

ZÁKON
č. 256/2013 Sb.
ze dne 8. srpna 2013
o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

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

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ
OBEČNÁ 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).

I. Katastr nemovitostí jako veřejný seznam

Katastr nemovitostí je zákonem výslovně definován jako veřejný seznam. Jednou z jeho základních funkcí je tedy informování veřejnosti – ta do něj může nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat

z něj za určitých podmínek údaje ze sbírky listin (princip formální publicity). Z definice katastru jako veřejného seznamu vyplývá i jeho další vlastnost – primárním objektem jeho evidence jsou objekty, věci, na rozdíl od veřejných rejstříků, evidujících subjekty, osoby (např. obchodní rejstřík). V komentovaném ustanovení je dále v hrubých obrysech nastíněn základní obsah evidence katastru, tedy soupis nemovitostí, jejich popis, geometrické a polohové určení a práva, která se k nim podle zákona zapisují. Tento obsah je v dalším textu předpisu popsán podrobněji.

Z charakteru katastru jako veřejného seznamu vyplývá i jeho další vlastnost – skutečnosti v něm uvedené mají přednost před skutečnostmi, které v něm uvedeny nejsou. Platí vyvratitelná domněnka, že pokud bylo právo k věci zapsáno do katastru nemovitostí, bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem (§ 980 obč. zák.). V případě, že není stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu (projev principu materiální publicity – § 984 odst. 1 obč. zák., § 981 obč. zák. pro věcná práva k věcem cizím). Zároveň nikoho neomlouvá nezalost do katastru zapsaného údaje. Je tím umocněna role katastru jako základního a veřejně dostupného zdroje informací o nemovitých věcech v něm evidovaných.

V úvodním ustanovení je pro katastr zavedena také legislativní zkratka „nemovitost“, v občanském zákoníku je používán pojem „nemovitá věc“.

II. Účel katastru nemovitostí [k odst. 2 písm. a)]

V odstavci 2 je uceleně vyjádřen účel katastru nemovitostí, kterým je obecně zastřešena právní úprava katastru. Takto zákonem vymezený účel byl také důležitý pro možnost zpracovávat údaje fyzických osob bez jejich souhlasu (zpracování a užití těchto informací bylo možné jen v souvislosti se zákonem výslovně určeným účelem). To lze v současnosti činit na základě právních důvodů uvedených v čl. 6 obecného nařízení o ochraně osobních údajů – GDPR (jejich zpracování je nezbytné pro plnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje, pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce, aj.).

Pro praxi:

Jedním z přestupků, jehož skutkovou podstatu katastrální zákon definuje, je přestupek neoprávněného užití údajů získaných z katastru [§ 53 ve

spojení s § 57 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona]. Kdo užije osobní údaje v rozporu s účelem katastru nemovitostí vyjádřeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, dopustí se přestupku a může mu být udělena pokuta až do výše 50 000 Kč (pokud je fyzickou osobou) nebo do výše 100 000 Kč (pokud je právnickou osobou nebo podnikající fyzickou osobou).

III. Katastr jako zdroj informací pro informační systémy [k odst. 2 písm. b)]

Katastr je natolik obsáhlou informační databází, že může sloužit jako zdroj informací i pro další informační systémy. Ať už má takový informační systém soukromou, nebo veřejnou povahu, údaje z katastru je možné v něm využívat pouze za podmínky, že budou sloužit účelům vyjmenovaným odstavcem 2 písm. a) komentovaného ustanovení. Příkladem veřejného informačního systému je Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí je v zákoně č. 111/2009 Sb., o základních registrech, vymezen jako jeden ze základních registrů veřejné správy. Je napojen na databázi katastru a obsahuje popisné a lokalizační údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách, účelových prvcích, adresách a jejich vzájemných vazbách, to vše bez osobních údajů fyzických osob a bez informací o právnických osobách (funkcí registrů veřejné správy je především to, aby zaměstnanci orgánů státní správy nemuseli některé informace opakovaně zjišťovat od veřejnosti a místo toho se mohli spolehnout na soubor důvěryhodných údajů). Správcem Registru územní identifikace, adres a nemovitostí je Český úřad zeměměřický a katastrální. Veřejnosti je volně přístupný na internetové adrese <http://vdp.cuzk.cz/>.

