejjednoduššími způsoby a z takto přibližných zákresů byly zjišťovány dalším jednoduchým způsobem i výměry dělených parcel. Během několika let vznikl neutěšený stav, který nebyl dodnes napraven. Příděly nebyly zaměřeny a nové hranice nebyly v katastrálních mapách zobrazeny. Původní technické podklady (grafické přidělové plány) jsou přitom již často nečitelné, poškozené nebo jsou i ztraceny.

Dne 1. 1. 1951 nabyl účinnosti občanský zákoník. Zavrhl po staletí osvědčenou zásadu římského práva, že stavba není součástí pozemku. Vlastnictví se nadále nabývalo samotnou smlouvou nebo přecházelo ze zákona, výrokem soudu, úřadu nebo orgánu veřejné správy.

V nově panujících politických poměrech zcela upadl zájem na evidování soukromých práv k nemovitostem. Socialistické hospodářství bylo založeno na

plánování zemědělské výroby a k naplnění těchto ambicí bylo potřeba především znát, kdo půdu obhospodařuje a nikoliv kdo ji vlastní. Na tomto požadavku byla v roce 1956 založena *Jednotná evidence půdy (JEP)*. Pozemkový katastr byl opuštěn a přestal být nadále udržován.

2.8 Evidence nemovitostí

Dne 1.4.1964 nabyly účinnosti nový občanský zákoník, zákon o evidenci nemovitostí a notářský řád.

Evidence nemovitostí měla evidovat především údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby. Součástí EN mělo být i evidování právních vztahů k nemovitostem.

Komplexní zakládání evidence nemovitostí, při kterém se zjišťovaly a zapisovaly aktuální právní vztahy k nemovitostem trvalo skoro čtvrt století (1964-1988). Evidence nemovitostí obsahovala operát měřický (mapu pozemkovou, pracovní a evidenční), operát písemný (výkaz změn, soupis parcel, evidenční listy, listy vlastnictví, seznam a rejstřík uživatelů a vlastníků a seznam domů), sbírku listin a sumarizační výkazy.

2.9 Katastr nemovitostí České republiky

Katastr nemovitostí České republiky zřízený 1. 1. 1993 novou právní úpravou, integruje do jediného instrumentu funkci bývalé pozemkové knihy i bývalého pozemkového katastru.

Vznikem KN došlo ke spojení dvou právních institutů v institut jediný. Spojila se oblast veřejného práva a občanského práva. Ze systémového hlediska lze KN zařadit do kategorie veřejných knih – splňuje všechny potřebné principy.

Od roku 2001 začal být katastr nemovitostí veden v *informačním systému katastru nemovitostí (ISKN)*, který technicky umožnil, že k údajům katastru vedeným ve formě počítačových souborů může každý získat i dálkový přístup pomocí počítačové sítě za úplatu a za podmínek stanovených prováděcím právním předpisem.⁴

⁴URL: <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10017&AKCE=DOC:10-katastr_historie> [cit. 2009-11-10].

3. Právní předpisy vztahující se ke katastru nemovitostí

Dosavadní právní úprava, kterou se řídila evidence nemovitostí, byla dnem 1. ledna 1993 nahrazena zcela novou právní úpravou pod názvem *katastr nemovitostí České republiky* a to na základě zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ve znění v pozdějších letech přijatých novel tohoto zákona.

Součástí nové právní úpravy byla i v témže roce přijatá novela *občanského zákoníku* č. 264/1992 Sb. a také zákony č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí ČR a č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech. Všechny tyto zákony byly v průběhu dalších let novelizovány a doplňovány až do současné podoby.⁵

Přijetím těchto zákonů byla nastoupena cesta obnovy pořádku a práva týkající se veškerého nemovitého majetku. Šlo zejména o nápravu škod způsobených znárodněním majetku v letech 1948 – 1989.

V zájmu komplexní úpravy zápisu právních vztahů k nemovitostem zákon upravil vedle zápisu *vlastnických vztahů* též zápis jiných věcných práv k nemovitostem. Jde zejména o *zástavní právo, práva odpovídající věcnému břemen a předkupní právo*, pokud má mít účinky věcného práva.⁶

⁵ *Další nařízení a vyhlášky, kterými se KN řídí:*

Vyhláška č. 31/1995 Sb., kterou se provádí zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, v platném znění.

Vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, v platném znění.

Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, v platném znění.

Nařízení vlády č. 111/2001 Sb., o porovnávání a přejímání údajů katastru nemovitostí České republiky a evidence obyvatel.

Nařízení vlády č. 116/1995 Sb., kterým se stanoví geodetické referenční systémy, státní mapová díla závazná na celém území státu a zásady jejich používání

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

⁶ MICHAL, J., BENDA, K.. *Katastr nemovitostí*. 1. vyd. ČVUT Praha 2009. ISBN 978-80-01-04336-3

4. Vybrané základní pojmy v katastru nemovitostí

Katastrální úřad - je 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.

Nemovitost – dělí se na věci movité a nemovité. Nemovité jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Pozemek - část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Parcela - pozemkem, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlená na celé čtvereční metry.

Stavba - výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití. Jde o jednotlivý stavební objekt, nikoli o soubor těchto objektů, i když by tvořily určitý funkční celek. Konkrétní stavba je určena druhem, popisným číslem, evidenčním číslem. Nemá-li stavba popisné nebo evidenční číslo, je určena parcelním číslem pozemku, na němž je umístěna. Stavbou se rozumí i stavba nepovolená, tzn. nezkolaudovaná.⁷

Budova – nadzemní stavba, spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěná a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Byt – místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Druh pozemku – závazně stanovená charakteristika účelu užívání pozemku: orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, které tvoří

⁷ URL: < <http://www.la-ma.cz/?p=95> > [cit. 2009-11-11].

v souhrnu „zemědělské pozemky“, dále lesní pozemky, vodní plochy a nádvoří, ostatní plochy.

Evidenční číslo – číslo, kterým se označují budovy a objekty, které slouží k prozatímnímu nebo občasnému bydlení (zahradní domky, chaty apod.).

Geometrický plán – technický podklad a neoddělitelná součást listin, podle nichž má být proveden zápis do katastru nemovitostí, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy.

Katastrální mapa – polohopisná mapa velkého měřítka (do 1:5000) s popisem, která zobrazuje všechny nemovitosti a katastrální území, které jsou předmětem katastru nemovitostí. Předměty obsahu katastrální mapy se vyznačují standardizovanými mapovými značkami. Katastrální mapy jsou státním mapovým dílem.

Katastrální území – technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru nemovitostí společně evidovaný soubor nemovitostí.

List vlastnictví (LV) - obsahuje skupinu nemovitostí, ke které má vlastník (spoluvlastníci) nebo jiný oprávněný stejný právní vztah typu vlastnictví.

Plomba – upozorňuje ve výpisu z KN, v informacích o parcelách o budovách, o bytech a nebytových prostorech, že zapsané vztahy jsou dotčeny změnou. Plomba je vyznačena ve výpisu z KN písmenem „P“ u každé dotčené nemovitosti.

Půdní fond – souhrn zemědělské a nezemědělské půdy ve státě.

Vklad – druh zápisu práva k nemovitosti do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu práva, který má za následek vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti, která je předmětem evidování v KN.

Výpis z KN – výčet parcel a budov nebo jednotek vlastníka (spoluvlastníků) nebo jiného oprávněného, příslušejících k listu vlastnictví, s údaji o právních vztazích.

Záznam – druh zápisu práva k nemovitosti do KN, který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti, která je předmětem evidování v KN.

Zeměměřičství – soubor geodetických, fotogrammetrických a kartografických činností včetně technických činností v KN.¹

¹ KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vyd. Linde Praha, a. s. 2005. ISBN 80-7201-545-1

5. Katastr nemovitostí ČR

Katastr nemovitostí ČR je soubor údajů o nemovitostech v Čechách, na Moravě a ve Slezsku zahrnující jejich soupis, popis a jejich geometrické a polohové určení a také vlastnická a jiná věcná práva vážící se k nemovitostem. Jde o ucelený informační systém o pozemcích, vybraných stavbách a o právních vztazích, které s nimi souvisejí.

KN je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové účely, k oceňování nemovitostí, k ochraně životního prostředí a zemědělského a lesního fondu, pro účely hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů.⁶

5.1 Předmět katastru nemovitostí⁸

Předmětem evidence katastru nemovitostí jsou:

1. *Pozemky* v podobě parcel. Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy, nádvoří a ostatní plochy.
2. *Budovy* spojené se zemí pevným základem, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, a budovy spojené se zemí pevným základem, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele.
3. *Byty a nebytové prostory i rozestavěné*, vymezené jako jednotky v budovách, tvořící součást evidované budovy a jsou předmětem vlastnictví, se evidují v souboru popisných informací údají vztaženými k evidované budově. Tyto informace zahrnují údaje o vlastníku bytu nebo nebytového prostoru, číslo bytu a pojmenování nebytového prostoru.
4. *Stavby stanovené zvláštním předpisem* jsou spojené pevným základem se zemí, nejsou dosud jednoznačně vymezeny žádným obecně závazným předpisem. Předpokládá se, že by se mělo jednat především o výrazné stavby na zemském povrchu, jako jsou např. tělesa vodních přehrad, chladicí věže jaderných elektráren apod.

