

ZÁPISY DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

základní informace

Vysvětlení zkratky pro potřeby tohoto dokumentu: KN – Katastr nemovitostí

Zápisem týkajícím se práv do katastru nemovitostí (KN) se rozumí zápis věcných práv, práv ujednaných jako věcná, nájmu a pachtu do katastru. Existují tři druhy zápisů do KN:

1. vklad
2. záznam
3. poznámka

poznámka: podle nové právní úpravy se všechna věcná práva zapisují vkladem.

VKLAD

Vkladem se zapisují na základě návrhu **vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence** těchto práv:

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

Náležitosti návrhu na vklad

- Označení katastrálního úřadu – ke vkladu je příslušný katastrální úřad, v jehož obvodu je nemovitost, které se smlouva, dohoda nebo jiná listina týká.

- Označení účastníků řízení – účastníkem vkladového řízení je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo rozšiřuje a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo omezuje. Fyzické osoby se označují jménem, popřípadě jmény, a příjmením, adresou místa trvalého pobytu nebo u cizozemců adresou bydliště v cizině, rodným číslem, nebo, není-li přiděleno, datem narození, a jsou-li navrhovatelé, též číslem elektronicky čitelného identifikačního dokladu, pokud se jim vydává. Právnícké osoby se označují názvem, sídlem a identifikačním číslem, pokud je přiděleno. Účastníkem řízení není advokát nebo jiná osoba, která jedná v zastoupení účastníka.
- Označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána.
- Podpis navrhovatele.

Přílohy návrhu na vklad

- Listina (1x), na základě které má být zapsáno právo do katastru.
- Neoddělitelnou součástí listiny je geometrický plán, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy.
- Plná moc, s úředně ověřeným podpisem zmocnitele je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem; pokud se provádí vklad na základě veřejné listiny a zmocněncem je osoba, která veřejnou listinu sepsala, podpis zmocnitele nemusí být úředně ověřen.
- Úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce.
- Postup katastrálních úřadů a listiny, které jsou přílohami návrhu na vklad a další podklady pro řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí, jsou podrobně stanoveny v ustanoveních § 11 – 18 katastrálního zákona a § 26 a § 66 – 70 vyhlášky č. 357/2013 Sb, v platném znění.
- Vkladové řízení je zahájeno také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru nemovitostí zapisuje vkladem

Správní poplatky (platné ke dni 19. 11. 2019)

- Za přijetí každého návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu se vybírá správní poplatek (dále jen "poplatek") ve výši 1000,- Kč podle položky č. 120 přílohy k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.
- Za návrhy na zahájení řízení o povolení vkladu na základě listin, které souvisejí s výstavbou veřejně prospěšné stavby (smluv uzavřených za účelem realizace veřejně prospěšné stavby) pro zneškodňování odpadu, zásobování vodou, odvádění odpadních vod a jejich čištění, pro veřejnou dopravu, veřejné školství, veřejnou správu apod., vybere katastrální úřad poplatek v úhrnu nejvýše 10 000 Kč.
- Podává-li navrhovatel současně několik návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu, hradí se poplatek za každý podaný návrh samostatně.
- Za přijetí úplného znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám k uložení do sbírky listin nebo přijetí dohody spoluvlastníků o správě nemovité věci k uložení do sbírky listin se vybírá poplatek 500,- Kč.

- Pokud účastník řízení, který podal návrh, neuhradí poplatek ve stanovené výši ani na výzvu katastrálního úřadu, katastrální úřad po marném uplynutí lhůty pro zaplacení poplatku řízení o povolení vkladu zastaví podle § 5 odst. 4 zákona č. 634/2004Sb.
- Osvobození od správního poplatku je stanoveno v § 8 zákona č. 634/2004 Sb. .
- Pokud podá návrh na zahájení řízení o povolení vkladu navrhovatel – účastník řízení, který je osvobozen od zaplacení poplatku, katastrální úřad nevyžaduje zaplacení od druhého účastníka řízení, neboť poplatek je povinen zaplatit ten, kdo návrh podává. Druhý účastník řízení by byl povinen poplatek zaplatit v případě, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí by podal společně s účastníkem řízení, který je od zaplacení poplatku osvobozen.

Postup katastrálního úřadu v řízení o návrhu na vklad

- O vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou, informuje katastrální úřad osoby, jejichž práva zapsaná v katastru se podle navrhovaného zápisu mají změnit nebo zaniknout, a to buď prostřednictvím služby sledování změn, do datové schránky, nebo doporučeným dopisem fyzickým osobám s trvalým pobytem v ČR na adresu trvalého pobytu, fyzickým osobám nemajícím trvalý pobyt v ČR na adresu bydliště, právnickým osobám na adresu sídla.
- Navrhovatel může vzít návrh na vklad zpět, vkladové řízení se však zastaví pouze v případě, že s tím souhlasí všichni účastníci vkladového řízení.
- Katastrální úřad po uplynutí lhůty 20 dnů po odeslání informace osobám, jejichž práva zapsaná v katastru se podle navrhovaného zápisu mají změnit nebo zaniknout rozhodne, že se vklad povoluje, jestliže jsou podmínky pro povolení vkladu splněny; v opačném případě návrh zamítne.
- V případě, že byl vklad povolen a proveden, zašle katastrální úřad účastníkům řízení vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden. Je-li účastník, jehož práva k nemovitosti podle zápisu zanikají nebo se omezují, ve vkladovém řízení zastoupen zmocněncem, vyrozumí katastrální úřad o provedeném vkladu nejen zmocněnce, ale i přímo účastníka vkladového řízení.
- Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba ve správním soudnictví.
- Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je přípustná žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.

