

ZÁKON O KATASTRU NEMOVITOSTÍ (KATASTRÁLNÍ ZÁKON)

zákon č. 256/2013 Sb., ze dne 8. srpna 2013

ve znění:

zák. č. 86/2015 Sb., č. 139/2015 Sb., č. 318/2015 Sb., č. 106/2016 Sb.,
č. 298/2016 Sb., č. 183/2017 Sb., č. 460/2016 Sb., č. 225/2017 Sb.

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ OBECNÁ USTANOVENÍ

§ 1

Katastr nemovitostí

(1) Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.

(2) Katastr je zdrojem informací, které slouží

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické,
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

Z důvodové zprávy:

Charakteristika a účel katastru je převzata z dosavadního § 1 odst. 2 a 3 katastrálního zákona s tím, že je zdůrazněno, že katastr je veřejný seznam, což zvýrazní vazbu na nový občanský zákoník. Drobná úprava se týká zjednodušení v tom smyslu, že ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa je samozřejmou ochranou životního prostředí, a proto není třeba ji zvláště zdůrazňovat. Naproti tomu je zpřesněn pojem týkající se daňové a poplatkové problematiky.

Přehled výkladu:

- I. Katastr nemovitostí jako veřejný seznam
- II. Definice katastru nemovitostí
- III. Účel katastru nemovitostí

K odst. 1**I. Katastr nemovitostí jako veřejný seznam**

Katastr nemovitostí je jedním z **veřejných seznamů**, které předvídá zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Občanský zákoník však ani rámcově nestanoví obsah veřejných seznamů, ani nijak nevymezuje jejich okruh. Když se však mluví o veřejných seznamech, na prvním místě bývá uváděn právě katastr nemovitostí. Z občanského zákoníku lze dovodit, že do veřejného seznamu jsou zapisována věcná práva k věcem, což je předpokladem, aby se s těmito věcmi podléhajícími evidování ve veřejném seznamu dalo bezpečně nakládat a informace o těchto právech byly všem dostupné. Pro veřejné seznamy platí **zásada formální a materiální publicity**. To je také důvodem, proč někdy bývá zpochybňováno, zda vůbec všechny veřejné seznamy takto pojímané jsou skutečně veřejnými seznamy ve smyslu občanského zákoníku.

Některé veřejné seznamy jsou označovány zákony, které nabyly účinnosti před účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jako rejstříky (dále např. patentový rejstřík podle zákona č. 527/1990 Sb., o vynálezech a zlepšovacích návrzích, letecký rejstřík podle zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, námořní rejstřík podle zákona č. 61/2000 Sb., o námořní plavbě, rejstřík průmyslových vzorů podle zákona č. 207/2000 Sb., o ochraně průmyslových vzorů, rejstřík ochranných známek podle zákona č. 441/2003 Sb., o ochranných známkách). Občanský zákoník však rozumí veřejným rejstříkem rejstřík, do kterého se zapisují různé informace o osobách (zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, upravuje spolkový rejstřík, nadační rejstřík, rejstřík ústavů, rejstřík společenství vlastníků jednotek, obchodní rejstřík a rejstřík obecně prospěšných společností, do kterých se zapisují zákonem stanovené údaje o právnických a fyzických osobách). S účinností od 1. 1. 2018 se zákon o veřejných rejstřících vztahuje obdobně i na evidenci svěřenských fondů, a to na základě novely č. 460/2016 Sb. Podle novely č. 368/2016 Sb. byla s účinností od 1. 1. 2018 zřízena také evidence údajů o skutečném majiteli právnické osoby zapsané do veřejného rejstříku podle zákona č. 304/2013 Sb. a svěřenského fondu zapsaného do evidence svěřenských fondů podle zákona č. 304/2013 Sb. Evidence skutečných majitelů je informačním systémem veřejné správy, ale není veřejným rejstříkem. Skutečným majitelem se pro účely zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, rozumí podle § 4 odst. 4 fyzická osoba, která má fakticky nebo právně možnost vykonávat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv v právnické osobě, ve svěřenském fondu nebo v jiném právním uspořádání bez právní osobnosti.

Katastrální zákon navazuje na zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), kterým byl zřízen katastr nemovitostí České republiky s účinností od 1. 1. 1993, a proto katastrální zákon již nemusí obsahovat ustanovení o zřízení katastru.

II. Definice katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí jako veřejný seznam je definován prostřednictvím svého obsahu. Jde o soubor nemovitých věcí, které katastrální zákon vymezuje v předmětu evidování (§ 3). Pro nemovitou věc se současně zavádí legislativní zkratka „nemovitost“ tak, jak byl tento pojem užíván i v minulosti. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, používal jak pojem „nemovitá věc“, tak i „nemovitost“. Použití těchto pojmů bylo nedůsledné

a chaotické. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jakož i řada dalších předpisů (např. zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí) již důsledně užívají pojem „nemovitá věc“. Jedině katastrální zákon však zvolil užívání pojmu „nemovitost“, a to jako legislativní zkratku.