⁶ MICHAL, J., BENDA, K.. *Katastr nemovitostí*. 1. vyd. ČVUT Praha 2009. ISBN 978-80-01-04336-3

⁸ TRAJER, V. *Katastr nemovitostí*. ASPI, a. s., Praha 2006. ISBN 80-7357-190-0

5.2 Obsah katastru nemovitostí⁹

Katastr nemovitostí ČR obsahuje:

1. *Geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území.*
2. *Druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru.*
3. *Údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem podle tohoto zákona.*
4. *Údaje o podrobných polohových bodových polích.*
5. *Místní a pomístní názvosloví.*

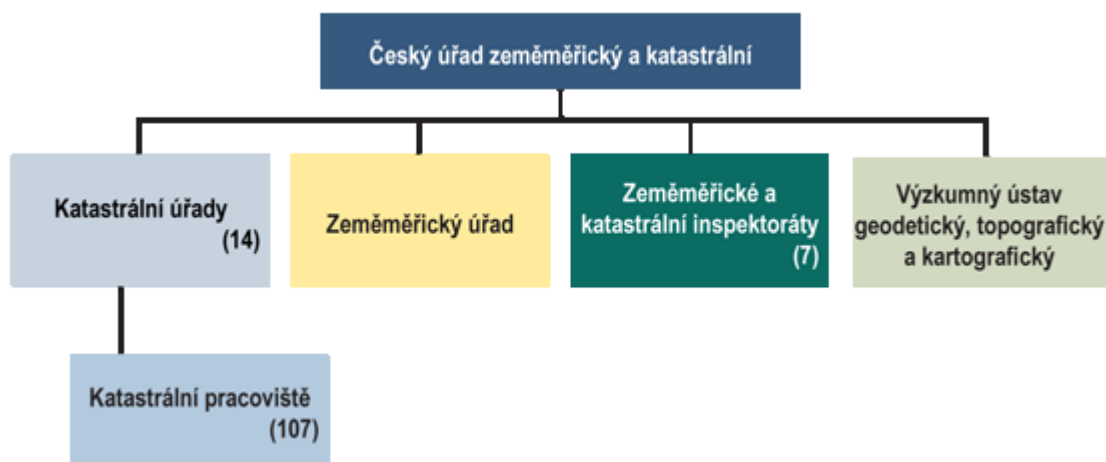
5.3 Katastrální operát

Katastrální operát tvoří:

1. *SGI*, soubor geodetických informací, jako katastrální mapa s jejím obsahem a to i mapa číselná.
2. *SPI*, soubor popisných informací, který obsahuje údaje o katastrálních území, o parcelách a stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a jiných než věcných práv k nemovitostem.
3. *BPEJ*, souhrne přehledy o půdním fondu (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).
4. *Dokumentace výsledků šetření a měření* pro vedení a obnovu SGI.
5. *Sbírka listin*, která obsahuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, dle kterých vznikl zápis do KN.

⁹ URL: < <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/katastr/cast1.aspx> > [cit. 2009-11-13].

6. Struktura rezortu



Obrázek č. 2: Organizační schéma rezortu Zeměměřictví a katastru¹⁰

Český úřad zeměměřický a katastrální je ústřední správní úřad zeměměřictví a katastru nemovitostí se sídlem v Praze. V jeho čele je předseda, kterého jmenuje a odvolává vláda České republiky. Přímým řízením a zabezpečováním rychlého styku s vládou byl pověřen ministr zemědělství.

Do jeho působnosti náleží zejména:

- správa katastru nemovitostí ČR,
- budování a údržba podrobných bodových polí,
- tvorba, obnova a vydávání státních mapových děl a tématických státních mapových děl,
- vytváření a vedení automatizovaného informačního systému zeměměřičství a katastru nemovitostí ČR,
- dokumentace výsledků zeměměřických činností,
- správa centrální databáze katastru nemovitostí ČR v celostátním rozsahu.

Katastrální úřady jsou zřízeny jako jiné správní úřady pro zeměměřictví a katastr nemovitostí ČR se sídlem ve všech krajích ČR. Celkem se na našem území nachází 14 katastrálních úřadů. V čele úřadu je ředitel, kterého jmenuje a odvolává předseda Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

¹⁰ URL:< <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10375&AKCE=DOC:10-SCHEMA> >[cit. 2009-11-13].

Katastrální úřad vykonává v rámci své územní působnosti správu katastru nemovitostí. Rozhoduje o řadě skutečností souvisejících s jeho vedením a svá rozhodnutí vydává podle obecných předpisů o správním řízení.⁸

Katastrální pracoviště¹¹ má působnost v kraji na menším území nežli katastrální úřad. Pro veřejnost to znamená, že dostupnost těchto pracovišť je daleko větší, než by tomu bylo v případě, že by byly pouze katastrální úřady. Katastrální pracoviště podléhají ve své působnosti příslušnému katastrálnímu úřadu. Příklad: Katastrální úřad pro Vysočinu - Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod

⁸ TRAJER, V. *Katastr nemovitostí*. ASPI, a. s., Praha 2006. ISBN 80-7357-190-0

¹¹ *Kompletní seznam katastrálních úřadů a katastrálních pracovišť na stránkách:*
www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10375&AKCE=GEN:SEZNAM_KU

PRAKTICKÁ ČÁST

7. Poskytování údajů z katastru

Poskytování údajů z katastru se týká všech údajů SPI a SGI, včetně údajů zjednodušené evidence parce. Údaje z katastru se poskytují fyzickým a nebo právnickým osobám na jejichž žádost bezplatně či za úplatu.

7.1 Novela katastrálního zákona

Informace v katastru nemovitostí jsou od března tohoto roku mnohem lépe chráněny před zneužitím. Podle novely katastrálního zákona budou muset všichni žadatelé o výpis z katastru prokázat svou totožnost a uvést důvod žádosti o výpis.

Novela č. 459 zákona o katastru nemovitostí (č. 344/1992 Sb.) se snaží zamezit nekontrolovanému a hlavně anonymnímu přístupu k informacím uloženým v katastru nemovitostí.

Žadatel musí prokázat svou totožnost a sdělit účel, pro který výpis potřebuje. Novela člení jednotlivé typy účelů do několika kategorií, například ochrana životního prostředí, zemědělského půdního fondu, kulturních památek, oceňování nemovitostí, rozvoj území a pro obchodní praxi důležité hospodářské účely.

Pracovníci katastrálního úřadu mají přehled o tom, kdo, kdy a za jakým účelem se na konkrétní majetek dotazoval. *Novela zatím nepočítá s tím, že by i jednotliví vlastníci dostávali, byť na požádání, informaci, kdo se na jejich majetek dotazoval.*

Dobrou zprávou je i rozšíření různých druhů informací, které jsou možné získat z registru. Dostupný je nejen přehled vlastnictví k nemovitostem, ale i přehled veškerých jiných věcných práv zapsaných k nemovitostem. Zprůhlednilo se a zjednodušilo získání přehledu evidence nejen majetkových, ale i ostatních práv. Z registru tak je možné zjistit přehled předkupních práv na nemovitost nebo přehled oprávnění z věcného břemene, například právo parkovat na sousedově pozemku či právo průchodu přes pozemek, umístění dalších staveb nebo telekomunikačního zařízení.

V praxi tak přehlednější výpisy pomohly například při vyřizování dědických řízení či pozůstalostí. Rovněž kupující mohou provádět s nemovitostní transakce s jasnou představou, zda (a pokud ano, v jaké míře) je dotyčný majetek zatížen.

Zažádat o výpis je možné nejen u katastrálního úřadu, do jehož působnosti nemovitost patří, ale vlastně u jakéhokoli katastrálního úřadu kdekoli na území České republiky. Stejně tak je možné získat výpis i prostřednictvím služby Czech POINT nebo právní či notářské kanceláře, které disponují on-line přístupem. Je však nutné vždy uvést totožnost žadatele a účel využití výpisu.

Novela rozhodně představuje krok správným směrem. Po novele občanského zákoníku se dají předpokládat ještě další změny ve využívání katastru nemovitostí.¹²

Veřejné listiny jsou poskytovány *na počkání* nebo *na základě písemné žádosti* a to za správní poplatky, které se *platí kolkovými známkami*.

Písemná žádost obsahuje:

- jméno (název), adresu bydliště (sídlo) žadatele, název obce a KÚ, ve kterém se nemovitost nachází,
- parcelní číslo nemovitosti, popisné číslo domu nebo evidenční číslo stavby,
- označení části obce,
- rodné číslo nebo IČ, je-li žadatelem vlastník nemovitostí,
- a další bližší údaje, pokud jsou mu známy (např. číslo LV, jména spoluvlastníků).

Stejně jako v případě jiných novelizací i tato *úprava má svá úskalí*. Konkrétně jde například o otázku postupu, pokud žadatel nezná přesný název listiny, jejíž kopii si potřebuje opatřit. A tuto informaci si vzhledem ke zrušení možnosti anonymně nahlédnout do sbírky listin nemá možnost obstatat. Dlouhodobá praxe ukáže, jak se katastrální úřady vypořádají s řešením takových, určitě nikoli ojedinělých situací.¹³

7.2 Druhy poskytovaných informací

Ze SPI se poskytují údaje o nemovitostech evidovaných v katastru, a to ve formě nahlížení do operátu, ústních informací, výpisů, opisů nebo kopií či tiskových výstupů anebo v elektronické podobě a dálkovým přístupem.

¹² NOVÁ, Petra. *Katastr nemovitostí bude lépe chráněn*. Stavitel, 2009, č. 4.

¹³ Bárta, Jiří. *Lepší přístup pro veřejnost*. Euro, 2009, č. 11, s. 91.

