

3.2 ÚDAJE V KATASTRU NEMOVITOSTÍ

3.2.1 LIST VLASTNICTVÍ

List vlastnictví je **veřejná listina**, jež obsahuje údaje z katastru nemovitostí rozdělených do několika částí. V části A najdeme **údaje o vlastnících** nemovitosti, a to včetně adresy a rodného čísla vlastníka. V případě vícero vlastníků najdeme i jejich vlastnické podíly na nemovitosti. V části B je **popis nemovitostí**, včetně jejich součástí. U pozemků nalezneme parcelní číslo, výměru, způsob využití či ochrany, pokud by byl pozemek ještě evidován v původní zjednodušené evidenci, pak tento údaj je také uveden na listu vlastnictví. Dochází však k obnově katastrálního operátoru, včetně digitalizace katastrálních map, a při této obnově může dojít ke změně čísel parcely či její výměry.



U pozemků ve zjednodušené evidenci byl v případě pronájmu tohoto pozemku poplatníkem daně z nemovitosti nájemce, po opravě katastrálního operátoru se však stává plátcem již vlastník pozemku. Pokud by došlo ke změně výměry parcely při opravě katastrálního operátoru, pak má vlastník povinnost podat nové přiznání k dani z nemovitosti.

U staveb je uvedeno číslo popisné či evidenční, pokud bylo stavbě přiděleno, a dále údaj o pozemku, na němž stavba leží, a jméno obce, v níž se stavba nachází. Tyto údaje o stavbě musí být uváděny ve smlouvách, i když se stala již stavba součástí pozemku. V části C jsou evidována **omezení vlastnického práva**, a to jak případná věcná břemena či služebnosti, tak i údaje o exekucích či jiných rozhodnutích omezujících vlastníka s nakládáním s danou nemovitostí. V části E listu vlastnictví nalezneme **názvy a označení listin**, které byly podkladem pro zápis uvedených údajů. Tyto listiny se nacházejí následně ve sbírce listin.

List vlastnictví obsahuje všechny nemovitosti daného vlastníka nebo stejných spoluvlastníků se stejnými vlastnickými poměry v daném katastrálním území. Jestliže někdo vlastní v daném katastrálním území sám jednu nemovitost a druhou nemovitost má ve spoluvlastnictví s jinou osobou nebo je jiná nemovitost ve společném jmění manželů, tak pak jsou takovéto nemovitosti na samostatných listech vlastníků.

Náhled na list vlastnictví můžete získat na webové aplikaci Českého úřadu zeměměřického a katastrálního na adrese <http://nahliznidokn.cuzk.cz>. Tento náhled na list vlastnictví obsahuje pouze základní údaje o nemovitosti, tj. popis nemovitosti a informativní údaj o právu omezujícím vlastníky nemovitosti. Pokud chcete zjistit i vlastníka nemovitosti, pak je nutné se buď přihlásit

přes e-identitu či sjednaný dálkový přístup, nebo je možné vyplnit kontrolní kód (CAPTCHA), a pak se objeví i základní identifikační údaje o vlastníkově nemovitosti. Toto omezení náhledu bylo zavedeno z důvodu zabránění automatickému sběru dat o vlastnících nemovitostí v ČR.

Plnohodnotný list vlastnictví je možné získat osobně na jakémkoliv katastrálním pracovišti, na pobočkách České pošty a matrice obecního úřadu, kde provozují Czech POINT. Výpis z katastru nemovitostí Vám může vydat i notář, a pokud advokát má sjednaný dálkový přístup do katastru nemovitostí, pak může vydat výpis z katastru nemovitostí v konvertované podobě.



Pokud z listu vlastnictví vyplývá, že současný vlastník nabyt vlastnícké právo k nemovitosti převodem ve velmi krátké době, pak doporučuji obezřetnost, neboť se vyskytují případy podvodného převedení nemovitosti na základě falešné plné moci s ověřeným podpisem, kdy skutečný vlastník toto nemusí včas odhalit. V těchto případech doporučujeme prověřit předchozí nabývací titul, zda se nemůže jednat o takovýto případ.

