

NOVÝ KATASTRÁLNÍ ZÁKON

Diskusní setkání –Stavební fórum

Ing. Karel Večeře



Český úřad zeměměřický a katastrální

Obsah prezentace

- **Katastr a nová legislativa**
- Co a jak se bude zapisovat
- **Evidence cen, katastr on-line, lhůty, plomby, kontrola**
- Právo stavby a materiální publicita
- Due dilligence ve světle nové legislativy
- Aplikace ČÚZK pro církevní restituce

Nový katastrální zákon

- věcný záměr schválen vládou v lednu 2012
- návrh § znění schválen vládou 15.8.2012
- předložení do Parlamentu 22.8. 2012
- 1. čtení v Poslanecké sněmovně 15.2.2013
- 2. čtení 14.5.2013
- 3. čtení 17.5.2013
- projednání v Senátu během června 2013
- prováděcí předpisy, úpravy ISKN

Nový katastrální zákon

- diskuse o opatřeních bránících podvodům
- ČÚZK poskytuje ročně podklady Policii ČR k vyšetřování 10 až 20 případů
- Policie ČR dosud žádné seriózní vyčíslení neposkytla, přesná statistika chybí
- opatření musí přihlížet k 1 mil. transakcí ročně, z nichž 99,99 % nejsou podvody

Opatření proti podvodům - vláda

§ 15

(1) Přílohou návrhu na zahájení vkladového řízení je

b) plná moc **s úředně ověřeným podpisem zmocnitele**, je-li účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem,

§ 16

(1) **O vyznačení, že právní vztahy jsou dotčeny změnou, katastrální úřad informuje účastníky vkladového řízení prostřednictvím datové schránky. Jinak než prostřednictvím datové schránky se tato informace nezasílá.**

§ 18

(3) V případě, že byl vklad povolen a proveden, zašle katastrální úřad účastníkům vkladového řízení vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden a vkladovou listinu vyjme ze spisu a založí ji do sbírky listin. **Je-li účastník, jehož práva k nemovitosti podle zápisu zanikají nebo se omezují, ve vkladovém řízení zastoupen zmocněncem, vyrozumí ho o provedeném vkladu katastrální úřad nejen prostřednictvím zmocněnce, ale i přímo.**

Opatření proti podvodům - poslanci

§ 16

(1) O vyznačení, že právní vztahy jsou dotčeny změnou, katastrální úřad informuje účastníky vkladového řízení zasláním informace na adresu podle § 14 písm. b) nebo prostřednictvím datové schránky anebo jiným vhodným způsobem, který účastníci katastrálnímu úřadu sdělí.

§ 55

(6) Na základě údajů katastru se poskytuje služba sledování změn v katastru nemovitostí zajišťující informování vlastníků a jiných oprávněných o postupu zápisů elektronickými prostředky.

Co je psáno, to je dáno?

§ 980 NOZ

(2) Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.

§ 11 ZáprNe

Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1.1.1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.

§ 16 ZáprNe

(1) Zápisy právních vztahů v evidenci nemovitostí provedené podle dosavadních předpisů prokazují pravdivost skutečností v nich uvedených, pokud není prokázán jejich opak.

Materiální publicita

§ 984

(1) Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.

(2) Pro nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu se věta první odst.1 nepoužije.

§ 985

Není-li se stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala.

Materiální publicita

§ 986

(1) Kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno.

Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámku spornosti zápisu, nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu.

(2) Požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu; po uplynutí této lhůty však jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře.

(3) Nebyl-li žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, prodlužuje se lhůta podle odstavce 2 na tři roky; lhůta počne běžet ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden.