Za tyto údaje se považují zejména:

*Výpis z katastru nemovitostí, seznam parcel katastru, seznam parcel evidovaných zjednodušeným způsobem, informace o parcelách katastru, informace o parcelách ve zjednodušené evidenci, seznam budov s čísly popisnými a evidenčními, informace o budovách, informace o jednotkách, rejstřík vlastníků a jiných oprávněných, informace o vlastnících a jiných oprávněných, přehled vlastnictví, průběh správního řízení, seznam obcí, seznam částí obcí, seznam katastrálních území, statistické údaje o katastrálních územích, seznam parcel s kódy BPEJ, srovnávací sestavení parcel.*⁶

7.3 Výše poplatků za vybrané služby¹⁴

Specifikace	Sazba
Výpis z katastru nemovitostí	100Kč
Identifikace parcel, tj. porovnání totožnosti parcely dřívější pozemkové evidence s parcelou katastru	100Kč
Kopie katastrální mapy nebo mapy bývalého pozemkového katastru	50Kč
Kopie katastrální mapy doplněná orientačním zákresem parcel z grafické části dřívější pozemkové evidence	100Kč
Výpis, opis nebo kopie pozemkové nebo železniční knihy nebo ze zemských desek	100Kč
Ověřený opis nebo kopie listiny o právních vztazích ze sbírky listin katastru a sbírky listin pozemkové knihy	50Kč
Srovnávací sestavení parce, tj. sestavení parcel dřívější pozemkové evidence s parcelami katastru s případným uvedením výměr částí parcel	300Kč

Tabulka č. 1: Výše poplatků za vybrané služby účtované katastrálním úřadem¹⁵

⁶ MICHAL, J., BENDA, K.. *Katastr nemovitostí*. 1. vyd. ČVUT Praha 2009. ISBN 978-80-01-04336-3

¹⁴ URL:< <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10004&AKCE=DOC:10-DOBRE3>>[cit. 2009-11-21]

¹⁵ *Více o sazbách v Sazebníku úplat a správních poplatků na stránkách:*

www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10004&AKCE=DOC:10-SAZBY

7.4 Formy poskytování údajů z katastru

Počínaje rokem 2002 lze poskytovat údaje obsažené v operátu katastru nemovitostí *v těchto formách:*

- nahlížení do operátu katastru nebo ústní informace,
- výpisy, opisy nebo kopie ze SPI a SGI,
- identifikace parcel ve formě veřejné listiny,
- ověřené opisy nebo kopie listin ze sbírky listin katastru,
- reprografické kopie z katastrálního operátu – archiválie,
- tiskové výstupy, nejedná-li se o formu veřejných listin,
- dálkový přístup,
- na technických nosičích dat, v případě údajů vedených v elektronické podobě,
- kopie katastrální mapy s orientačním zákresem pozemkové držby podle posledního dochovaného stavu grafického operátu dřívější pozemkové evidence (zjednodušená evidence parcel),
- srovnávací sestavení parcel posledního dochovaného stavu dřívějších pozemkových evidencí s parcelami katastru nemovitostí.

7.5 Úřední deska

Jedním ze způsobů jak informovat širokou veřejnost o aktuálních informacích vztahujících se ke katastru nemovitostí je Úřední deska. Můžeme v ní najít sdělení a oznámení vztahující se ke katastru, údaje týkající se katastrálního pracoviště, které vykonává správu katastru na daném území. Úřední deska je umístěna na veřejně přístupném místě.

8. Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí je dokument, který umožní zjistit základní informace o nemovitosti, ale také třeba o tom, zda a případně s kým ji prodávající skutečně vlastní či zda na ní neleží zástavní právo.

Úplný výčet parcel nebo budov nebo jednotek jednoho vlastníka (spoluvlastníků) příslušejících k jednomu listu vlastnictví s údaji o právních vztazích a dalšími údaji katastru, které se k uvedeným parcelám, budovám nebo jednotkám vážou. Tento výčet je označován jako *Výpis z katastru nemovitostí*.

Částečný výčet parcel, budov nebo jednotek se týká pouze těch parcel, budov či jednotek, o jejichž výčet žadatel požádal. Částečný výčet je vždy označen jako *Částečný výpis z katastru nemovitostí*.⁶

Výpis z katastru nemovitostí je možno získat za poplatek na příslušném katastrálním úřadě nebo na kontaktním místě sítě Czechpoint. Další možností jak získat výpis z katastru je využití služeb České pošty. Nově ho mohou vydávat i notáři. Získaný výpis má charakter veřejné listiny. To znamená, že je možné jej použít jako zákonem požadovaný podklad pro správní či soudní řízení.

V případě, že klientovi postačí pouze informativní (neověřený) výpis, je možné nahlédnout do katastru nemovitostí zdarma na stránkách www.cuzk.cz, případně www.katastrnemovitosti.cz.

⁶ MICHAL, J., BENDA, K.. *Katastr nemovitostí*. 1. vyd. ČVUT Praha 2009. ISBN 978-80-01-04336-3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu: 07.02.2006 11:43

Okres: 3209 Praha-východ Obec: 538485 Mirošovice
 Kat.území: 695475 Mirošovice u Řičan List vlastnictví: 481
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Zimmermannová Božena, VELETRŽNÍ 823/69, HOLEŠOVICE, 170 00 Praha 7	115419/051	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
808/2	310	ostatní plocha	neplošná půda	
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)				
Parcela	Díl	Typ	Výměra[m2]	Původní kat. území
807			475	
808			3053	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

● Pozemková kniha vložka 284/

POLVZ: 535/1968 Z-7600535/1968-209
 Pro: Zimmermannová Božena, VELETRŽNÍ 823/69, HOLEŠOVICE, 170 00 RČ/IČO: 115419/051
 Praha 7

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

	Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
PK	807	53211	212
		53251	263
PK	808	53211	1573
		53251	1480

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální Vyhotoveno: 07.02.2006 11:43:05
 pracoviště Praha-východ

Vyhotovil: Sádovská Hana

Řízení PÚ:

Podpis, razítka:



obrázek č. 3: Ukázka Výpisu z KN

8.1 Jak se vyznat ve výpisu z katastru nemovitostí¹⁶

Výpis z katastru nemovitostí se dělí na záhlaví a části A-F (včetně podčásti B1).

V záhlaví jsou uvedeny údaje o datu, hodině a minutě, ke kterým výpis z katastru nemovitostí prokazuje stav evidovaný v katastru, údaje o okresu, obci a katastrálním území, číslo listu vlastnictví a informace o druhu číslování parcel.

V části A jsou údaje o vlastníkovi či spoluvlastnících. Tedy jméno a příjmení, akademické tituly nebo název vlastníka, adresu trvalého bydliště nebo sídla, popřípadě označení společného jmění manželů zkratkou SJM a údaje o obou partnerech, a také identifikátor vlastníka, tedy rodné číslo nebo IČ.

To jsou důležité údaje. Pokud má nemovitost více vlastníků, mohl by se kupující dostat do problémů, pokud by uzavřel kupní smlouvu pouze s jedním ze spoluvlastníků nebo jen jedním z manželů.

V části označené písmenem B jsou veškeré identifikační údaje o nemovitosti. U pozemků jsou to jejich parcelní čísla, výměra v metrech čtverečních nebo hektarech a druh, například zastavěná plocha a nádvoří, a také způsob jejich využití a případné způsoby ochrany, například chráněná krajinná oblast.

U budov se uvádí typ budovy, číslo popisné a část obce, způsob využití budovy, dále způsob její ochrany, tedy například památkově chráněno, a údaj o tom, na jaké parcele je budova postavena.

Dále je možné zde najít údaje k jednotkám. Nejčastěji jsou to bytové jednotky, garáže a nebytové prostory.

U jednotek jsou na listu vlastnictví zapsány údaje o domě, ve kterém jsou vymezeny, číslo jednotky, popřípadě popis jejího umístění v domě, typ a způsob využití a velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu, popřípadě pozemku.

Část B1 obsahuje především jiná věcná práva k nemovitostem, např. Práva k

¹⁶URL:< www.bydleni.idnes.cz/vypis-z-katastru-nemovitosti-jak-se-v-nem-vyznat>[cit.2009-11-23]

jiným nemovitostem vyplývající z existence věcného břemene, nebo např. Právo stavby apod.

Velmi důležité informace obsahuje část C listu vlastnictví, totiž zda jsou nemovitosti zatíženy zástavním či podzástavním právem, věcným břemenem, případně právem předkupním.

Může jít o běžné věci, jako třeba zajištění přístupu na vedlejší pozemek. Ale mohou to být mnohem nepříjemnější věci, například omezení dispozičních práv z titulu prohlášení konkurzu nebo soudem nařízené exekuce.

Část D může obsahovat další zápisy, jako například poznámky, zda neexistují nějaké nejasnosti ohledně vlastnictví nemovitosti, zda nemovitost není předmětem sporu u soudu a podobně.

Pokud v této části kupující nalezne takzvanou plombu - označuje se písmenem P, znamená to, že s nemovitostí právě probíhá nějaká změna.

Vyznačení plomby by mělo být pro kupujícího významným varováním. Je totiž možné, že prodávající již nemovitost jednou prodal nebo si třeba půjčil peníze a k nemovitosti zřídil zástavní právo.

V části E jsou vedeny údaje o listinách, které byly podkladem k zápisu vzniku nebo změny vlastnického práva, tedy především nabývací tituly. Kupující zde může zjistit, jak a kdy prodávající nemovitost nabyt do svého vlastnictví. Tedy ji získal například darem či koupí.

Část F je vyhrazena pro případné uvedení vztahu bonitovaných půdně ekologických jednotek k parcelám. Zcela na konci výpisu z katastru nemovitostí jsou uvedeny informace o řízení, kterými jsou dotčeny právní vztahy k nemovitostem.

Dále nesmí chybět: listiny plomb, číslo jednací, název katastrálního úřadu nebo pracoviště, datum a čas, kdy byl výpis vyhotoven, a rovněž jméno, příjmení, podpis vyhotovitele výpisu a razítko katastrálního úřadu.

9. Dálkový přístup do operátu katastru

Dálkový přístup k údajům katastru má *dvě formy – Vlastní dálkový přístup a nahlížení do katastru.*

9.1 Vlastní dálkový přístup

V současné době je možné získat potřebné údaje na internetu pomocí tzv. dálkového přístupu, a to pokud údaje z KN potřebuje zájemce často a ve větším rozsahu nebo pokud potřebuje častěji údaje z různých katastrálních úřadů.