ZÁZNAM

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

Záznamem se do katastru zapisuje:

- příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
- právo hospodařit s majetkem státu,

- správa nemovitostí ve vlastnictví státu,
- majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy,
- majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst,
- majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití,
- majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.

Návrh na záznam může podat ten, kdo má na jeho provedení právní zájem, orgán veřejné moci nebo územní samosprávný celek, který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo je osvědčil.

Postup při zápisu záznamem a listiny, které dokládá právo, které má být zapsáno, jsou upraveny v ustanovení § 27 a § 71 vyhlášky č. 357/2013 Sb, v platném znění [☞](#).

Katastrální úřad zjistí, zda je návrh na záznam podán oprávněnou osobou, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru, je-li způsobilá k provedení záznamu, provede katastrální úřad zápis do katastru, jinak vrátí listinu s písemným odůvodněním tomu, kdo ji předložil.

POZNÁMKA

Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.

Poznámku zapíše katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce, Státního pozemkového úřadu, jiného správního orgánu či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.

K nemovitostem se zapisuje poznámka o:

- podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti,
- exekučním příkazu ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti,
- exekučním příkazu k postižení obchodního závodu,
- usnesení o pokračování vedení exekuce správou obchodního závodu, usnesení o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě,
- usnesení o pokračování výkonu rozhodnutí správou obchodního závodu, usnesení o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě,
- usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti a o nařízení výkonu rozhodnutí postižením obchodního závodu,
- vyznění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka,

- usnesení o nařízení předběžného opatření,
- uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné,
- žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu,
- zahájení pozemkových úprav,
- rozhodnutí o schválení pozemkových úprav,
- jiném rozhodnutí než podle písmene m) nebo opatření obecné povahy, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru nebo se kterým je zákonem spojeno omezení,
- podané žalobě, kterou se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden vklad do katastru, pokud se na jeho základě nezapisuje poznámka spornosti zápisu,
- výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti,
- dovolání se neúčinnosti právního jednání,
- právu užívání nebo požívání, o němž se neprovádí zápis vkladem, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky,
- výhradě přednostního pořadí pro jiné právo,
- přednostním právem ke zřízení věcného práva pro jinou osobu,
- odkladu zrušení spoluvlastnictví a odkladu oddělení ze spoluvlastnictví,
- ujednání o tom, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby a vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku,
- výhradě souhlasu se zatížením práva stavby,
- zákazu zřídit zástavní právo k nemovitosti,
- závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh,
- závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého,
- stavbě, která není součástí pozemku,
- započetí výkonu zástavního práva,
- ujednání pořadí zástavních práv,
- uvolnění zástavního práva,
- svěřenském nástupnictví,
- zákazu nakládat s nemovitostí,
- dočasné povaze věcného práva na základě zajišťovacího převodu,
- předání údaje o nemovitosti do evidence Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových,
- omezení při hospodaření a nakládání s nemovitostí v souvislosti s poskytnutím podpory z veřejných prostředků.

K osobě se zapisuje poznámka o:

- vyrozumění o nařízení exekuce, pokud povinným není stát nebo územní samosprávný celek,
- usnesení o předběžném opatření, podle kterého nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou nebo může dlužník nakládat s majetkovou podstatou pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce,
- vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku,
- rozhodnutí o prohlášení konkursu,

- jiném rozhodnutí než podle písmene d), podle kterého osoba nesmí nakládat se svou majetkovou podstatou nebo její přesně nevymezenou částí.

Postup katastrálního úřadu a listiny, na základě kterých katastrální úřad poznámku zapíše, jsou upraveny v ustanovení § 28 a § 72 – 73 vyhlášky č. 357/2013 Sb., v platném znění

Poznámku spornosti zápisu katastrální úřad zapíše na žádost v případě, že osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, se domáhá odstranění nesouladu, a prokáže-li, že své právo uplatnila u soudu. Dále pak na základě oznámení soudu o podané žalobě nebo na základě doloženého návrhu žalobce, pokud žalobce podal žalobu o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené. V případě, kdy není do dvou měsíců od doručení žádosti o zápis poznámky spornosti doloženo, že ve věci byla podána žaloba u soudu, katastrální úřad poznámku vymaže. Pokud soud vyhoví žalobě, o které je poznámka spornosti zapsána katastrální úřad vymaže všechny zápisy, vůči nimž poznámka spornosti zápisu působí, což následně oznámí dotčeným osobám.

Oznámení změn

Vlastníci a jiní oprávnění jsou povinni ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá (§ 37 odst. 1 písm. d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění.

Ohlášení změn se týká zejména změny obvodu stavby, způsobu využití stavby/pozemku, zánik stavby apod.

Ohlášení změn je třeba doložit listinou, která změnu dokládá (např. územním rozhodnutím stavebního úřadu, souhlasem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, rozhodnutím orgánu státní správy lesů, geometrickým plánem).

Povinnost ohlášení změn nemají vlastníci a jiní oprávnění u změny adresy trvalého pobytu a změny jména a příjmení evidované osoby, která je evidována v evidenci obyvatel, a dále pak u změn katastru, vyplývajících z listin, které jsou příslušné státní orgány povinny zasílat katastrálnímu úřadu přímo k zápisu do katastru.

Zdroj: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>