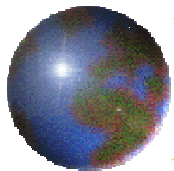


*Nová úprava věcných práv
a katastr nemovitostí
v roce 2014*

JUDr. Eva Barešová

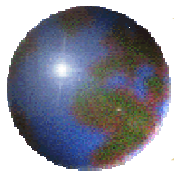
Český úřad zeměměřický a katastrální

17. května 2012



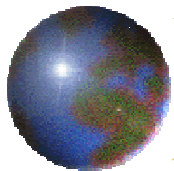
Nemovitě věci (ne nemovitosti)

- ☉ Nemovitě věci (498 odst. 1) jsou
 - ☒ pozemky a
 - ☒ podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
 - ☒ věcná práva k nim,
 - ☒ práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon,



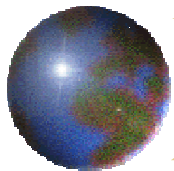
Nemovitě věci (ne nemovitosti)

- stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá
 - 506 stavba dočasná,
 - 1159 jednotka je věc nemovitá,
 - 3055 stavba spojená se zemí pevným základem ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku se nestává součástí pozemku, ale je nemovitou věcí,
 - možná vodní díla



Veřejný seznam 1.1.2014

- ✿ NOZ neobsahuje termín katastr nemovitostí, ale jen obecný termín veřejný seznam (vyjma přechodných ustanovení).
- ✿ **Do veřejného seznamu se budou provádět zápisy.**
- ✿ **Rozlišení vkladu a záznamu bude obsahovat až katastrální zákon.**

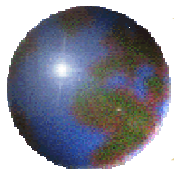


Nově žaloba na určení hranice pozemku od 1.1.2014

- ✿ Doposud nelze podat žalobu na určení hranice pozemku.

§ 1026 NOZ

- ✿ **„Jsou-li hranice mezi pozemky neznatelné nebo pochybné, má každý soused právo požadovat, aby je soud určil podle poslední pokojné držby. Nelze-li ji zjistit, určí soud hranici podle slušného uvážení.“**

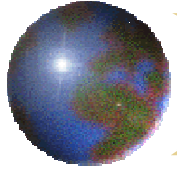


Vkladový princip od 1.1.2014

- ❖ **Vkladový princip** při převodu vlastnického práva k nemovitosti bude **zachován**.

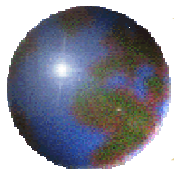
§ 1105 NOZ

- ❖ **Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.**
- ❖ **Vkladový princip bude i při vzniku ostatních věcných práv.**



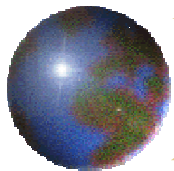
Návrh nového katastrálního zákona

- ⊕ Věcný záměr schválen usnesením vlády č. 2 dne 4.1.2012
- ⊕ Paragrafované znění návrhu duben 2012 - splněno
- ⊕ 3.2.2012 – 2.3.2012 meziresortní připomínkové řízení
- ⊕ Předloženo vládě koncem dubna 2012
- ⊕ Účinnost shodně s NOZ 1.1.2014



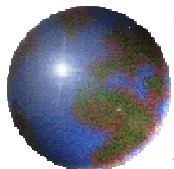
Předmět evidence v KN od 1.1.2014

- Pozemky v podobě parcel,
- Budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
- Budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejedná-li se o drobné stavby,
- Jednotky, včetně rozestavěných,
- Právo stavby,
- Nemovitosti, o nichž to stanoví jiný zákon (možná vodní díla).