Výstupy z KN pořízené tímto způsobem (např. výpis z KN a další), jsou *formálně i věcně naprosto shodné s dokumenty vydanými katastrálním úřadem.*

Dálkový přístup k údajům katastru vedeným v elektronické podobě je *oprávněn získat každý, kdo písemně požádá Český úřad zeměměřický a katastrální o zřízení dálkového přístupu k údajům katastru.* Zpoplatňováno není samotné umožnění přístupu do databáze s údaji KN, ale jsou *zpoplatňovány informace získané pomocí dálkového přístupu.*

Největšími uživateli elektronických služeb jsou banky. Dálkový přístup využívají i pošty, obecní úřady či kiosky CzechPoint. Všude tam lze získat platný výpis z katastru. Kromě bank a úřadů přes internet komunikují s úřadem i developři a realitní kanceláře.

Žádost o zřízení dálkového přístupu se podává na tiskopisu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, jehož vzor je zveřejněn na stránkách <https://katastr.cuzk.cz>.

Český úřad zeměměřický a katastrální potvrdí žadateli příjem žádosti a po založení zákaznického účtu mu sdělí údaje potřebné pro získání přístupu k údajům KN prostřednictvím dálkového přístupu.

Vyúčtování za poskytnuté údaje z KN je prováděno pravidelně čtvrtletně nebo měsíčně dle žádosti uživatele. Výpis z katastru nemovitostí získaný touto cestou je levnější a stojí 50 korun.⁸

Údaje, které jsou získané prostřednictvím dálkového přístupu, mají pouze informativní charakter a nejsou veřejnou listinou.

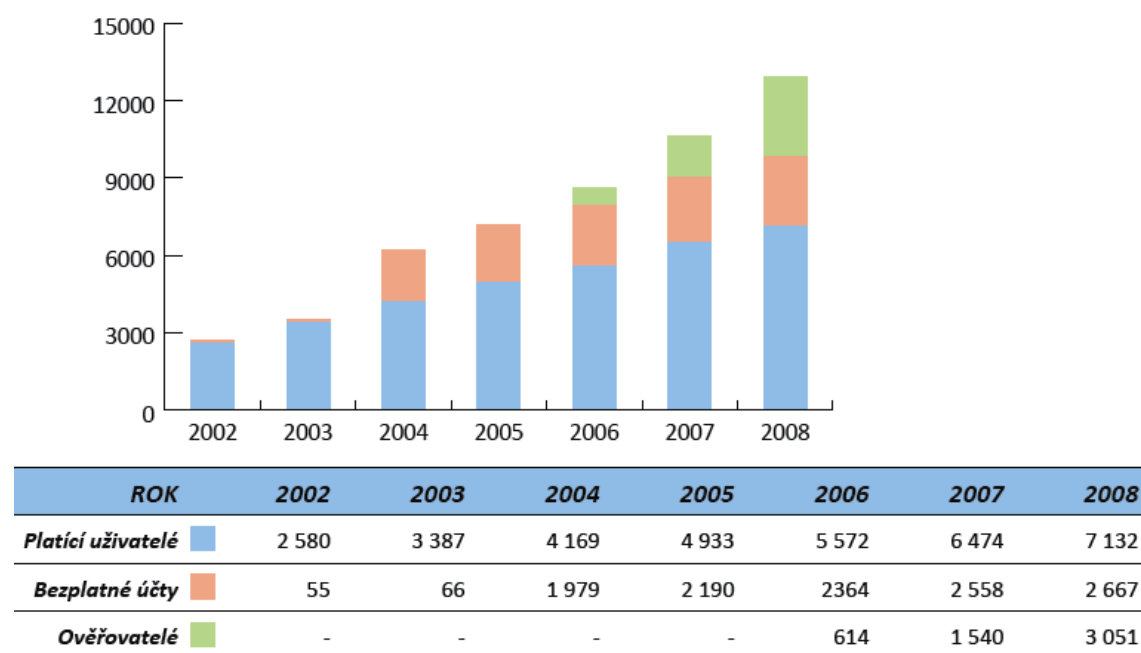
⁸ TRAJER, V. *Katastr nemovitostí*. ASPI, a. s., Praha 2006. ISBN 80-7357-190-0

V roce 2006 byla zlepšena možnost vizuálního vyhledávání v aplikaci. Kromě digitálních katastrálních map byly zpřístupněny i ortofotomapy (letecké snímky) a Základní topografické mapy z celého území ČR, jako navigační nástroje pro orientaci v prostoru a lepší vyhledávání parcel.

Od roku 2007 jsou prostřednictvím aplikace Dálkový přístup do katastru nemovitostí zpřístupněny také skenované rastrové mapy katastru nemovitostí v rozsahu celé ČR a to v těch katastrálních územích, kde není dosud dostupná digitální katastrální mapa.

V roce 2008 byly doplněny také rastrové obrazy map bývalého pozemkového katastru, které se až do provedení digitalizace využívají k zobrazení zemědělských a lesních pozemků sloučených při kolektivizaci do větších půdních celků.

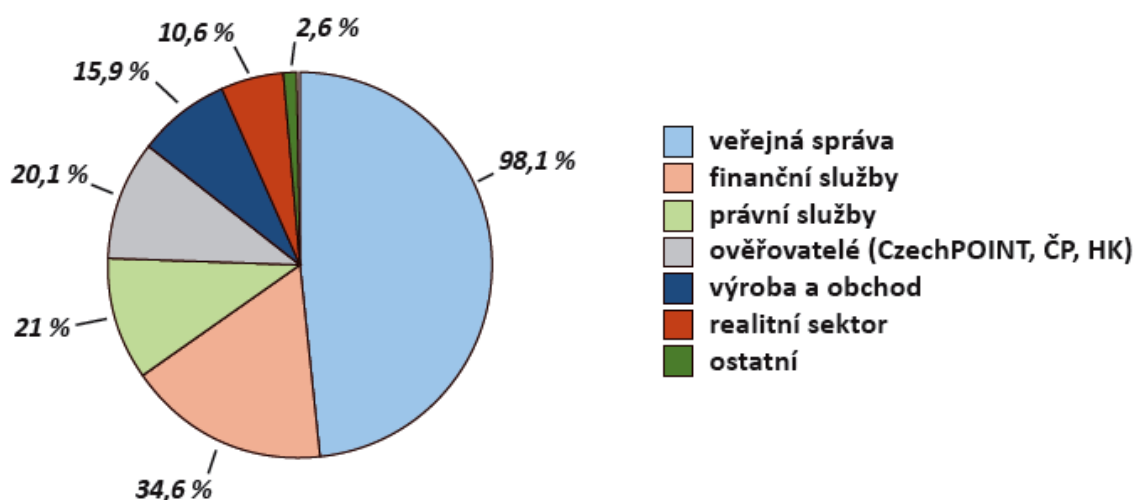
Použitím vektorových a rastrových podkladů došlo k zpřístupnění digitálních dat katastru po celém území ČR.



Graf č. 1: Vývoj počtu uživatelů dle typu účtu

Výstupy ze služby Dálkový přístup jsou zpoplatněny, ale početné skupině uživatelů ze státní správy a samosprávy jsou údaje katastru nemovitostí poskytovány tímto způsobem zdarma. Dálkový přístup je provozován od roku 2001 a od jeho spuštění meziročně stále stoupá počet klientů, kteří jej aktivně využívají. Počet uživatelů

dálkového přístupu se zvýšil meziročně téměř o 20 %, k 31. 12. 2008 činil počet účtů celkem 12 850, z toho 2 667 bezúplatných účtů a 3 051 účtů pro ověřovatele. Řada nových účtů souvisela s projektem Czech POINT.



Graf č. 2: Znázornění největších uživatelů dálkového přístupu

Stejně jako stoupá počet uživatelů, rostou i příjmy za poskytování dat prostřednictvím dálkového přístupu. V roce 2008 příjem z placených účtů celkem překročil částku 100 mil. Kč. Z hlediska celkového obrátu je největším soukromým platícím zákazníkem DP skupina „Finanční služby“ (tvořená především bankami), následovaná skupinou „Právní služby“ (exekutoři, notáři, advokáti).

Podle statistiky četnosti sestav DP v roce 2008 je nejžádanějším výstupem jednoznačně výpis z KN, následovaný s velkým odstupem přehledem vlastnictví.

9.2 Nahlížení do katastru¹⁷

Jako další možný výstup lze využít volně přístupnou aplikaci z katastru nemovitostí, která je zařazena na webových stránkách ČÚZK. Pod názvem "Nahlížení do katastru nemovitostí" umožňuje dosud všem uživatelům internetu získávat bezplatně z katastru nemovitostí vybrané údaje o pozemcích, budovách a jednotkách (bytech a nebytových prostorech) evidovaných v katastru nemovitostí, včetně informace o jejich vlastnících.

¹⁷ KUBA, Bohumil. *Katastr na internetu*. Stavitel, 2008, č. 7, s. 60.

Údaje však mají pouze informativní charakter a nelze z nich sestavit veřejnou listinu. Aplikace umožňuje získávat informace o stavu řízení založených na příslušném katastrálním pracovišti v souvislosti s podaným návrhem na vklad práva nebo jeho změny do katastru nemovitostí.

Využívání uvedené aplikace nevyžaduje na rozdíl od dálkového přístupu k údajům katastru nemovitostí žádnou registraci u správce centrální databáze katastru nemovitostí, ani není nutné uzavírat s ním předem smlouvu o jejím užívání.

Pro značný zájem z řad uživatelů internetu byla rozšířena dosavadní verze aplikace o množství poskytovaných informací a umožňuje lepší využití údajů katastru nemovitostí. Oproti dřívějšímu stavu doplňuje informace o omezení vlastnického práva (např. věcné břemeno chůze a jízdy), a informace o jiných zápisech (např. o přečíslování parcel). Umožňuje i zobrazování katastrálních map a jejich provázání s popisnými informacemi katastru.