Katastr nemovitostí obsahuje soubor údajů o nemovitostech. Vzhledem k tomu, že se zákon nazývá „o katastru nemovitostí“, a nikoliv již „o katastru nemovitostí České republiky“, jako tomu bylo u zákona č. 344/1992 Sb., nevyvolává to již dojem, že by měly být evidovány v katastru nemovitostí všechny nemovitosti existující v České republice. Změna názvu však nebyla vyvolána úmyslem zdůraznit, že nejde o všechny nemovitosti v České republice, ale skutečností, že došlo k rozdělení České a Slovenské Federativní Republiky na Českou republiku a Slovenskou republiku a zákonem může být upraven jen katastr nemovitostí týkající se nemovitostí v České republice. Již zákonem č. 89/1996 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), a občanský zákoník č. 40/1964 Sb., bylo „přiznáno“, že v katastru se neevidují všechny nemovitosti, ale ze staveb spojených pevným základem se zemí jen budovy, které splňují podmínky definice budovy, resp. rozestavěné budovy [§ 27 písm. i) a j) zák. č. 344/1992 Sb., ve znění zákona č. 89/1996 Sb.] a jsou uvedeny v předmětu evidování (§ 2 odst. 1 zák. č. 344/1992 Sb., ve znění zák. č. 89/1996 Sb.). Od 1. 1. 2007 se pak předmětem evidování v katastru stala i vybraná vodní díla [§ 20 odst. 1 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon)]. Dřívější předpisy [zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, i zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon)] počítaly s evidováním všech nemovitostí (pozemků), i když pojem nemovitosti se v průběhu let měnil. Podle § 2 odst. 1 zák. č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, se v evidenci nemovitostí vyznačují veškeré nemovitosti s uvedením druhů pozemků (kultur), výměr a způsobu užívání; dále vlastnické vztahy, správa národního majetku, právo trvalého užívání národního majetku, právo osobního užívání pozemků, omezení vlastnických práv a jiné skutečnosti týkající se nemovitostí potřebné pro národní hospodářství. Rovněž zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon), uváděl v § 3, že pozemkový katastr je geometrické zobrazení, soupis a popis veškerých pozemků v Československé republice.

Katastr jako soubor nemovitostí zahrnuje i jejich popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Jakým způsobem se nemovitosti popisují, resp. jaké údaje o nich se zapisují do katastru, stanoví vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v části třetí – Obsah souboru popisných informací. Geometrické a polohové určení je definováno v § 2 písm. e) a f) katastrálního zákona. Ustanovení § 50 stanoví, na základě čeho se zapisují změny údajů o geometrickém a polohovém určení. Podle § 51 je geometrické určení nemovitosti a katastrálního území závazným údajem katastru. Geometrické a polohové určení je obsahem souboru geodetických informací katastru a je blíže vymezeno v § 7 a § 8 katastrální vyhlášky.

V definici katastru je také uvedeno, že katastr obsahuje zápis práv k nemovitostem. Při neexistenci pozemkové knihy je katastr jediným veřejným seznamem, který obsahuje ucelené údaje o právech k nemovitostem (do rejstříku zástav Notářské komory se zapisují zástavní práva k nemovitostem, které nejsou předmětem evidování v katastru, a zástavní práva k věcem hromadným a k závodu). Ani základní registr územní identifikace adres a nemovitostí neobsahuje žádné údaje o právech k nemovitostem.