§ 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 stanovenou regulačním 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 určením tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině,
 - f) polohovým určením nemovitosti a katastrálního území určením 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 rozhodnutích orgánů veřejné moci nebo v katastrálním operátu se stavem k určitému datu,
 - l) budovou nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,
 - m) drobnou stavbou stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavba na pozemcích určených

k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m; za drobnou stavbu se nepovažuje stavba garáže, skladu hořlavín a výbušnin, stavba pro civilní ochranu, požární ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů a stavba vodního díla.

I. Pozemek [k písm. a)]

Komentované ustanovení obsahuje veřejnoprávní definici pozemku. Jen existence hranic v zákoně uvedených může odůvodnit vznik nového pozemku nebo změnu hranic mezi pozemky stávajícími. Stávající pozemek proto nelze bez dalšího rozdělit pouze na žádost vlastníka ani nelze hranici mezi pozemky vymezit např. rozsahem práv, která nejsou v § 2 písm. a) katastrálního zákona uvedena, byť by v terénu mohla mít reálný rozsah. Pozemek tak nemůže být vymezen např. rozsahem věcného břemene k části pozemku, a to i přesto, že jeho hranice se do katastrální mapy (na základě geometrického plánu) zvláštní značkou zobrazují. Pozemek nemůže být vymezen ani rozsahem nájmu nebo pachtu, jehož hranice se navíc v katastrální mapě vůbec nezobrazují, a pro zápis těchto práv, i pokud se týkají jen části pozemku evidovaného v katastru, se nevyhotovuje a nepředkládá geometrický plán.

Rozdělení pozemku nebo změna hranic mezi stávajícími pozemky se v katastru nemovitostí provede současně s vkladem vlastnického práva, zástavního práva nebo práva stavby k nově oddělovaným pozemkům nebo převáděným částem při změně hranice mezi pozemky [přílohou návrhu na vklad musí být podle § 15 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona souhlas příslušného orgánu veřejné moci s dělením nebo scelováním pozemků]. Obdobně se rozdělení pozemku nebo změna hranic mezi stávajícími pozemky zapíše současně se záznamem práv odvozených od práva vlastnického (§ 19 katastrálního zákona), jejichž rozsah pozemek vymezuje.

Pokud rozdělení nebo změna hranic pozemků nejsou spojeny se změnou práv zapisovaných vkladem nebo záznamem, provede se změna v režimu zápisu jiných údajů podle § 28 a násl. katastrálního zákona zpravidla na základě ohlášení vlastníka. Takto se zapíše rozdělení nebo změna hranice pozemku odůvodněná změnou hranice územní jednotky nebo hranice katastrálního území, změnou hranic druhů pozemků, popřípadě rozhraní způsobu využití pozemků. Rozdělení nebo změnu hranice pozemků je také možné provést, je-li hranice stanovena regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným

povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem. V katastru nemovitostí pak v důsledku toho může být vedle sebe evidováno více parcel téhož vlastníka se shodnými údaji o právech a shodným druhem i způsobem využití pozemku.

Pro všechny typy zápisů platí, že při rozdělení nebo změně hranice pozemku musí být neoddělitelnou součástí listin geometrický plán (§ 7 odst. 3, resp. § 48 odst. 1 katastrálního zákona).

Hranice územní jednotky, hranice katastrálního území

Katastrální mapa obsahuje zobrazení státních hranic, hranic katastrálních území a hranic územně správních jednotek (§ 5 odst. 1 katastrální vyhlášky), přičemž takto se do katastrální mapy zobrazují hranice kraje, okresu a obce (bod 10.3 přílohy katastrální vyhlášky). Územní členění státu je stanoveno v zákoně č. 36/1960 Sb., o územním členění státu, a ústavním zákoně č. 347/1997 Sb., o vytvoření vyšších územních samosprávných celků a o změně ústavního zákona České národní rady č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.

Hranice vlastnická

Zřejmá je potřeba evidovat v katastru samostatně pozemky, mezi nimiž je hranice vlastnická, a vlastnické právo (§ 1011 a násl. obč. zák.) k nim tedy svědčí různým osobám.

Příklad:

Vlastník pozemku parc. č. 2170 v katastrálním území Jiříkov daruje svému synovi část pozemku, označenou v novém stavu geometrického plánu jako pozemek parc. č. 2170/2. Katastrálnímu úřadu předloží návrh na vklad vlastnického práva pro obdarovaného. Přílohou je darovací smlouva (její neoddělitelnou součástí tvoří geometrický plán) a souhlas stavebního úřadu s dělením pozemků.