Naopak z aplikace nelze získat list vlastnictví, nemovitost nelze vyhledat podle rodného čísla anebo podle jména a příjmení, názvu firmy nebo identifikačního čísla organizace. Budovu bez čísla popisného nebo evidenčního je možno vyhledat pouze podle parcely, na které tato budova stojí.

Aplikace je nově rozdělena do tří sekcí, které umožňují získat vybrané údaje týkající se vlastnictví parcel, budov a jednotek (bytů a nebytových prostorů), které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí. Umožňuje získat i informace o stavu řízení založených na katastrálním pracovišti pro účely zápisu vlastnických i jiných práv k nemovitostem nebo informace pro účely potvrzování geometrických plánů, předkládaných úředně oprávněnými zeměměřickými inženýry.

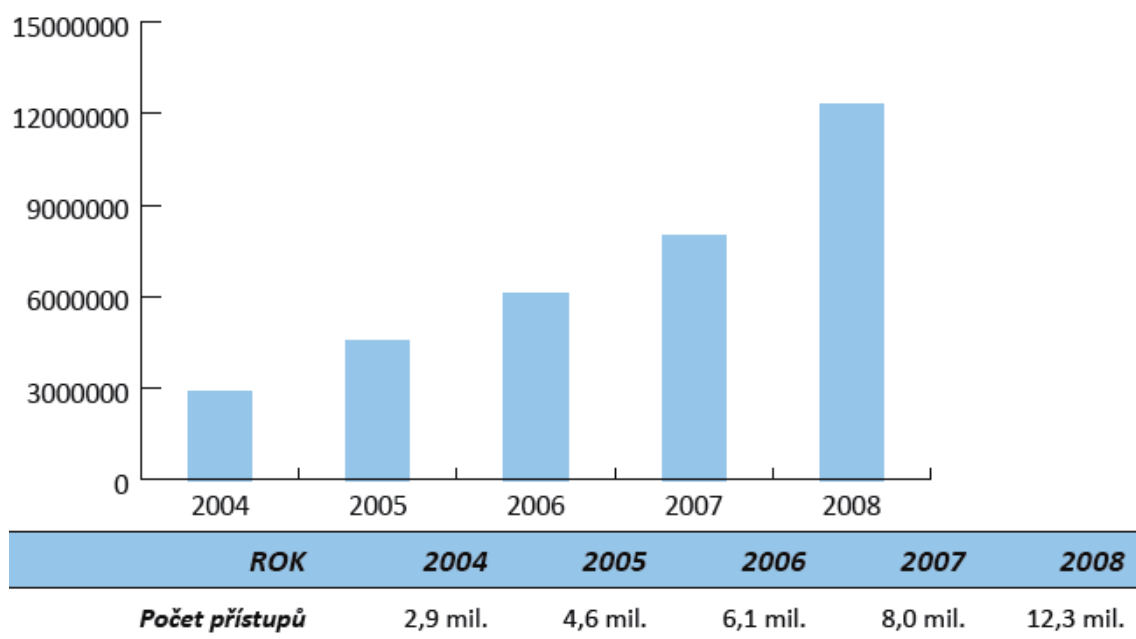
Zařazení aplikace "Nahlížení do katastru nemovitostí" umožňuje uživatelům internetu (vlastníkům nemovitostí) získat pohotově základní údaje o evidovaných nemovitostech z kteréhokoliv katastrálního území na kterémkoliv katastrálním pracovišti v České republice.¹⁸

Tato internetová aplikace, která byla spuštěna dne 1. 1. 2004 je jednou z nejnavštěvovanějších webových stránek státní správy v České republice. Za pět let své existence zaznamenává aplikace stálý nárůst uživatelů, za rok 2008 měla přes 12,3 mil.

¹⁸ Podrobné informace o aplikaci "Nahlížení do katastru nemovitostí" jsou uvedeny na webové adrese <http://nahliznidokn.cuzk.cz>.

návštěv. Meziroční nárůst počtu návštěv je 54 %. Byl způsoben především tím, že v březnu 2008 byla spuštěna nová verze aplikace, která zpřístupnila obraz katastrálních map z celého území České republiky.

V lokalitách, kde dosud není katastrální mapa v digitální podobě, jsou k dispozici rastry katastrálních map doplňované ve dvoutýdenních intervalech o orientační zobrazení změn z geometrických plánů. Uživatelé tak mají přístup k průběžně aktualizovaným komplexním informacím z katastru nemovitostí přímo od svého pracovního stolu.



Graf č. 3: Vývoj počtu přístupů aplikace Nahlížení do KN

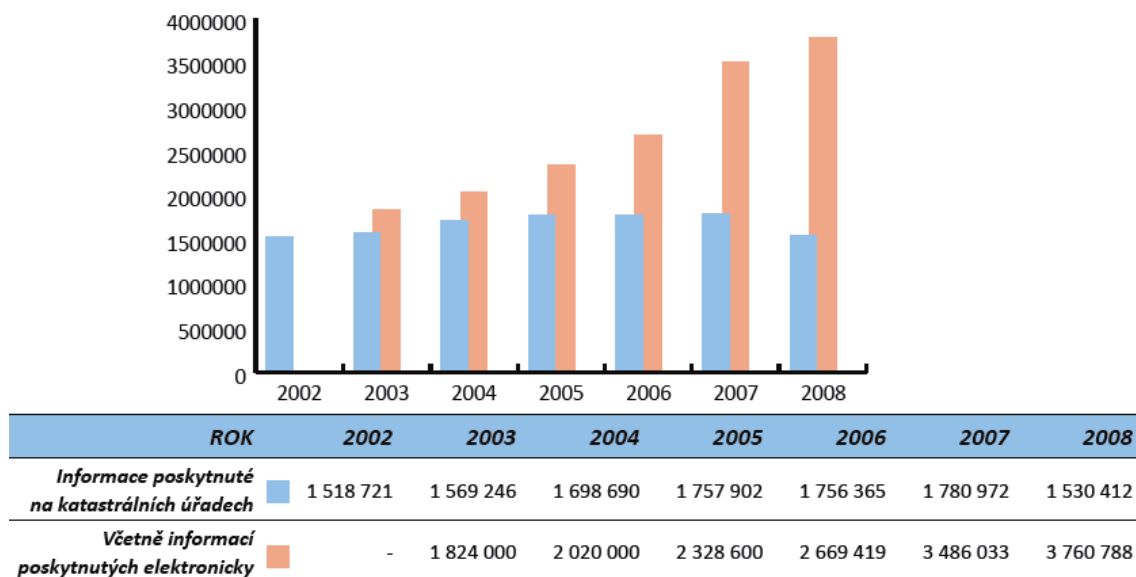
9.3 Poskytování informací z katastru nemovitostí

Jednotlivá pracoviště katastrálních úřadů poskytují v úředních hodinách přímo na přepážkách klientům informace z katastru nemovitostí. Od roku 2001 jsou zprovozněny internetové služby umožňující získat výpisy z katastru nemovitostí dálkovým přístupem bez návštěvy katastrálního úřadu. Tyto služby dnes uspokojují více než polovinu stále rostoucí poptávky po informacích z katastru nemovitostí.

Požadavky na poskytování informací na přepážkách katastrálních úřadů v roce 2008 meziročně poklesly o 14 %, zatímco celkový nárůst vyřízených požadavků na informace z katastru nemovitostí včetně dálkového přístupu činil 8 %.

V roce 2008 tak bylo elektronickými službami uspokojeno 60 % žadatelů o informace z katastru nemovitostí. Zásadní vliv na tento vývoj měl rozvoj služeb na kontaktních místech veřejné správy, tzv. Czech POINTech, které v roce 2008 vydaly 230 tis. výpisů z katastru nemovitostí. Dalším výrazným vlivem je zesilující orientace profesionálních uživatelů na získávání informací dálkovým přístupem prostřednictvím internetových služeb, které začaly více využívat nejen banky a realitní kanceláře, ale také obecní a krajské úřady.

K 1. 7. 2006 bylo zahájeno označování výpisů z katastru nemovitostí elektronickou značkou. Takové výpisy mají stejné účinky jako veřejné listiny.



Graf č. 4: Vývoj počtu poskytovaných informací na přepážce a elektronicky

10. Informační systém katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí České republiky je veden pomocí informačního systému. ISKN je integrovaný informační systém pro podporu výkonu státní správy katastru nemovitostí a pro zajištění uživatelských služeb katastru nemovitostí. Byl implementován v roce 2001. *Nový systém zvyšuje kvalitu dat, jejich dostupnost, spolehlivost a nabízí možnosti propojování s dalšími základními registry státní správy.* Data jsou spravována v lokálních databázích a zhruba v dvouhodinových intervalech jsou replikována do centrální databáze prostřednictvím resortní sítě WAN. Díky této funkčnosti je možné vyhledávat prostřednictvím internetové služby Dálkový přístup do katastru nemovitostí nad aktuálními údaji katastru v rozsahu celé České republiky.¹⁹

¹⁹ Kolektiv Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. *Výroční zpráva 2008*. Zeměměřický úřad, 2009. ISBN 978-80-86918-56-3

11. Zápis vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem¹⁹

Nemovitosti v průběhu času mění své vlastníky, nemovitosti jsou poskytovány bankám do zástavy, dochází ke změnám ve způsobu užívání apod. Všechny tyto změny musí katastrální úřad evidovat a spravovaná data průběžně aktualizovat. Oznamovací povinnost je vždy na uživatelích konkrétní nemovitosti.

Hlavním úkolem katastrálních úřadů je provádění zápisů věcných práv k nemovitostem a dalších údajů formou vkladu nebo záznamu a zápisy poznámek. Celkový počet provedených zápisů za rok 2008 narostl o téměř 200 tisíc.