K odst. 2**III. Účel katastru nemovitostí**

Již v zákoně č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon), byl v § 3 vymezen účel pozemkového katastru tak, že „slouží tomu, aby byl získán podklad pro vyměřování veřejných daní a dávek s držbou pozemků spojených, pro zakládání, obnovování nebo doplňování veřejných knih a jejich map, zajištění držby, pro převod nemovitostí a pro reální úvěr. Z úsporných důvodů budiž pozemkový katastr zakládán a veden tak, aby zároveň byl pomůckou pro práce kartografické, výškopisné, pro technická podnikání, pro účely statistické, hospodářské, pro vědecká bádání, pro ochranu památek nebo pro jiné účely státní správy i občanského života“. Z uvedeného vyplývá, že již tento zákon vymezil účel pozemkového katastru poměrně široce. Rovněž v zákoně č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, lze nalézt stanovený účel vedení evidence nemovitostí, i když tento účel byl vymezen poplatně tehdejší době. V § 1 bylo stanoveno, že „potřeby národního hospodářství vyžadují, aby byly evidovány údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby, pro ochranu socialistického společenského vlastnictví a osobního vlastnictví občanů, pro řádnou správu národního majetku a pro ochranu zemědělského půdního fondu a lesního fondu. Tyto potřeby národního hospodářství zajišťuje evidence nemovitostí“. V původním znění zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), nebyl vůbec stanoven účel katastru. Poprvé byl účel katastru stanoven až novelou č. 120/2000 Sb., neboť bylo nutné dosáhnout slučitelnosti právní úpravy v katastrálním zákoně se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 95/46/EC ze dne 24. 10. 1995 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů. V zákoně bylo nutné uvést, pro které účely jsou v katastru obsažené údaje vedeny, neboť komunitární právo umožňuje sběr a užití informací o fyzických osobách a jejich majetku bez jejich výslovného souhlasu pouze k tomu účelu, k němuž jsou podle zákona určeny. Kdyby bylo nutné k vedení katastru vždy vyžadovat souhlas vlastníků nemovitostí, nebylo by možné katastr vůbec vést. Z tohoto důvodu bylo nutné, aby zákon stanovil, pro jaký účel mohou být údaje katastru užity. Rovněž v dnešním katastrálním zákoně je účel katastru stanoven velmi široce.

K odst. 2 písm. a)***K ochraně práv k nemovitostem***

Na prvním místě je jako účel vedení katastru uvedena ochrana práv k nemovitostem. Souvisí to úzce s dobrou vírou ve správnost a úplnost údajů katastru a podle nové právní úpravy i s uplatňováním zásady materiální publicity. U každé nemovitosti je uveden i její vlastník. O fyzické osobě se do katastru zapisuje jméno, popřípadě jména, a příjmení, rodné číslo, a nemá-li je, datum narození, a adresa místa trvalého pobytu, a nemá-li ji, adresa bydliště. S účinností od 1. 4. 2017 je v katastrální vyhlášce stanoveno, že se o vlastníku nebo jiném oprávněném, kterým je fyzická osoba, na základě jeho požadavku eviduje údaj o akademickém titulu, vědecké hodnosti a označení akademického pracovníka vysoké školy titulem docent nebo profesor (dále jen „titul“). O právnické osobě se do katastru zapisuje název nebo obchodní firma, identifikační číslo osoby nebo jiný obdobný identifikační údaj, je-li přidělen, a sídlo (§ 4 odst. 2 a 3). V případě, že je vlastníkem stát, kraj nebo obec, je uvedeno i to, kdo vykonává od vlastnického práva odvozené právo zapisované

do katastru záznamem (§ 19). Práva zapisovaná k nemovitostem vkladem jsou uvedena v § 11. Podle § 6 obecně platí, že vkladem se zapisují do katastru věcná práva, práva ujednáná jako věcná práva, nájem a pacht, zatímco záznamem se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Jedině tím, že práva jsou veřejně publikována v katastru, je zajištěna jejich ochrana, neboť každý se může díky veřejnosti katastru přesvědčit o tom, jaké právo je k dané nemovitosti zapsáno, a na druhou stranu nikdo se nemůže dovolávat toho, že nevěděl, že takové právo existuje. Toto vyplývá z § 980 obč. zák., kde je stanoveno, že je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje, a dále, 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.

Pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění

Smyslem původních pozemkových evidencí byl především výběr daní. I dnešní katastr slouží pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění. Daňové přiznání je povinen podle § 13a zák. o dani z nemovitých věcí podat příslušnému správci daně poplatník do 31. ledna zdaňovacího období, kterým je kalendářní rok. Předmětem daně jsou přitom pozemky na území České republiky evidované v katastru, zdanitelné stavby a jednotky. Předmětem daně z pozemků nejsou pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb, lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení, pozemky, které jsou vodní plochou s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb, pozemky určené pro obranu České republiky, pozemky, které jsou součástí jednotky, a pozemky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě užívané společně s těmito jednotkami. Poplatníkem daně z pozemků je vlastník pozemku, popřípadě ten, o kom tak stanoví zákon (§ 3 zák. o dani z nemovitých věcí). Nájemce nebo pachtýř u pronajatého nebo propachtovaného pozemku je v některých případech poplatníkem daně z pozemku, a to tehdy, je-li

- a) evidovaný v katastru zjednodušeným způsobem,
- b) s ním příslušný hospodařít Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo
- c) převedený na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí.

Zdanitelnou stavbou je budova, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákona, a inženýrská stavba uvedená v příloze k zákonu č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí (věž pro vysílání a retranslační věže, věže a věžové zásobníky chemických podniků, pro hornictví, pro energetiku, vysoké pece, průmyslové komíny).

Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je vlastník zdanitelné stavby nebo jednotky nebo ten, o kterém to stanoví zákon (§ 8 zák. o dani z nemovitých věcí).