3.2.2 KATASTRÁLNÍ MAPA

Katastrální mapa zachycuje jednotlivá katastrální území a v něm se nalézající parcely, včetně staveb. V současnosti je již **digitalizováno cca 95 % území České republiky**. Pro náhled na katastrální mapu je nejvhodnější přístup přes webové rozhraní <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz>, kde je možné buď přes náhled na danou nemovitost dát její zobrazení v katastrální mapě, nebo samostatně vyhledat dané katastrální území, a pak nalézt zájmovou nemovitost. V katastrální mapě máte možnost zapnout zobrazení „ortofoto“, které Vám poskytne fotografický náhled na danou nemovitost.



Pokud ve fotografickém náhledu vidíte, že postavené stavby přesahují hranice jednotlivých pozemků, pak je velmi pravděpodobné, že v důsledku digitalizace map došlo k upřesnění hranic jednotlivých pozemků a bude nutné dát do pořádku vlastnícké vztahy. Stavba přesahující na sousední pozemek znamená, že byla chybně vyměřena, a pokud vám sousední pozemek nepatří, pak je nutné dojednat s vlastníkem sousední parcely nápravu. Některé oblasti vykazují posun hranic všech pozemků o stejnou vzdálenost, a je tedy evidentní, že se jedná o chybu původního vyměření, přesto je nutné se dohodnout na nápravě. Byť v mnohých případech by připadlo v úvahu vydržení sousedního pozemku, tak je mnohem vhodnější se dohodnout, než vést roky soudní spor o vlastnícké právo.

3.2.3 SBÍRKA LISTIN

Sbírka listin je nejméně používanou částí katastru nemovitostí. Ve sbírce listin nalezneme **evidenci všech listin**, které jsou předkládány katastrálnímu úřadu pro zápis údajů do katastru nemovitostí. Ve sbírce listin tedy nalezneme jak jednotlivé nabývací tituly k nemovitostem, tj. kupní smlouvu, darovací smlouvu, rozhodnutí o dědictví, rozsudek o určení vlastnictví a podobně také tituly ke vzniku smluvních služebností, tedy především věcných břemen. Ze sbírky listin můžeme tedy zjistit celé znění předchozí smlouvy či přesný obsah věcného břemen. Zvláště pak u služebnosti práva chůze a jízdy přes pozemek můžeme zjistit přesný rozsah dané služebnosti, pokud se jedná o nově zřízenou služebnost. Některé služebnosti vznikly před desítkami let (dnešní katastr nemovitostí převzal i věcná břemena z pozemkových knih vzniklých v roce 1871), ale tehdejší právní úprava neznala ještě geometrický plán, jímž se dnes přesně vyznačuje jak cesta pro chůzi či jízda, tak i umístění vedení vody, odpadu či elektřiny, pokud vznikly na základě smlouvy.

Sbírka je **veřejně přístupná**, ale osoba vyžadující kopii z listiny uložené ve sbírce listin musí prokázat svoji totožnost. Je možné požádat o kopii listiny přímo na katastrálním pracovišti, kde bude sepsána žádost o vydání kopie listiny a ověřen žadatel, nebo osoba mající dálkový přístup do katastru může prostřednictvím tohoto přístupu požádat o kopii listiny elektronicky. Katastrální úřad může však žádost odmítnout, pokud není k dispozici listina v elektronické podobě. Katastrální úřad vyhoví žádosti ve lhůtě několika pracovních dní, pokud je možné zajistit naskenování požadované listiny.