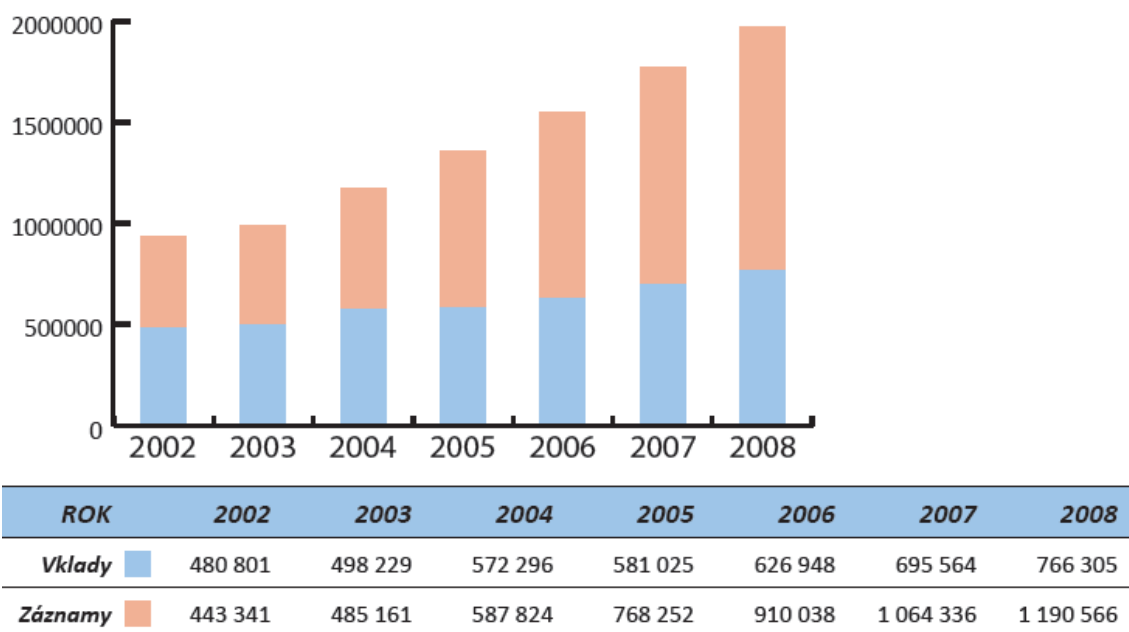
11.1 Vklady práv do katastru nemovitostí

Vkladem se do katastru nemovitostí zapisují na základě smlouvy věcná práva k nemovitostem (vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s věcnými účinky). Katastrální úřad ve správním řízení posuzuje předložené smlouvy a další dokumenty, rozhoduje o povolení vkladu a na základě těchto rozhodnutí provádí zápis práv do katastru nemovitostí.

11.2 Zápisy práv záznamem

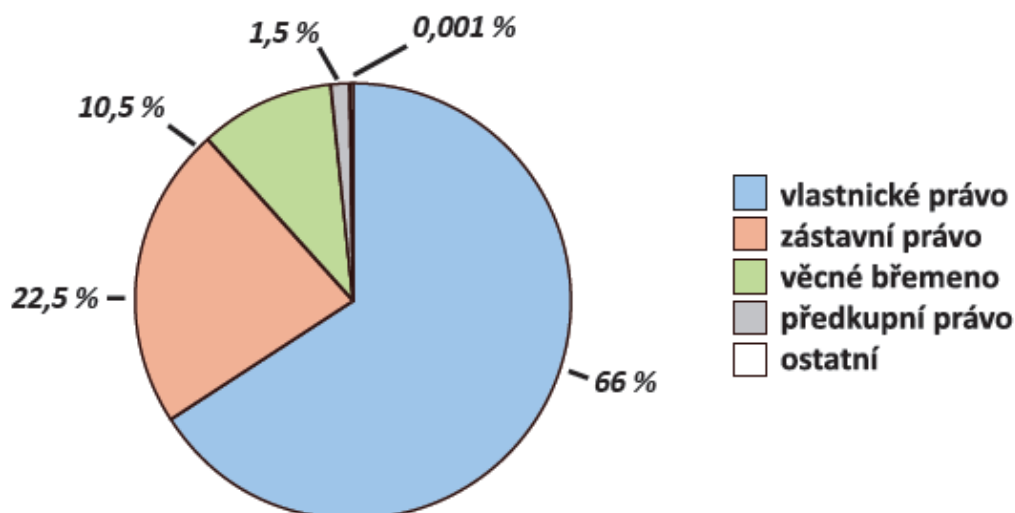
Katastrální úřady provádějí i další zápisy do katastru nemovitostí a to zápisy záznamem. Tímto způsobem zapisují práva k nemovitostem vzniklá rozhodnutím jiných orgánů veřejné správy, rozhodnutím soudů nebo ze zákona, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vymazávají zaniklá zástavní práva a věcná břemena.

¹⁹ Kolektiv Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. *Výroční zpráva 2008*. Zeměměřický úřad, 2009. ISBN 978-80-86918-56-3



Graf č. 5: Vývoj počtu dokončených řízení o vkladu a záznamu

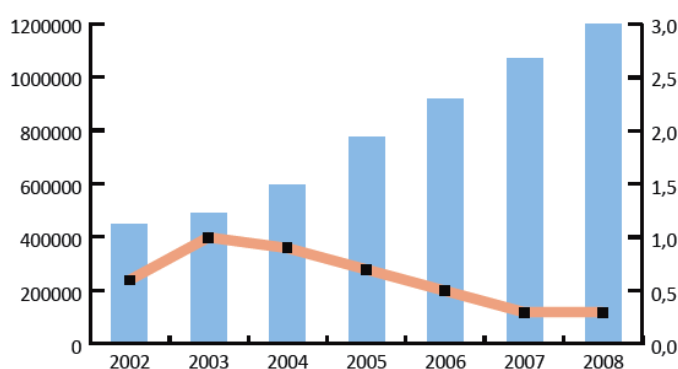
Provádění vkladů práv do katastru nemovitostí je kapacitně a časově nejnáročnější činností katastrálních úřadů. V roce 2008 bylo vyřízeno o 10 % návrhů na vklad více ve srovnání s rokem 2007, celkem 766 tis. Návrhy na vklad vlastnického práva představovaly 66,0 % z celkového počtu, vkladů zástavního práva se týkalo 22,5 % návrhů, 10,0 % návrhů obsahovalo věcná břemena a 1,5 % předkupní práva s věcnými účinky. Meziročně se nejvíce zvýšil počet vkladů vlastnického práva (o 1,6 %) a práv odpovídajících věcnému břemeni (o 2,3 %). Naopak snížení počtu zápisů zástavního práva o 4 % svědčí o poklesu hypotečního úvěrování v souvislosti s rozvojem finanční krize.



Graf č. 6: Podíl práv zapisovaných vkladem za rok 2008

V roce 2008 pokračoval enormní nárůst počtu podání k záznamu. Zatímco v roce 2007 jich bylo katastrálním úřadům doručeno 1 059 tis., v roce 2008 počet těchto podání překročil 1 166 tis., což představuje meziroční nárůst více než 10 %.

Zcela zásadní vliv na nárůst počtu těchto požadavků měly zápisy a výmazy exekucí majetku, které tvořily více než 50 % z celkového počtu zápisů, a které katastrální úřady provádějí bezodkladně. Navzdory rostoucímu počtu podání se zkrátila průměrná lhůta pro vyřízení - z 10 dnů v roce 2007 na 8 dnů v roce 2008.



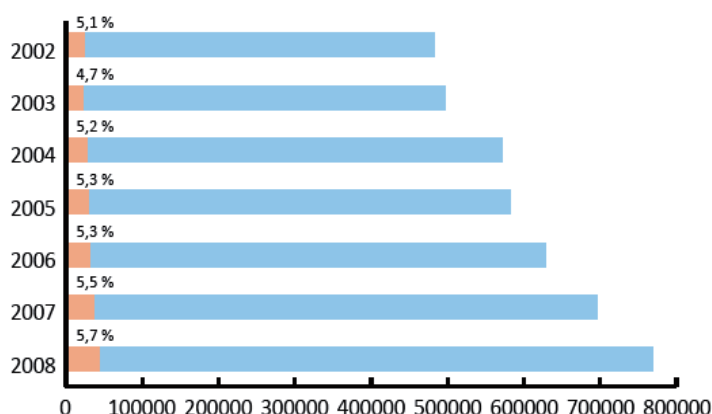
ROK	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Počet ukončených záznamových řízení	443 341	485 161	587 824	768 252	910 038	1 064 336	1 190 566
Průměrná doba pro vyřízení (v měsících)	0,6	1	0,9	0,7	0,5	0,3	0,3

Graf č. 7: Počet vyřízených podání k zápisu práv záznamem

11.3 Zamítnutí návrhu na vklad

Pokud návrh na vklad věcného práva neobsahuje potřebný počet příloh nebo trpěl jinou vadou, pak může úřad řízení o povolení vkladu přerušit. Vyzve navrhovatele k doplnění návrhu či odstranění jeho vad.

Z celkového počtu každoročně podaných návrhů na vklad je přibližně 94 % vkladů povoleno, ostatní správní řízení končí zamítnutím návrhu nebo zastavením řízení. Zvyšuje se nejen absolutní počet nepovolených vkladů, jak ukazuje graf č. 8, ale zvyšuje se i jejich procentní podíl na celkovém počtu přijatých návrhů na vklad, což naznačuje mírné zhoršování kvality podaných návrhů na vklad práv. Podíl návrhů na vklad obsahujících vady, které musí být v průběhu řízení odstraňovány, a tím dochází ke zdržením, je dlouhodobě vysoký.



ROK	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Vklad povolen	455 833	471 428	541 162	550 447	593 672	655 818	722 123
Vklad zamítnut, řízení zastaveno	23 531	22 528	28 619	29 626	31 829	36 799	44 020

Graf č. 8: Vývoj počtu povolených a nepovolených vkladů

12. Doba vyřizování vkladů¹⁹

Katastrální úřad může zapsat vznik, změnu či zánik vlastnického či jiného věcného práva do KN vkladem až na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu. *Na toto řízení má katastrální úřad podle správního řádu 30 dnů, ve složitějších případech až 60 dnů.* Na následný zápis do katastru má pak dalších třicet dnů po nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu.