Dnem 1. 1. 2014 nabylo účinnosti i zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí (schváleno usnesením Poslanecké sněmovny č. 379/2013 Sb.). Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí byl přitom

- a) převodce vlastnického práva k nemovité věci, jde-li o nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou a převodce a nabyvatel se v kupní nebo směnné smlouvě nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel,
- b) nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci v ostatních případech.

Oproti předchozí právní úpravě (zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí) došlo k posunu v tom, že poplatníkem daně při převodu nemovitosti již nebyl striktně převodce, ale byla dána možnost, aby se účastníci smlouvy o převodu dohodli, že poplatníkem bude nabyvatel. V ostatních případech byl poplatníkem nabyvatel.

K zásadní změně ohledně plátce daně z nabytí nemovitých věci došlo novelou č. 254/2016 Sb. s účinností od 1. 11. 2016 a tou bylo sjednocení poplatníka daně v osobě nabyvatele. Již tedy nepřichází v úvahu, že by povinným zaplatit tuto daň byl někdo jiný než nabyvatel nemovitosti. Převodce a nabyvatel ztratili možnost si dojednat, kdo bude daň platit. V důvodové zprávě k této změně se uvádí: „Informace o poplatníkovi daně budou lépe dohledatelné, např. ze zápisu v katastru nemovitostí. Správce daně bude mít lepší možnost kontrolní činnosti z hlediska splnění daňové povinnosti. Změna poplatníka daně umožní zrušení institutu ručitele daně a tím také dojde ke snížení administrativní náročnosti pro správce daně v daňovém řízení. V krajních případech rovněž bude daň u nabyvatele snadno vymahatelná prostřednictvím daňové exekuce, kterou lze u nabyvatele nemovitě věci provést i formou prodeje nabyté nemovitě věci, která je v jeho vlastnictví.“

Občanský zákoník upravuje v § 509 liniové stavby (do novely č. 460/2016 Sb. inženýrské sítě) a v daném ustanovení se stanoví, že liniové stavby nejsou součástí pozemku. Není však přímo stanoveno, že by liniové stavby byly nemovitostmi. Lze se jen domnívat, že liniové stavby jsou nemovitostmi, neboť splňují nejen podmínku, že o nich zákon stanoví, že nejsou součástí pozemku, ale i druhou podmínku stanovenou v § 498 odst. 1 obč. zák., že je nelze přenést z místa na místo bez porušení podstaty. Vzhledem k tomu, že není najisto postaveno, zda liniové stavby jsou či nejsou nemovitostmi, novela č. 254/2016 Sb. zákonného opatření č 340/2013 Sb. stanovila s účinností od 1. 11. 2016, že při nabytí vlastnického práva k inženýrské síti nebo spoluvlastnickému podílu na ní je předmětem daně z nabytí nemovitých věci pouze úplatné nabytí vlastnického práva k budově podle katastrálního zákona, která je částí této sítě a která se nachází na území ČR, nebo spoluvlastnickému podílu na takové budově. Ačkoliv občanský zákoník obecně vychází z toho, že stavba je buď součástí pozemku nebo práva stavby, nebo samostatnou stavbou, v § 509 obč. zák. připouští jako vyvratitelnou domněnku, že „součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí“. Jestliže takovou stavbou, která je součástí liniové stavby, je budova (např. budova trafostanice), pak se pro účely daně z nabytí nemovitých věci považuje za nemovitou věc. Zatímco dani z nemovitých věcí podléhají i inženýrské stavby stanovené v příloze č. 1 k zákonu č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, z inženýrských sítí podléhají pouze budovy, pokud jsou jejich součástí, což je v souladu se zákonem č. 338/1992 Sb., podle kterého budova podle katastrálního zákona je zdanitelnou stavbou. Předmětem evidence v katastru liniové stavby nejsou, ale budovy, které jsou součástí liniových staveb a současně splňují náležitosti budovy podle katastrálního zákona, v katastru zapsány jsou jako samostatné budovy. Jsou to tedy samostatné budovy na pozemku jiného nebo stejného vlastníka, který vlastní liniovou stavbu. I v době, kdy v minulosti platila zásada, že stavba je součástí pozemku (srov. obecný zákoník občanský), platilo pro elektrická vedení a jejich příslušenství, včetně zařízení transformačních a spojovacích, že nejsou příslušenstvím nemovitosti, na nichž jsou zřízena (srov. § 26 zák. č. 438/1919 Sb., o státní podpoře při zahájení soustavné elektrizace) (OS v Trutnově 9 C 137/2014).

Finanční úřady mají možnost ověřit si kupní cenu nemovitostí z cenových údajů katastru, které jsou od 1. 1. 2014 obsahem katastru. Jde o údaje vedené pro daňové účely.