Technická část katastru

- v technické části katastru jen menší změny
- veřejnost katastru zachována v dnešním rozsahu
- možnost upřesňování hranic pozemků, pokud nejsou evidovány s přesností 14 cm
- umožnění elektronické komunikace při zápisech i pro geometrické plány
- přebírání údajů ze základních registrů
- nově evidování dalších daňových a cenových údajů

Daňové a cenové údaje

- daňový základ daně z pozemků v intravilánech obcí
 - stanoví obce, bude uveden na výpisech z katastru nemovitostí podobně jako BPEJ u zemědělských pozemků
- ceny uvedené v kupních smlouvách s vazbou na výčet převáděných nemovitostí
 - nebudou dostupné pro anonymní žadatele, režim stejný jako pro přehled vlastnictví z celé ČR nebo pro kopie ze sbírky listin
 - hromadně budou předávány ke zpracování vývoje cen nemovitostí

Informace o parcele

Parcelní číslo:	st. 250
Výměra [m ²]:	1850
Katastrální území:	Litomyšl 685674
Číslo LV:	14
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	bez čp/če obč. vyb

[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa
Česká republika	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

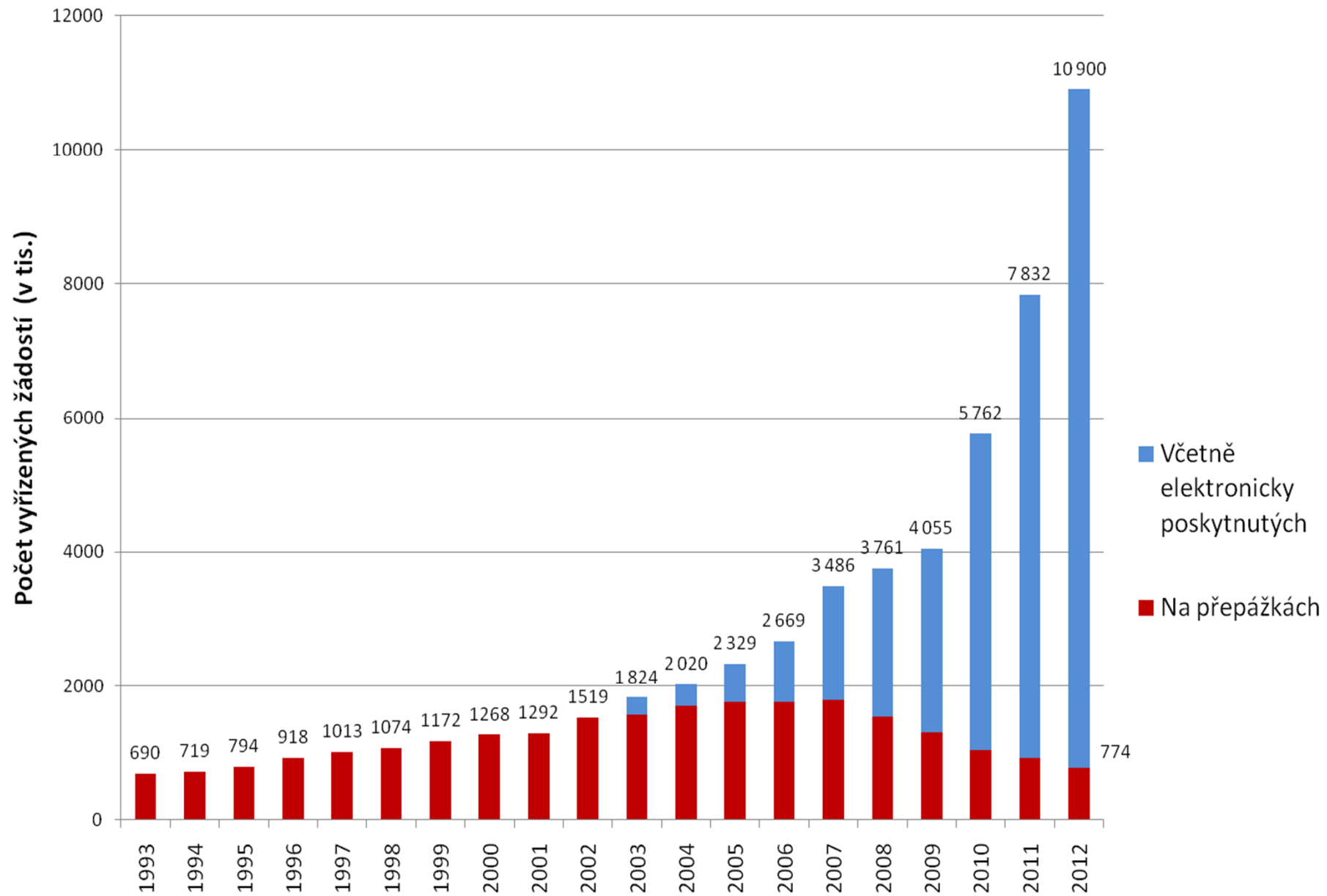
Jméno/název	Adresa
Národní památkový ústav	Valdštejnské nám. 162/3, Praha