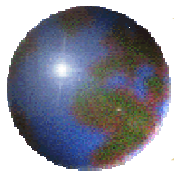
Předmět evidence v KN od 1.1.2014

- ✿ Předmětem evidence v KN nebudou
 - ▣ Podzemní stavby
 - ▣ Rozestavěné budovy
- ✿ Předmětem evidence v KN možná budou
 - ▣ Vodní díla, pokud vodní zákon stanoví, že se jedná o nemovité věci



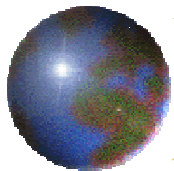
Obsah KN od 1.1.2014

- ⊕ Nově i cenové údaje a údaje pro daňové účely
- ⊕ Cenové údaje z smluv
- ⊕ Údaje pro daňové údaje – od Generálního finančního ředitelství
- ⊕ Tyto údaje jen tomu, kdo prokáže svoji totožnost a uvede účel, pro který je žádá (obdobně jako u sbírky listin a přehledu vlastnictví)



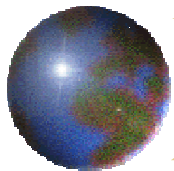
Zápis právních vztahů do KN od 1.1.2014

- ⊕ Zápisy právních vztahů vkladem, záznamem nebo poznámkou.
- ⊕ **Vklad je zápis do KN, kterým se zapisují věcná práva, práva s povahou věcných práv a práva ujednaná jako věcná práva.**
- ⊕ **Záznam** je zápis do KN, kterým se zapisují práva **odvozená od vlastnického práva.**
- ⊕ Poznámka je zápis do KN, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v KN zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.



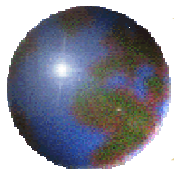
Zápis právních vztahů do KN od 1.1.2014

- ✚ Zápisy práv se do KN provádějí na základě písemností v **listinné podobě nebo v elektronické podobě**, vyhotovené způsobem stanoveným jiným právním předpisem.
- ✚ Pokud je listina vyhotovena v elektronické podobě, musí být opatřena **časovým razítkem**.
- ✚ Listina pro zápis do KN musí být **určitá a srozumitelná**.
- ✚ Týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do KN, jen části pozemku evidovaného v KN, musí být s listinou spojen **geometrický plán**, který část pozemku vymezuje. GP se považuje za součást listiny.



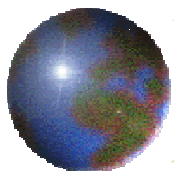
Zápis právních vztahů do KN od 1.1.2014

- Po doručení listiny pro zápis právních vztahů do KN, vyznačí se , že právní vztahy jsou dotčeny změnou, tzv. plomba.
- **Po vyznačení plomby katastrální úřad o tom informuje účastníky vkladového řízení prostřednictvím datové schránky. Jinak, než datovou schránkou se informace nezasílá.**
- Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu.



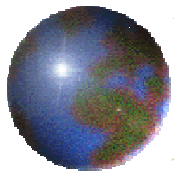
Vkladem se do KN bude zapisovat od 1.1.2014

- ✚ Vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence práv.



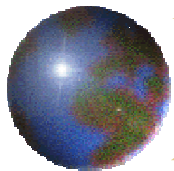
Do KN se budou zapisovat tato práva od 1.1.2014

- ✿ vlastnické právo,
- ✿ právo stavby
- ✿ věcné břemeno (služebnosti a reálná břemena),
- ✿ zástavní právo,
- ✿ podzástavní právo,
- ✿ budoucí zástavní právo
- ✿ předkupní právo



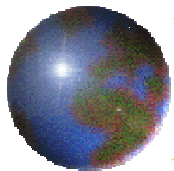
Do KN se budou zapisovat tato práva od 1.1.2014

- ✿ budoucí výměnek,
- ✿ přídatné spoluvlastnictví,
- ✿ správa svěřenského fondu,
- ✿ výhrada vlastnického práva,
- ✿ výhrada práva zpětné koupě,
- ✿ výhrada práva zpětného prodeje,



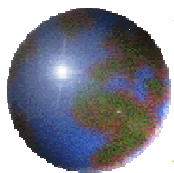
Do KN se budou zapisovat tato práva od 1.1.2014

- ❑ zákaz zcizení nebo zatížení,
- ❑ výhrada práva lepšího kupce,
- ❑ ujednání o koupi na zkoušku,
- ❑ nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka (§ 2203 NOZ),
- ❑ pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka (§ 2333 NOZ),
- ❑ vzdání se práva na náhradu škody na pozemku (§ 2897),
- ❑ rozdělení domu na jednotky.