Cenový údaj je údaj o dosažené kupní ceně nemovitosti nebo skupiny nemovitostí. Cenový údaj se vede pro skupinu nemovitostí, které byly nabyty na základě téže kupní smlouvy, nebo společně za jednu cenu podle ustanovení o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí, ve veřejné dražbě podle zákona o veřejných dražbách, v dražbě provedené soudním exekutorem podle exekučního řádu nebo správcem daně podle daňového řádu. Pro daňové účely se v souboru popisných informací evidují u parcel zemědělských pozemků s vyznačenou příslušností k vlastníku údaje o bonitovaných půdně ekologických jednotkách, popřípadě další údaje stanovené jiným právním předpisem, a u ostatních nemovitostí údaje stanovené jiným právním předpisem.

Daňová povinnost k dani z nabytí nemovitých věcí vzniká dnem zápisu vlastnického práva k nemovitosti do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), neboť tímto okamžikem je nabyto vlastnické právo k dané nemovitosti, a nastává skutečnost, která je předmětem daně (NSS 1 Afs 451/2017-25).

Poplatníkem daně z nemovitých věcí je skutečný vlastník nemovitosti (NSS 7 Afs 351/2018-32).

K ochraně životního prostředí

Pojem ochrana životního prostředí je definován v zákoně č. 17/1992 Sb., o životním prostředí. Podle § 2 zák. č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, je životním prostředím vše, co vytváří přirozené podmínky existence organismů včetně člověka a je předpokladem jejich dalšího vývoje. Jeho složkami jsou zejména ovzduší, voda, horniny, půda, organismy, ekosystémy a energie. I zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v § 1 odst. 1 uvádí, že zemědělský půdní fond je jednou z hlavních složek životního prostředí. Z uvedeného vyplývá, že ochrana životního prostředí v sobě zahrnuje i ochranu zemědělského půdního fondu a ochranu pozemků určených k plnění funkcí lesa, a proto, jak se uvádí v důvodové zprávě, není třeba je zvláště zdůrazňovat. Katastrální zákon proto již výslovně neuvádí ochranu zemědělského půdního fondu a ochranu pozemků určených k plnění funkcí lesa jako účel vedení katastru, jak tomu bylo v zákoně č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). V platném katastrálním zákoně proto není pro nadbytečnost výslovně tato ochrana uvedena.

K ochraně nerostného bohatství

V ústavním zákoně č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky, bylo stanoveno, že nerostné bohatství je ve státním vlastnictví (čl. 8, resp. s účinností od 23. 4. 1990 čl. 10). Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, žádné takové obdobné ustanovení neobsahuje. Zato zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění zákona č. 541/1991 Sb., s účinností od 20. 12. 1991 zakotvil v § 5 odst. 2, že nerostné bohatství na území České republiky je ve vlastnictví České republiky, a v § 5 odst. 1, že nerostné bohatství podle tohoto zákona tvoří ložiska vyhrazených nerostů (dále jen „výhradní ložiska“). To znamená, že horním zákonem jsou chráněna jen ložiska vyhrazených nerostů, stanovených v § 3 horního zákona, a to radioaktivní nerosty, všechny druhy ropy a hořlavého zemního plynu (uhlovodíky), všechny druhy uhlí a bituminosní horniny, nerosty, z nichž je možno průmyslově vyrábět kovy, magnezit, nerosty, z nichž je možno průmyslově vyrábět fosfor, síru a fluór nebo jejich