Hranice stanovená regulačním plánem

Regulační plán v řešené ploše stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků (§ 61 odst. 1 stavebního zákona). Náležitosti obsahu regulačního

plánu stanoví § 19 a násl. a příloha č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Regulační plán obsahuje textovou a grafickou část. Textová část regulačního plánu obsahuje mj. podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků. Grafická část regulačního plánu obsahuje mj. hlavní výkres, obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků.

Regulačním plánem lze podle § 61 odst. 2 stavebního zákona nahradit územní rozhodnutí. V takovém případě se v regulačním plánu stanoví, která územní rozhodnutí nahrazuje. Regulačním plánem však nelze nahradit územní rozhodnutí pro záměr, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Hranice stanovená územním rozhodnutím

Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků (§ 92 odst. 1 stavebního zákona). Územní rozhodnutí se vydává pro účely stanovené v § 77 stavebního zákona, přičemž z pohledu vymezení nových pozemků připadá v úvahu zejména rozhodnutí o umístění stavby (§ 79 stavebního zákona), rozhodnutí o změně využití území (§ 80 stavebního zákona) a rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků (§ 82 stavebního zákona). Obsahové náležitosti žádosti o vydání územního rozhodnutí a jejích příloh a obsahové náležitosti jednotlivých druhů územních rozhodnutí stanoví vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu. Požadavky na vymezení a využívání pozemků jsou podrobně stanoveny v § 20 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Rozhodnutí o umístění stavby vymezuje stavební pozemek, umísťuje navrhovanou stavbu, stanoví její druh a účel, podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (§ 79 odst. 1 stavebního zákona). Stavby, které nevyžadují vydání územního rozhodnutí ani územního souhlasu, jsou uvedeny v § 79 odst. 2 stavebního zákona.

Rozhodnutí o změně využití území stanoví nový způsob užívání pozemku a podmínky jeho využití (§ 80 odst. 1 stavebního zákona) a vyžadují jej mimo jiné změny druhu pozemku nebo způsobu využití pozemků (o výměře nad 1 000 m²), zejména zřízení, rušení a úpravy vinic, chmelnic, lesů, parků,

zahrad a sadů, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami nebo jiným územním rozhodnutím [§ 80 odst. 2 písm. e) ve spojení s § 96 odst. 2 písm. d) stavebního zákona].

Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků stanoví podmínky pro nové rozdělení nebo scelení pozemků (§ 82 odst. 1 stavebního zákona) a je možno jej vydat pouze na žádost podanou všemi vlastníky všech dotčených pozemků, které jsou předmětem rozhodnutí, nebo oprávněnou osobou za účelem uplatňování předkupního práva pro veřejně prospěšné stavby podle § 101 stavebního zákona (§ 82 odst. 2 stavebního zákona).

Žádost o vydání rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků se podává na formuláři, jehož obsahové náležitosti a přílohy jsou stanoveny v příloze č. 4 k vyhlášce č. 503/2006 Sb. Grafickou přílohu tvoří celková situace v měřítku katastrální mapy včetně parcelních čísel se zakreslením požadovaného dělení nebo scelování pozemků s vyznačením přístupu z veřejné komunikace ke všem pozemkům. Podle § 6 odst. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb. se grafická příloha k žádosti předkládá ve dvou vyhotoveních a ověřená stavebním úřadem tvoří podle § 12 odst. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb. přílohu rozhodnutí.

Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků kromě obecných náležitostí rozhodnutí podle správního řádu a náležitostí stanovených v § 92 stavebního zákona obsahuje katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, jichž se dělení nebo scelení týká, a určení nových hranic pozemků s vyznačením přístupu z veřejně přístupné pozemní komunikace ke každému pozemku (§ 12 vyhlášky č. 503/2006 Sb.).