Způsob ochrany nemovitosti

Mapa katastru nemovitostí s vyznačenou parcelou 250. Mapa obsahuje měřítko 1:908, navigační prvky a legendu. Mapa je nazvána 'Toulovcovo náměstí'.

Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě](#).

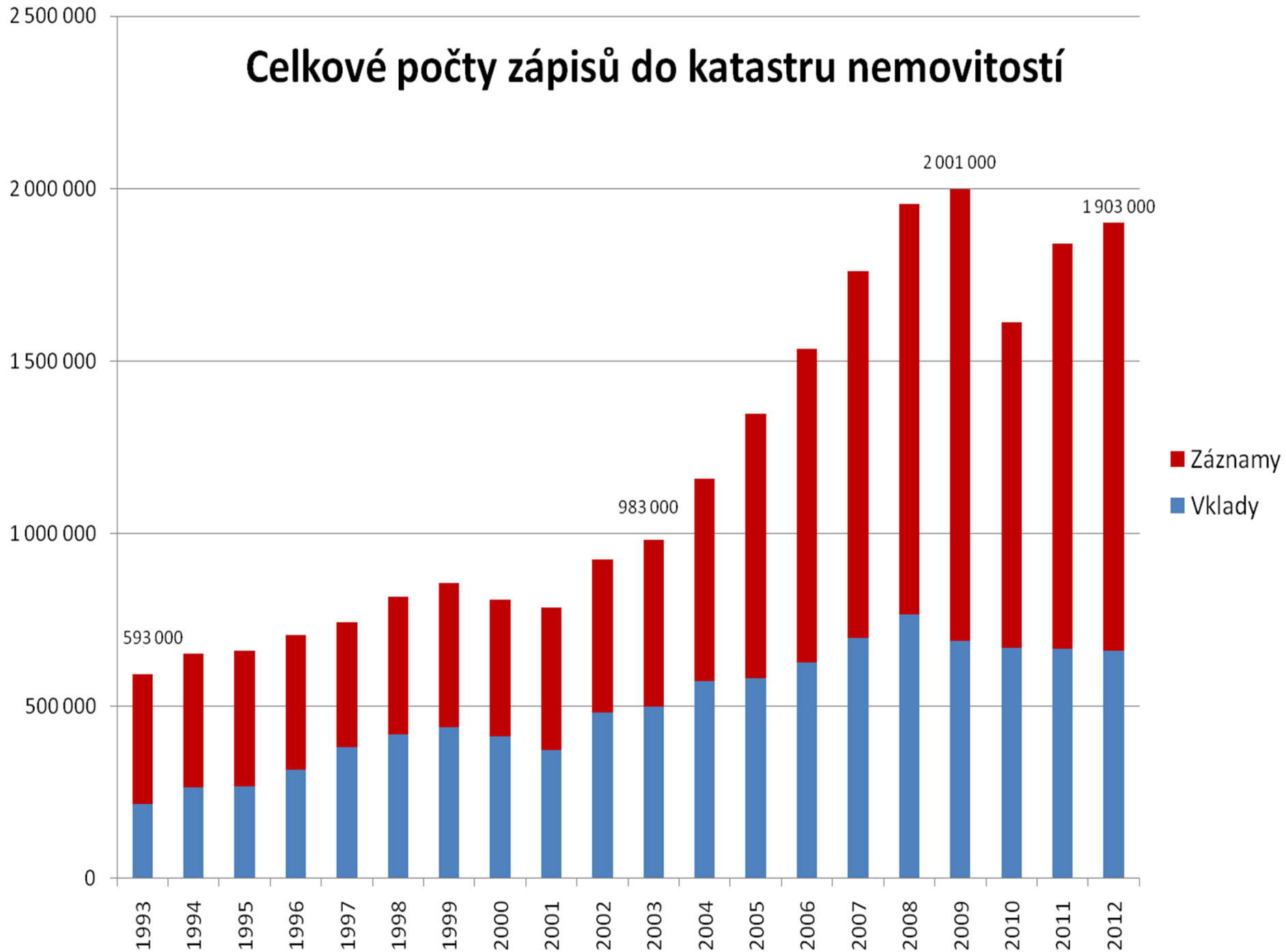
Poskytování údajů z katastru nemovitostí