sloučeniny, kamenná sůl, draselné, borové, bromové a jodové soli, tuha, baryt, azbest, slída, mastek, diatomit, sklářský a slévárenský písek, minerální barviva, bentonit, nerosty, z nichž je možno průmyslově vyrábět prvky vzácných zemin a prvky s vlastnostmi polovodičů, granit, granodiorit, diorit, gabro, diabas, hadec, dolomit a vápenec, pokud jsou blokově dobytelné a lešitelné, a travertin, technicky využitelné krystaly nerostů a drahé kameny, halloyzit, kaolin, keramické a žáruvzdorné jíly a jílovce, sádrovec, anhydrit, živce, perlit a zeolit, křemen, křemenec, vápenec, dolomit, slín, čedič, znělec, trachyt, pokud tyto nerosty jsou vhodné k chemicko-technologickému zpracování nebo zpracování tavením, mineralizované vody, z nichž se mohou průmyslově získávat vyhrazené nerosty, technicky využitelné přírodní plyny, pokud nepatří mezi plyny. Ostatní nerosty jsou nerosty nevyhrazené a není možné, aby ústřední správní úřad svým rozhodnutím, jak to bylo do roku 1991, prohlásil některá vybraná ložiska nevyhrazených nerostů za ložiska výhradní, která by se stala součástí nerostného bohatství a podléhala tak hornímu zákonu. Pouze v pochybnostech, zda některý nerost je nerostem vyhrazeným nebo nevyhrazeným, rozhodne Ministerstvo průmyslu a obchodu v dohodě s Ministerstvem životního prostředí (§ 3 odst. 3 horního zákona). Všechna ložiska nevyhrazených nerostů jako šterky, kámen, písky, cihlářské hlíny apod. jsou proto součástí pozemku a nevztahuje se na ně zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon). Ložiskem nerostů se rozumí (§ 4 horního zákona) přírodní nahromadění nerostů, jakož i základka v hlubinném dole, opuštěný odval, výsypka nebo odkaliště, které vznikly hornickou činností (§ 2 zák. č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění zák. č. 542/1991 Sb.) a obsahují nerosty. Skutečnost, že se pozemek nachází v dobývacím prostoru, se s účinností od 1. 4. 2017 Sb. (novela katastrální vyhlášky č. 87/2017 Sb.) eviduje v katastru jako upozornění. Až do 31. 12. 2017 se dobývací prostor jednoho nebo více výhradních ložisek nebo prostor jen části výhradního ložiska v katastru vyznačoval jako způsob využití pozemku.

Ochrana nerostného bohatství je jedním z typů ochrany, který se zapisuje do katastru (chráněné ložiskové území, dobývací prostor, chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry). Umožňuje to § 4 odst. 1 písm. b), podle kterého jsou vybrané údaje o způsobu ochrany nemovitostí obsahem katastru. Do katastru se zapíše tento typ a způsob ochrany v souladu s § 31 písm. b) na základě rozhodnutí vydaného příslušným orgánem veřejné moci podle zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), který stanoví v § 16 a § 25, že orgán, který stanovil chráněné ložiskové území, resp. dobývací prostor, zašle potřebné podklady pro zápis do katastru příslušnému katastrálnímu úřadu. Vzhledem k tomu, co je uvedeno výše, je otázka, zda bylo nutné výslovně v zákoně zdůrazňovat ochranu nerostného bohatství jako účel vedení katastru, když horniny jsou také složkou životního prostředí.

K ochraně zájmů státní památkové péče

Stát chrání kulturní památky jako nedílnou součást kulturního dědictví lidu, svědectví jeho dějin, významného činitele životního prostředí a nenahraditelné bohatství státu (§ 1 odst. 1 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči). Takto stanovený účel zákona je sice výrazově odrazem své doby, ale je nepochybné, že právě stát má chránit kulturní památky, a pokud jde o nemovité kulturní památky, zejména katastr sehrává klíčovou roli při veřejné publicitě nemovitých kulturních památek. Do katastru se zapisují údaje

o typu a způsoby ochrany nemovitostí souvisejících s kulturními památkami, tj. nemovitá národní kulturní památka, památková rezervace – budova, pozemek v památkové rezervaci, památková zóna – budova, pozemek v památkové zóně, nemovitá kulturní památka, ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky. Vlastník kulturní památky je povinen v případě zamýšleného prodeje (úplatného převodu vlastnictví) kulturní památky, jde-li o movitou kulturní památku nebo jde-li o národní kulturní památku, ji přednostně nabídnout ministerstvu kultury ke koupi (úplatnému nabytí do státního vlastnictví), s výjimkou prodeje mezi osobami blízkými nebo spoluvlastníky; je-li národní kulturní památkou pouze stavba, která není samostatnou věcí, vztahuje se právo státu na přednostní koupi na nemovitost, již je národní kulturní památka součástí. V případě tedy, že se stavba stala po 1. 1. 2014 součástí pozemku, ale národní kulturní památkou je jen tato stavba, vlastník pozemku má povinnost nabídnout státu pozemek, jehož součástí je stavba coby národní kulturní památka. Toto zákonné předkupní právo se však do katastru nezapisuje, jeho existence však je zřejmá ze zápisu typu a způsobu ochrany (typ ochrany „památková ochrana“, způsob ochrany „nemovitá národní kulturní památka“, „nemovitá kulturní památka“ bod 7 přílohy katastrální vyhlášky).

K účelu rozvoje území

Katastr je důležitý pro rozvoj území. Na podkladě katastrální mapy se vypracovávají různé dokumenty související s rozvojem území. Rozvojem území se zabývá především zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který kromě jiného upravuje cíle a úkoly územního plánování, nástroje územního plánování a vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území. Mezi cíle územního plánování (§ 18 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb.) patří i vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Úkolem územního plánování je i stanovování koncepce rozvoje území. Mapovými podklady pro zpracování územně analytických podkladů a územně plánovací dokumentace jsou katastrální mapa, Státní mapa, Základní mapa České republiky a Mapa České republiky; mapovým podkladem pro pořízení regulačního plánu může být též polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území (§ 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti).