Hranice stanovená společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje

Ve společném povolení stavební úřad schvaluje stavební záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci a stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a pokud je to třeba, také pro užívání stavby (§ 94p odst. 1 stavebního zákona). Obsahové náležitosti žádosti o vydání společného povolení stanoví § 7a vyhlášky č. 503/2006 Sb. a obsahové náležitosti společného povolení stanoví § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb. Hranice stanovená společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, byla do § 2 písm. a) katastrálního zákona zavedena s účinností od 1. 1. 2018 zákonem č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Hranice stanovená veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí

Územní rozhodnutí lze podle § 78 odst. 1 stavebního zákona nahradit veřejnoprávní smlouvou za podmínek uvedených v § 78a stavebního zákona. Stavební úřad může uzavřít se žadatelem veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, o změně využití území a o změně vlivu užívání stavby na území, která nahradí územní rozhodnutí. Hranice stanovená veřejnoprávní smlouvou byla do § 2 písm. a) katastrálního zákona zavedena s účinností od 1. 1. 2018 zákonem č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Veřejnoprávní smlouva obsahuje označení smluvních stran a označení třetích osob, kterými jsou osoby, které by byly účastníky územního řízení, a další náležitosti obdobně stanovené pro odpovídající typ územního rozhodnutí, včetně grafické přílohy (§ 16 vyhlášky č. 503/2006 Sb.).

Hranice stanovená územním souhlasem

Místo územního rozhodnutí stavební úřad vydá územní souhlas, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (§ 96 odst. 1 stavebního zákona). Územní souhlas nelze vydat v případech záměrů, pro které je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Územní souhlas postačí v případech uvedených v § 96 odst. 2 stavebního zákona (mj. v případech změn druhu pozemku a způsobu využití pozemků o výměře nad 300 m², nejvíce však do 1 000 m²). Územní souhlas se nevydává pro dělení nebo scelování pozemků. Obsahové náležitosti územního souhlasu jsou stanoveny v § 15a vyhlášky č. 503/2006 Sb.

Hranice daná schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem

Hranice daná schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem byla do § 2 písm. a) katastrálního zákona zavedena s účinností od 1. 1. 2018 zákonem č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování

a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků se podle § 82 odst. 3 stavebního zákona nevyžaduje, pokud jsou podmínky pro dělení nebo scelení pozemků dány regulačním plánem, rozhodnutím stavebního úřadu nebo rozhodnutím podle zvláštního právního předpisu (např. rozhodnutí o pozemkových úpravách podle § 11 zák. o pozemkových úpravách). Není-li třeba stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, stavební úřad potvrdí tuto skutečnost sdělením, kterým současně schválí navrhovaný záměr. Sdělení nelze vydat, pokud je rozhodování v území podmíněno územní studií nebo regulačním plánem. Sdělení stavebního úřadu má formu a náležitosti podle části čtvrté správního řádu.

Pokud požádají všichni vlastníci dotčených nemovitostí stavební úřad o vydání územního rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků a stavební úřad dospěje k závěru, že není třeba stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, nevydá územní rozhodnutí, nýbrž potvrdí tuto skutečnost sdělením, kterým současně schválí navrhovaný záměr.

Na základě tohoto sdělení nebylo do 31. 12. 2017 možné v katastru nemovitostí dosáhnout rozdělení pozemku, pokud nebylo spojeno s jinou změnou, která by odůvodňovala vznik hranice pozemku dle § 2 písm. a) katastrálního zákona (prodej části pozemku, zatížení části pozemku zástavním právem, změna údaje o druhu pozemku na části apod.). Sdělení není rozhodnutím. Naproti tomu bylo-li vydáno územní rozhodnutí, k rozdělení pozemku dojít mohlo i v rámci jednoho vlastnictví a při shodných údajích evidovaných u nově vznikajících pozemků. Vlastníci mnohdy tuto disproporcí vnímali jako nespravedlivou, neboť nemohli ovlivnit, jaká písemnost bude na základě jejich žádosti stavebním úřadem vydána – zda územní rozhodnutí, či „pouhé“ sdělení schvalující navrhovaný záměr.

Nyní již tedy je možné na základě ohlášení vlastníka doloženého geometrickým plánem a sdělením stavebního úřadu o schválení navrhovaného záměru dosáhnout rozdělení pozemků (v režimu zápisu jiných údajů dle § 28 a násl. katastrálního zákona). Stejně tak v návrhu na vklad je možné požádat o realizaci celého geometrického plánu pro dělení pozemku v rozsahu schváleném sdělením stavebního úřadu, i když se změna práva týká jen některého z nově vznikajících pozemků.