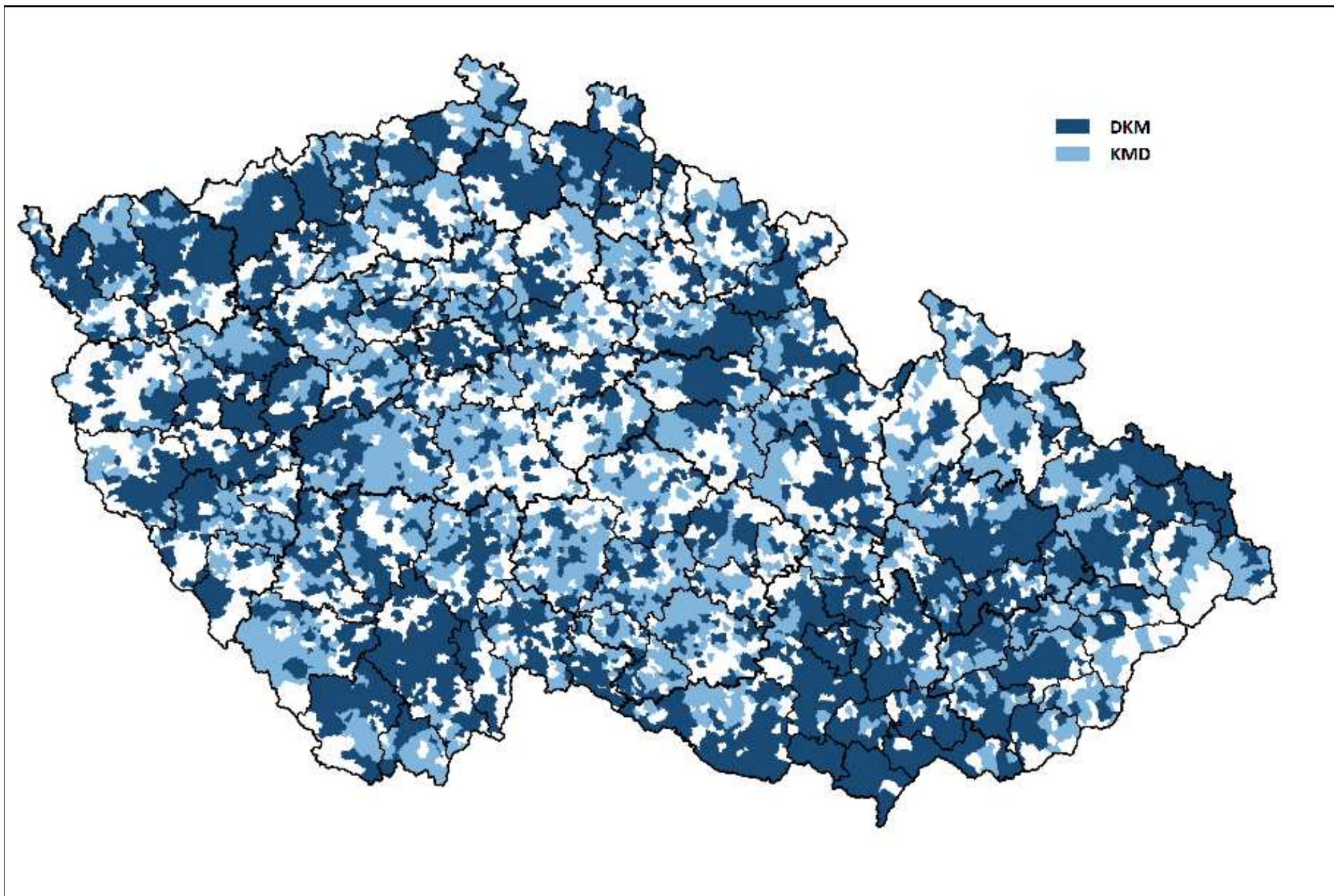
Lhůty zápisů

- vládní návrh vklady do 2 týdnů
- nárůst počtu vkladů na více než 1 mil. ročně
- část dnešních záznamů se bude zapisovat vkladem
- nové zápisy – nájmy, pacht, právo stavby
- poslanec – Doktor – prodloužení minimálně o 20 dnů
- poslanec – Ohlídal – prodloužení až na 4 měsíce
- Co udělá Senát ???

Celkové počty zápisů do katastru nemovitostí



Digitalizace katastrálních map – 70%



Nedostatečně identifikovaní vlastníci

- 147 tis. vlastníků jen se jménem a příjmením převzato z pozemkových knih
- 43 tis. vlastníků nar. před r. 1910 nebo dle EO zemřelých před r. 2000
- 9 tis. pozemků zapsaných na LV – neznámý vlastník

Navrhované řešení:

Předání údajů do zvláštní evidence ÚZSVM – zveřejnění v obci a na webu ÚZSVM, pokud nikdo nedoloží své právo, po 10 letech od účinnosti OZ přejdou tyto nemovitosti do majetku státu!

DĚKUJI ZA POZORNOST

www.cuzk.cz

karel.vecere@cuzk.cz



Český úřad zeměměřický a katastrální

Zápisy práv

- vklad práva vždy při zápisu nebo výmazu věcných práv, tedy i u dnešních záznamů práv
- záznam bude vyhrazen pro zápisy v rámci vlastnického práva státu, krajů, měst, tedy pro hospodaření organizačních složek
- přezkum soukromých listin zhruba v současném rozsahu, přezkum veřejných listin redukovaný
- bude se předkládat jen 1 vyhotovení smlouvy
- smlouvy s doložkou o provedení vkladu nahradí změnový výpis

Práva zapisovaná do katastru nemovitostí

- 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,
- pacht,
- vzdání se práva na náhradu škody na pozemku,
- rozdělení domu na jednotky.

Poznámka spornosti

§ 24

Poznámka spornosti zápisu

V případech stanovených v § 985 a 986 občanského zákoníku zapíše katastrální úřad poznámku spornosti zápisu. Katastrální úřad vyznačí poznámku spornosti, která působí proti zápisu na základě napadeného právního jednání a na něj navazujícím zápisům, také na základě doručeného oznámení soudu o podané žalobě nebo k doloženému návrhu žalobce, pokud žalobce podal žalobu o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné či zrušené.

Předmět evidence v KN

- pozemky,
- 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 se o drobné stavby,
- jednotky, včetně rozestavěných,
- právo stavby,
- nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

Informace o budovách na vlastním pozemku zůstanou obsahem technických údajů o pozemku v katastru!

Hranice pozemků

§ 1024

(1) Má se za to, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné.

§ 1028

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.

Vklady práv do katastru nemovitostí