V praxi závisí doba řízení o návrzích na vklad na vytížení jednotlivých katastrálních pracovišť.

12.1 Lhůty pro vyřízení vkladů

Stejně jako jiné správní orgány katastrální úřad zásadně vyřizuje věci bez zbytečných průtahů. Správně by tedy měl rozhodnout bezodkladně poté, co mu je žádost doručena.

Správní řád přitom stanoví, že pokud nelze rozhodnutí vydat bezodkladně, pak jej musí katastrální úřad vydat nejpozději do 30 dnů od zahájení řízení.

Jestliže by se jednalo o *zvlášť složitý případ*, pak může úřad prodloužit lhůtu o *dobu nezbytnou pro vydání rozhodnutí*, maximálně však o dalších 30 dní. Správní řád vyjmenovává situace, kdy se tak může stát. Kromě blíže neurčeného zvlášť složitého případu mezi ně patří třeba také nutnost ústního jednání, místního šetření, zpracování znaleckého posudku či doručení písemnosti do ciziny.

Uvedená lhůta se týká jen samotného rozhodnutí o vkladu. Po tomto rozhodnutí běží ještě lhůta pro zápis údajů do katastru. Také ta činí maximálně 30 dnů po dni nabytí právní moci rozhodnutí.

Celé řízení tak může trvat až 2x30 dnů, ve výjimečném případě dokonce 3x30 dnů.

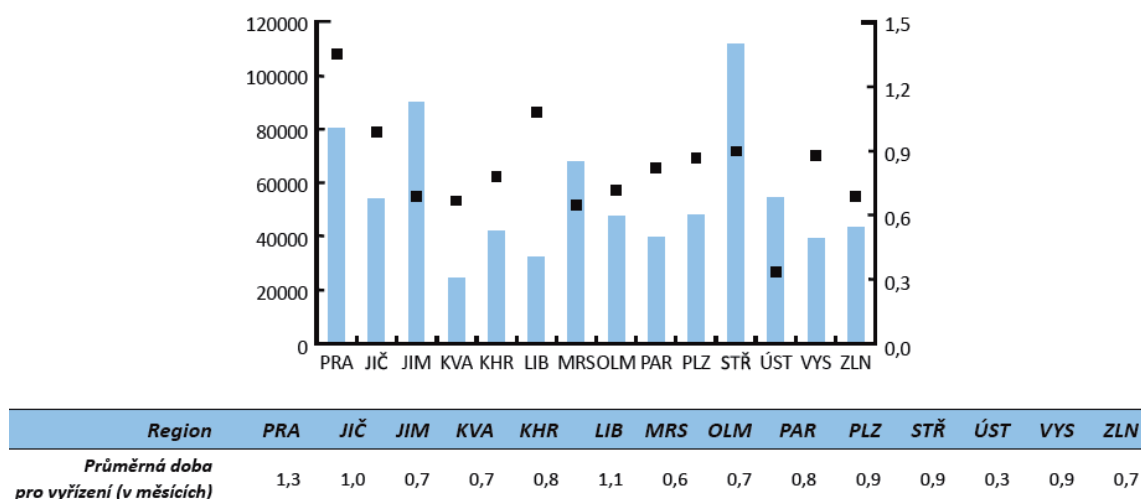
¹⁹ Kolektiv Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. *Výroční zpráva 2008*. Zeměměřický úřad, 2009. ISBN 978-80-86918-56-3

12.2 Zápis do katastru zrychlil

Velmi příznivý byl v roce 2008 vývoj dob vyřizování návrhů na vklad na Katastrálním úřadu pro hl. m. Prahu. *Před deseti lety trval vklad až dva roky.* V letech 2006 či 2007 už zájemci čekali "jen" tři až čtyři měsíce. Čekání na vklady práv se podařilo v průběhu celého roku zkracovat tak, že bezchybná podání byla vyřizována zpravidla do 1 měsíce a ve druhém pololetí roku 2008 již byla dosahována i průměrná lhůta všech podání od podání návrhu do provedení zápisu kratší než 1 měsíc. *V celkových údajích za rok 2008 pak bylo v Praze dosaženo průměrné lhůty vyřizování všech podání ke vkladu práv 1,3 měsíce, což představuje oproti roku 2007 zkrácení o polovinu.* V ostatních krajích se doby pro vyřízení pohybovaly v rozmezích od 10 do 32 dnů, jak je patrné z grafu č. 9.

Dlouhodobě je čekání na vklad nejkratší v Ústeckém kraji. Obvykle tak na úrovni poloviny republikového průměru.

Dále například na katastrálním pracovišti v Benešově nebo Příbrami stíhají zápisy ve lhůtách do 1 týdne.²⁰

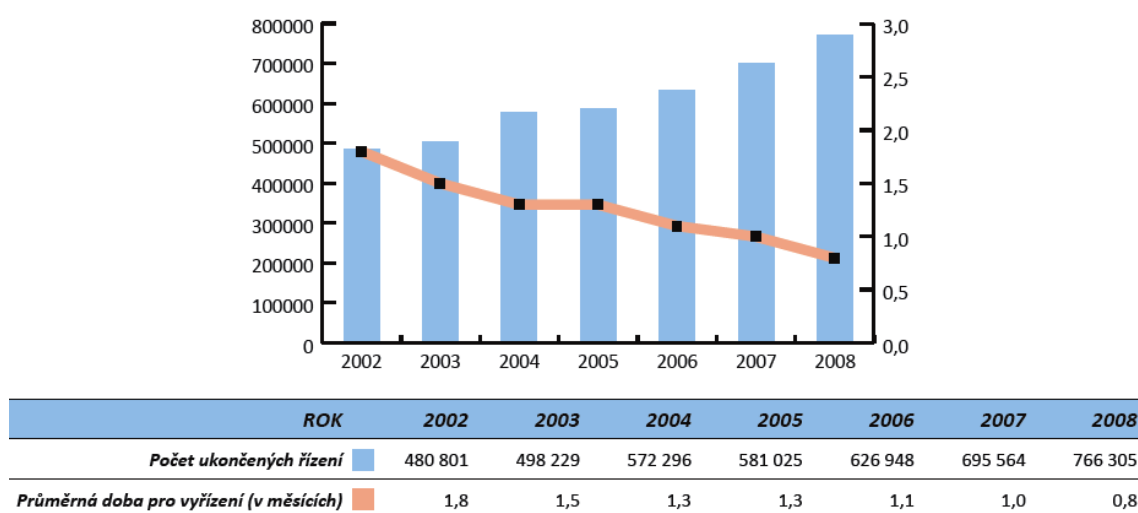


Graf č. 9: Počet vkladů s předpokládanou dobou vyřízení v jednotlivých krajích ČR

²⁰ VEČERĚ, Karel. předseda Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, *Realitní zpravodaj*, [2009-04-17].

V roce 2006 trval vklad do katastru v průměru 34 dnů. Loni už jen 24 dnů a v letošním prvním čtvrtletí dokonce 15 dnů. Tato čísla platí pro Česko jako celek.

Katastrální úřady měly v roce 2008 zhruba stejný objem práce jako v roce 2007. Návrhů na vklad je sice meziročně asi o 14 procent méně, o zhruba stejný počet ale vzrostly záznamy. Po několika letech, kdy se počet podání zvyšoval o 15 až 20 procent, je tu prostor pro další zkracování zápisů. U jednodušší kategorie - tedy záznamů není reálné očekávat výrazné zrychlení.



Graf č. 10: Vývoj počtu ukončených řízení o vkladu

13. Výzkum a vývoj v rezortu¹⁹

Výzkum a vývoj v resortu zeměměřictví a katastru nemovitostí je podřízen potřebám státní správy s cílem získat a uplatnit nové poznatky využitelné při jejím zkvalitňování. Zohledňuje rovněž potřeby v rezortu uplatňovaných informačních a komunikačních technologií a potřeby mezinárodní spolupráce v oboru.

Řešením úkolů výzkumu a vývoje se zabývá *Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický (VÚGTK)*²¹ v rámci výzkumného záměru *Výzkum a vývoj v geodézii, katastru a geomatice* v letech 2005 - 2009, na který poskytuje Český úřad zeměměřický a katastrální institucionální podporu.

Úkoly řešené v rámci výzkumného záměru v roce 2008 byly plněny dle stanovených technických i ekonomických parametrů v souladu se smlouvou mezi ČÚZK a VÚGTK. O plnění jednotlivých úkolů v průběhu roku 2008 informují zápisy z kontrolních dnů.

Mezi hlavní úkoly patřily projekty, na které se navázalo i v roce 2009. Jedná se zejména o pokračovací práce v rámci vývoje nástrojů na obnovu katastrálního operátu mapováním, přepracování a převodu číselného vyjádření do digitální podoby. Byla vytvořena technologie a software pro tvorbu digitálního záznamu podrobného měření změn. Řešení dále bylo zaměřeno na technologii současného šetření a měření při obnově katastrálního operátu s využitím aparatur GPS, včetně elektronického přenosu měřených hodnot.

V roce 2008 byly dále rozvíjeny pozorovací techniky Globálního navigačního satelitního systému (GNSS) a využití dat shromažďovaných v datovém centru Geodetické observatoře Pecný pro výzkum znalostí o vlivu prostředí na výsledky měření metodami globální navigace časových změn tíhového pole Země. Pro rozvoj geodetických základů ČR jsou významné výsledky z implementace ETRS89 (2005) včetně určení transformačních vztahů mezi národními i evropským systémem souřadnic. V oblasti metrologie byly v roce 2008 vyhlášeny Státní etalon tíhového zrychlení a Státní etalon dlouhých délek. Vyhlášení referenčního etalonu polohy by mělo být dokončeno v roce 2009.