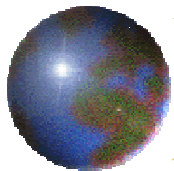
Přílohy návrhu na vklad

- ❖ Listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do KN, nebo její úředně ověřená kopie (vkladová listina)
- ❖ **Plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele** nebo úředně ověřená kopie takové plné moci, je-li účastník vkladového řízení zastoupen zmocněnce; pokud se provádí vklad na základě veřejné listiny a zmocněncem je **osoba, která veřejnou listinu sepsala, podpis zmocnitele nemusí být úředně ověřen.**



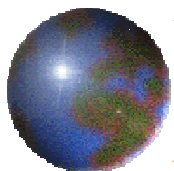
Účastník řízení o povolení vkladu od 1.1.2014

- Účastníkem řízení o povolení vkladu (vkladové řízení) je osoba,
 - jejíž právo vzniká,
 - mění se nebo rozšiřuje, a
 - osoba, jejíž právo zaniká nebo se omezuje.



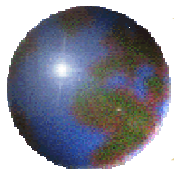
Přezkum vkladové soukromé listiny od 1.1.2014

- ☉ Před rozhodnutím o povolení vkladu KÚ zkoumá u vkladové listiny, která **je soukromou listinou**, zda
 - ☒ vkladová listina splňuje náležitosti listiny pro zápis do KN
 - ☒ obsah listiny doložené k návrhu na vklad odůvodňuje navrhovaný vklad,
 - ☒ právní jednání je učiněno v předepsané formě,
 - ☒ účastník řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí,



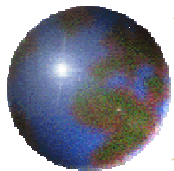
Přezkum vkladové soukromé listiny od 1.1.2014

- ❑ k právnímu jednání byl udělen souhlas podle jiného předpisu,
- ❑ **z obsahu listiny a jeho porovnáním s dosavadními zápisy v KN není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné,**
- ❑ Navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v KN (na překážku povolení vkladu není, pokud logickou mezeru mezi zápisem v KN a navrhovaným vkladem podle vkladové listiny návrhovatel doloží současně s návrhem na vklad listinami, které návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy v KN doplní).



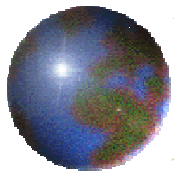
Přezkum vkladové veřejné listiny od 1.1.2014

- Pokud je vkladová listina sepsána jako **veřejná listina**, KÚ zkoumá, zda
 - veřejná listina splňuje náležitosti listiny pro zápis do KN
 - obsah veřejné listiny doložené k návrhu na vklad odůvodňuje navrhovaný vklad a
 - navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v KN.



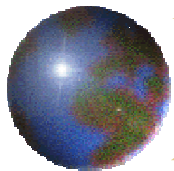
Rozhodnutí o povolení vkladu od 1.1.2014

- ⊕ Rozhodnutí o povolení vkladu se poznamená ve spise (nabývá právní moci), pokud je zcela vyhověno návrhu na vklad.
- ⊕ Účastníci obdrží **vyrozumění** o vkladu (změnový výpis z KN) a vkladová listina se založí do sbírky listin.
- ⊕ Pokud je zastoupen účastník, jehož práva zanikají nebo se omezují, vyrozumívá se nejen prostřednictvím zmocněnce, ale i přímo na jeho adresu uvedenou v katastru.



Rozhodnutí o zamítnutí vkladu od 1.1.2014

- Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je přípustná žaloba podle OSŘ.



Děkuji za pozornost.