K účelu oceňování nemovitostí

Při oceňování nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), se vychází z údajů katastru.

Pro účely oceňování se pozemky člení na stavební pozemky, zemědělské pozemky (evidované v katastru jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost), lesní pozemky (lesní pozemky evidované v katastru a zalesněné nelesní pozemky), pozemky evidované v katastru jako vodní plochy, a jiné pozemky, které nejsou výše uvedeny (§ 9 odst. 1 zák. o oceňování majetku).

Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení (§ 9 odst. 2 zák. o oceňování majetku) na:

- a) nezastavěné pozemky
 - evidované v katastru v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří;
 - evidované v katastru v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění;
 - evidované v katastru v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří;
 - evidované v katastru s právem stavby;
- b) zastavěné pozemky
 - evidované v katastru v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří;
 - evidované v katastru v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny;
- c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru.

Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod. Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu (§ 9 odst. 4 a 5 zák. o oceňování majetku).

Pro účely oceňování se **stavby** člení (§ 3 odst. 1 zák. o oceňování majetku) na:

- a) stavby pozemní, kterými jsou:
 - budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
 - jednotky,
 - venkovní úpravy,
- b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
- c) vodní nádrže a rybníky,
- d) jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

K účelům vědeckým, hospodářským a statistickým

Záměrem je, aby účel katastru byl stanoven co nejšířejí. Z tohoto důvodu je uvedeno, že katastr slouží i pro vědecké, hospodářské a statistické účely.

K odst. 2 písm. b)***Pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících
k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 písm. a)***

Soukromé společnosti nebo veřejné instituce (např. ústřední orgány státní správy, obce, kraje) vedou vlastní tzv. agendový informační systém podle § 1 odst. 2 písm. a). V těchto svých systémech vedou mj. i údaje získané z informačního systému katastru nemovitostí (ISKN). Informační systémy jiných subjektů jsou vytvářeny podle jiných právních předpisů, ovšem s údaji katastru musí nakládat podle platné legislativy Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK). Poskytování údajů z katastru upravuje vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí. Výše zmíněné subjekty získávají údaje z katastru podle této vyhlášky a mohou je dostat v různé podobě:

- v elektronické podobě ve formě výstupů hromadných dat (např. data ve výměnných formátech katastru převážně na technickém nosiči dat, případně prostřednictvím internetu;
- v elektronické podobě formou webových služeb, např. pomocí webových služeb dálkového přístupu (WSDP), viz dokumentace na stránkách ČÚZK <https://katastr.cuzk.cz/>. Případně pomocí eGON služeb základních registrů, kde jsou k dispozici např. webové služby E41 (isKnCtiVlastniky) a E238 (isKnCtiVlastniky2), viz dokumentace na stránkách Správy základních registrů <http://www.szrcr.cz/vyvojari>;
- v elektronické podobě ve formě speciálních výstupů, které jsou připraveny/naprogramovány zákazníkovi přímo na míru. Vytvoření těchto výstupů je omezeno na taková data, ke kterým má daný subjekt vlastnický nebo jiný právní vztah.

Údaje z katastru významně využívá také jeden ze čtyř základních registrů veřejné správy – **Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN)**, který je veden podle zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech, jehož správcem je ČÚZK. RÚIAN má dva agendové informační systémy:

- Informační systém katastru nemovitostí (ISKN),
- Informační systém územní identifikace (ISÚI).

Z ISKN se do RÚIAN přebírají údaje o:

- parcelách katastru nemovitostí (parcely vedené ve zjednodušené evidenci nejsou obsahem RÚIAN);
- budovách (vazba mezi budovou a stavebním objektem, který je editován v ISÚI, vzniká v ISKN);
- katastrálních územích (vazba katastrálního území na obec vzniká a je editována v ISÚI);
- způsobech ochrany nemovitostí;
- bonitních dílech parcel;
- polygonech parcel, polygonech budov a polygonech katastrálních území.

ISÚI má několik typů editorů (stavební úřady, obce, Český statistický úřad a ČÚZK), kteří do ISÚI zapisují údaje o:

- adresních místech (obsahuje i zvláštní údaje pro doručování prostřednictvím poštovních služeb tzv. PSC);

- stavebních objektech;
- základních sídelních jednotkách (editorem je Český statistický úřad);
- územně evidenčních jednotkách (ulice nebo jiné veřejné prostranství a část obce);
- vyšších územních prvcích (správní obvod v hlavním městě Praze, městský obvod a městská část ve statutárních městech, obec, obec s pověřeným obecním úřadem, obec s rozšířenou působností, okres, kraj, vyšší územní samosprávný celek, region soudržnosti, stát).