¹⁹ Kolektiv Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. *Výroční zpráva 2008*. Zeměměřický úřad, 2009. ISBN 978-80-86918-56-3

²¹ Kompletní informace o VÚGTK na stránkách: <<http://www.vugtk.cz/>>

Kromě úkolů pro ČÚZK řešil VÚGTK grantové úkoly od jiných českých subjektů i v rámci spolupráce se zahraničními institucemi, převážně v rámci EU. Tato činnost, která vždy těsně souvisí s hlavním úkolem ústavu, kterou je práce pro resort ČÚZK, představuje asi 35 % z kapacit výzkumného ústavu. V rámci grantových úkolů byl úspěšně dokončen projekt 6FP „SWIRLS“, který se zabýval vývojem geodetické aparatury pro sledování systému Galileo.

13.1 Souhrn úkolů výzkumu a vývoje v roce 2009²²

- Vývoj nástroje pro obnovu katastrálního operátu v rámci digitalizace souboru geodetických informací ve vazbě na vývoj informačního systému katastru nemovitostí
- rozvoj postupů a metod při obnově katastrálního operátu a při vyhotovování geometrických plánů a součinnosti katastrálních úřadů s jejich vyhotoviteli
- rozvoj WWW stránek
- zajištění a zveřejňování informačních zdrojů odvětví zeměměřictví a katastru z médií
- vývoj pozorovacích technik a analytických center na Geodetické observatoři Pecný v rámci výzkumu v zeměměřictví
- prohloubení teorie detailního modelování tíhového pole s cílem zpřesnění konverze výšek mezi geometrickým a tíhovým prostorem
- specifické úkoly týkající se jemné struktury gravitačního pole Země na základě analýzy dat soudobých družicových misí
- monitorování provozu sítě permanentních stanic GPS v ČR
- rozvoj postupů a metod na podporu plnění dalších úkolů v rámci projektu Národní geoinformační infrastruktury
- rozvoj v oblasti metrologie
- rozvoj v oblasti standardizace.

²²URL:< www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10377&AKCE=DOC:10-VYZKUM> [cit. 2009-12-2].

Závěr

Z výsledků mé práce vyplývá, že služby poskytované katastrálními úřady při zápisech věcných práv do katastru nemovitostí a při poskytování informací se v roce 2008 významně zlepšily. *Katastrální úřady vyřídily 766 305 návrhů na vklad práv, což představuje v porovnání s rokem předcházejícím nárůst o 10 %.*

Doba, po kterou navrhovatelé čekají na vyřízení svých podání, se zkrátila. Český zákon o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem zatím stále ukládá třicetidenní lhůtu, což je dle mého názoru zbytečně dlouhá doba. Ve srovnání se zahraničím se lhůta pro vklad do katastru nemovitostí pohybuje nejčastěji v jednotkách dnů. Třeba ve Švýcarsku jde o dva až tři dny, v Německu či Itálii by měli zapsat nemovitosti do katastru zhruba do 5 až 7 dní a ve Finsku za týden až 20 dní.

V Čechách bylo dosaženo významného zrychlení v Praze, kde v minulosti dlouhé čekání na vklady práv komplikovalo realitní obchody. *V roce 2008 už byla většina bezchybných podání vyřizována do 1 měsíce. Tento příznivý trend pokračuje i v roce 2009.*

Zápisy prováděné záznamem dosáhly v roce 2008 dokonce počtu 1 190 566, což představuje meziroční nárůst o 12 %.

Meziroční nárůst požadavků na výpisy z katastru nemovitostí se odehrál výhradně v elektronických službách dálkového přístupu, kterými bylo loni vyřízeno již 60 % z 3,8 mil. žádostí o informace z katastru nemovitostí.

Dále došlo ke snížení počtu požadavků na přepážkách katastrálních úřadů – o 14 %, zatímco například počet výpisů poskytnutých přes ověřovatele (Czech POINT, notáři) vzrostl o 140 %.

V letošním roce došlo k novelizaci katastrálního zákona. Od 1. března musí každý, kdo žádá o výpis uvést svou totožnost a důvod žádosti. Domnívám se, že jde o správnou změnu - informace v katastru nemovitostí jsou mnohem lépe chráněny před zneužitím. K citlivým údajům, jakými jsou majetkové poměry, se už nemůže dostat kdokoliv a kdykoliv.

Novela také umožňuje, aby katastry nemovitostí nabídly více informací než dosud. Dostupný je nejen přehled vlastnictví k nemovitostem, ale i veškerá jiná práva

zapsaná k nemovitostem. Z registru je možné zjistit například informace o předkupních právech na nemovitost nebo přehled oprávnění z věcného břemene.

ČÚZK se snaží pokračovat v trendu rozšiřování elektronických služeb a poskytování informací zákazníkům. Princip formální publicity je rozvíjen velice zdárně a věřím, že do budoucna umožní uživatelům poskytovat ještě širší spektrum informací než doposud.

Již dnes je zřejmé, že katastr nemovitostí můžeme zařadit mezi nejvyspělejší informační systémy v oblasti veřejné správy v České republice. Informační systém katastru nemovitostí (ISKN) může směle konkurovat obdobným informačním systémům v mezinárodním měřítku.

Myslím, že zadané téma se mi poměrně podařilo objasnit. Doufám, že tato práce bude přínosem nejen pro mě, ale také pro každého, komu přijde do ruky a stráví nad ní čas prostudováním. Pro mě samotnou bylo psaní této práce přínosem, protože jsem si naplno uvědomila určenou problematiku a využila jsem tak své poznatky ze semestrální odborné praxe na Katastrálním pracovišti Havlíčkův Brod.

Seznam použitých zdrojů

- [1] KUBA, B., OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vyd. Linde Praha, a. s. 2005
- [2] BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha, Grada Publishing, a. s. 2007. ISBN 978-80-247-2318-1
- [3] MICHAL, J., BENDA, K.. *Katastr nemovitostí*. 1. vyd. ČVUT Praha 2009. ISBN 978-80-01-04336-3
- [4] TRAJER, V. *Katastr nemovitostí*. ASPI, a. s., Praha 2006. ISBN 80-7357-190-0
- [5] NOVÁ, Petra. *Katastr nemovitostí bude lépe chráněn*. Stavitel, 2009, č. 4.
- [6] KUBA, Bohumil. *Katastrální zákon byl opět novelizován*. Právní rádce, 2009, č. 2, s. 54.
- [7] Bárta, Jiří. *Lepší přístup pro veřejnost*. Euro, 2009, č. 11, s. 91.
- [8] KUBA, Bohumil. *Katastr na internetu*. Stavitel, 2008, č. 7, s. 60.
- [9] Kolektiv Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. *Výroční zpráva 2008*. Zeměměřický úřad, 2009. ISBN 978-80-86918-56-3
- [10] VEČEŘE, Karel. *předseda Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, Realitní zpravodaj*, [2009-04-17].
- [11] ČÚZK, *Internetové stránky*
URL: <<http://www.cuzk.cz/>>

URL:<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10017&AKCE=DOC:10-katastr_historie > [cit. 2009-11-10].

URL:< <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10375&AKCE=DOC:10-SCHEMA> >[cit. 2009-11-13].

URL:<<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10004&AKCE=DOC:10-DOBRE3>>[cit. 2009-11-21].

URL:< www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10377&AKCE=DOC:10-VYZKUM> [cit. 2009-12-2].

[12] iDnes, *Internetové stránky*

URL: <www.bydleni.idnes.cz/vypis-z-katastru-nemovitosti-jak-se-v-nem-vyznat>[cit.2009-11-23].

[13] BUSINESS CENTER, *Internetové stránky*

URL: < http://business.center.cz/business/pravo/zakony/katastr/cast1.aspx >
[cit. 2009-11-13].

[14] WIKIPEDIA, *Internetové stránky*

URL: < http://cs.wikipedia.org/wiki/Katastr_nemovitosti> [cit. 2009-11-09].

[15] Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, *Internetové stránky*

URL: <http://www.vugtk.cz/>

Seznam použitých zkratk

KN – Katastr nemovitostí

ISKN – Informační systém katastru nemovitostí

JEP – Jednotná evidence půdy

ČVUT – České vysoké učení technické v Praze

LV – List vlastnictví

SGI – Soubor geodetických informací

SPI – Soubor popisných informací

BPEJ – Bonitovaná půdně ekologická jednotka

KÚ – Katastrální území

ČÚZK – Český úřad zeměměřický a katastrální

Czech POINT - Český Podací Ověřovací Informační Národní Terminál

VÚGTK - Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický

EU – Evropská unie

Seznam použitých grafů, obrázků a tabulek

Graf č. 1: Vývoj počtu uživatelů dle typu účtu	32
Graf č. 2: Znázornění největších uživatelů dálkového přístupu.....	33
Graf č. 3: Vývoj počtu přístupů aplikace Nahlížení do KN.....	35
Graf č. 4: Vývoj počtu poskytovaných informací na přepážce a elektronicky.....	36
Graf č. 5: Vývoj počtu dokončených řízení o vkladu a záznamu.....	39
Graf č. 6: Podíl práv zapisovaných vkladem za rok 2008.....	40
Graf č. 7: Počet vyřízených podání k zápisu práv záznamem.....	40
Graf č. 8: Vývoj počtu povolených a nepovolených vkladů.....	41
Graf č. 9: Počet vkladů s předpokládanou dobou vyřízení v jednotlivých krajích ČR...43	
Graf č. 10: Vývoj počtu ukončených řízení o vkladu.....	44
obrázek č. 1: Ukázka ze zápisu v zemských deskách, ukázka malovaných hřbetů urbářů.....	11
Obrázek č. 2: Organizační schéma rezortu Zeměměřictví a katastru.....	21
obrázek č. 3: Ukázka Výpisu z KN.....	28
Tabulka č. 1: Výše poplatků za vybrané služby účtované katastrálním úřadem.....	25