3.2.4 DÁLKOVÝ PŘÍSTUP DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dálkový přístup do katastru nemovitostí je možné zřídit jakékoliv osobě na základě její písemné žádosti. Z principu se však jedná o osobu, která potřebuje častější přístup k údajům z katastru nemovitostí. Za poskytnuté údaje dálkovým přístupem z katastru nemovitostí se platí stejné **správní poplatky**, ale majitel účtu je zpravidla hradí hromadně za delší období. Výstup z dálkového přístupu z katastru nemovitostí je poskytován pouze elektronicky, a pokud ho potřebuje dotýčný v listinné podobě, pak musí být elektronický výstup konvertován do listinné podoby, což kromě Czech POINTu může učinit pro svého klienta i advokát. Při komunikaci se správními úřady či soudy prostřednictvím datové schránky však postačí elektronická podoba výpisu, pouze je nutné zohlednit omezenou dobu platnosti elektronických podpisů.

3.3 PODÁNÍ NA KATASTR

Intabulační princip zakotvený v OZ znamená, že všechny smlouvy, jejichž předmětem je převod nebo přechod práv k nemovitosti, nebo věcná práva spojená s nemovitostí musí projít správním řízením, kde správní úřad, tj. katastrální úřad, vydá rozhodnutí o povolení vkladu nebo zamítnutí vkladu práva. Toto správní řízení se zahajuje výhradně na návrh osoby, který musí být podán na předepsaném formuláři, k němuž musí být přiloženy přílohy podle druhu práva, které bude do katastru nemovitostí vkládáno. Předepsané formuláře je možné nalézt na webu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního na adrese <https://cuzk.cz> nebo je možné využít pro vyplnění formuláře webovou aplikaci <https://nv.cuzk.cz/Web/Uvod.aspx>. Tato webová aplikace umožní snadnější vyplnění formuláře a jeho následný převod do formátu PDF pro výtisk. Formulář je možné i prostřednictvím webové aplikace uložit a následně dle instrukcí obdržovaných na email se vrátit k rozpracovanému formuláři. Bohužel i zde přibyla nutnost se přihlásit přes e-identitu či dálkový přístup na webových stránkách, jinak jsou možnosti pro vyplnění formuláře pomocí této aplikace značně omezeny.

Vyplnění formuláře obsahuje základní údaje o osobách, jichž se návrh dotýká, identifikaci nemovitostí, jež jsou předmětem vkladu, a určení práv, které se budou vkládat. Návrh na vklad bývá obvykle podepsán všemi účastníky smluvního vztahu, ale z právního hlediska je dostatečné, když návrh podá a podepíše pouze jeden z účastníků smlouvy. Podpis na formuláři návrhu na vklad nemusí být úředně ověřen. Účastníky správního řízení o návrhu na vklad práva jsou všechny zúčastněné osoby smluvního vztahu, na jehož základě se právo do katastru vkládá.

Přílohou k vyplněnému a podepsanému formuláři je **podepsaná smlouva o vkládaném právu**. Tato smlouva zpravidla obsahuje **úředně ověřené podpisy** zúčastněných osob. Teoreticky sice nemusí být podpisy úředně ověřené, pak musí podpisy účastníků ověřit sám úřad, ale to by způsobilo značné průtahy, proto je vhodné podpisy na smlouvě nechat vždy úředně ověřit. Pokud by byl účastník smlouvy zastoupen, pak i zástupce musí být podepsán úředně ověřeným podpisem a ke smlouvě musí být přiložena plná moc opět s úředně ověřenými podpisy.

Pro práva dotýkající se nemovitostí je velmi důležitý okamžik doručení návrhu na vklad spolu s přílohami na příslušný katastrální úřad, resp. katastrální pracoviště. Návrh lze doručit **osobně** nebo **poštou**, ale lze využít možnost podat návrh na vklad **přes datovou schránku**, pak však musí být návrh včetně příloh konvertován do elektronické podoby. Toto však může učinit jakýkoliv advokát, pokud účastníci smlouvy využívají jeho právních služeb. **Okamžik doručení návrhu na vklad** je datem, k němuž budou práva do katastru zapsána. Katastrální úřad vyřizuje vždy návrhy postupně, jak byly doručeny. Pokud tedy v rámci prodeje nemovitosti je samostatně vkládáno zástavní právo k nemovitosti a následně