RÚIAN neobsahuje všechny údaje, které jsou vedeny v agendových informačních systémech, ale obsahuje pouze podmnožinu vybraných údajů. RÚIAN (a základní registry obecně) obsahuje pouze aktuální údaje, tj. není v něm vedena historie (ta je dostupná v příslušných agendových systémech). RÚIAN je veřejným seznamem a všechny údaje z něj jsou veřejně a bezplatně dostupné způsobem umožňujícím dálkový přístup:

- aplikací Veřejný dálkový přístup na adrese <https://vdp.cuzk.cz/>,
- hromadnými daty ve výměnném formátu RÚIAN (VFR), který je možné získat v aplikaci Veřejný dálkový přístup.

Pro orgány veřejné moci (OVM) jsou data dostupná také pomocí eGON služeb základních registrů, viz dokumentace na stránkách Správy základních registrů <http://www.szrcr.cz/vyvojari>.

ISÚI je napojen na ISKN on-line. Přebírání údajů mezi systémy probíhá oboustranně.

Judikatura:

■ Dle § 26 zákona č. 438/1919 Sb., o státní podpoře při zahájení soustavné elektrizace, elektrická vedení a jich příslušenství, včetně zařízení transformačních a spojovacích, nejsou příslušenstvím nemovitostí, na nichž jsou zřízena. Uvedený zákon byl účinný do 31. 12. 1957. Soud při svém rozhodování vycházel z toho, že sporná stavba trafostanice byla vybudována v roce 1929. V té době (až do 31. 12. 1950) obecně platila zásada, že stavba je součástí pozemku – superficies solo cedit. Tato zásada však historicky neplatila pro inženýrské sítě, což je zřejmé z výše citovaného ustanovení § 26 zákona č. 438/1919 Sb. Současná právní úprava účinná od 1. 1. 2014 se opětovně vrátila k zásadě superficies solo cedit, avšak ve vztahu k energetickým vedením a stavbám s nimi provozně souvisejícím tato zásada (opět v souladu s právní úpravou účinnou do 31. 12. 1950) neplatí, což je výslovně stanoveno v § 509 obč. zák. (**OS v Trutnově 9 C 137/2014**)

■ Daňová povinnost k dani z nabytí nemovitých věcí vzniká dnem zápisu vlastnického práva k nemovitosti do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), neboť tímto okamžikem je nabyto vlastnické právo k dané nemovitosti, a nastává skutečnost, která je předmětem daně. Zkoumání jiných okolností, které předcházely nabytí vlastnického právu (např. když došlo k rozhodnutí valné hromady o zvýšení základního kapitálu, či k uzavření kupní smlouvy) je z hlediska určení okamžiku vzniku daňové povinnosti bezpředmětné. Pro určení tohoto okamžiku nelze použít ani přechodná ustanovení zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (§ 778 a § 779 odst. 2). (**NSS 1 Afs 451/2017-25**)

■ Poplatníkem daně z nemovitých věcí podle § 3 odst. 1 a § 8 odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, je skutečný vlastník nemovité věci, nikoliv pouze osoba evidovaná v katastru nemovitostí, a to i tehdy, je-li existence vlastnického práva deklarována zpětně, s účinky ex tunc. Lhůta pro přiznání a placení daně však poplatníkovi začne běžet teprve od okamžiku, kdy je najisto postaveno, že byl v daném zdaňovacím období vlastníkem nemovité věci, tedy zpravidla od právní moci rozhodnutí, kterým je tato skutečnost deklarována. (**NSS 7 Afs 351/2018-32**)

Související ustanovení:

§ 24 – poznámka spornosti zápisu, § 52 až 54 – veřejnost katastru

Související předpisy:

§ 980 až 986 obč. zák., – horní zákon, – stavební zákon, – zák. o oceňování majetku, – zák. o veř. rejstřících, – zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

Literatura:

BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014.

§ 2**Vymezení pojmů**

Pro účely tohoto zákona se rozumí

- a) pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovou regulacním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,
- b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,
- c) stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- d) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou,
- e) geometrickým určením nemovitosti a katastrálního území určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině,
- f) polohovým určením nemovitosti a katastrálního území určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím,
- g) výměrou parcely vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry; výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku,
- h) katastrálním územím technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí,
- i) katastrální mapou polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny pozemky, které jsou předmětem katastru, katastrální území a další prvky polohopisu; pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků,
- j) geometrickým plánem technický podklad pro vyhotovování listin, na základě kterých má dojít ke změnám v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací,
- k) identifikací parcel porovnání zápisu a zákresu téže nemovitosti v katastrálním operátu se zápisem, popřípadě zákresem v jiných operátech nebo pravomocných