

Katastrální zákon (č. 256/2013 Sb.) - Komentář

eFocus

Řadu rekodifikačních komentářů Wolters Kluwer doplňuje komentář k novému katastrálnímu zákonu č. [256/2013](#) Sb.

Komentář reaguje na změny související s přijetím nového občanského zákoníku. Tato nová úprava zahrnuje posílení zásady materiální publicity a ochrany dobré víry v souvislosti s vkladem do katastru nemovitostí, spojení „osudu“ stavby s pozemkem, na němž stojí, změny ohledně spoluvlastnictví a definice bytové jednotky v občanském zákoníku, popsáno je rovněž aktuální pozměněné vkladové řízení a další. Tato nová úprava je komentována v plné šíři velmi přehledným způsobem.

Osvětlením těchto nových institutů nabízí aplikační praxi i široké veřejnosti výklad a pomůcku k orientaci v dosud problematických a výkladově sporných ustanoveních. Zdůrazněny jsou postupy, na kterých se praxe ustálila od účinnosti nového katastrálního zákona.

Autorský kolektiv tvoří pracovníci Českého úřadu zeměměřického a katastrálního

Katastrální zákon (č. [256/2013](#) Sb.) - Komentář

Eva Barešová, Iveta Bláhová, Pavel Doubek, Bohumil Janeček, Lumír Nedvídek, Helena Šandová
Vydalo nakladatelství Wolters Kluwer, 2015, 472 s.

Publikaci lze objednat >>> [zde](#).

Z publikace vybíráme:

§ 4

Obsah katastru

(1) Katastr obsahuje

- a) geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- b) druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční včetně čísel těchto budov, údaje o budovách, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud jsou hlavní stavbou na pozemku, nejedná-li se o drobné stavby, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí a čísla jednotek,
- c) cenové údaje, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- d) u evidovaných budov údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu,

- e) údaje o právech včetně údajů o vlastnicích a údaje o oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru (dále jen „jiný oprávněný“),
- f) upozornění týkající se nemovitosti, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru,
- g) úplná znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „prohlášení vlastníka domu“),
- h) dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti,
- i) údaje o bodech podrobných polohových bodových polí,
- j) místní a pomístní názvosloví.

(2) O fyzické osobě se do katastru zapisuje

- a) jméno, popřípadě jména, a příjmení,
- b) rodné číslo, a nemá-li je, datum narození,
- c) adresa místa trvalého pobytu, a nemá-li ji, adresa bydliště.

(3) O právnické osobě se do katastru zapisuje

- a) název nebo obchodní firma,
- b) identifikační číslo osoby nebo jiný obdobný identifikační údaj, je-li přidělen,
- c) sídlo.

Výklad:

1. Katastrálním zákonem je obsah katastru nemovitostí vymezen velmi rámcově, podrobněji je pak upraven v katastrální vyhlášce. Dané ustanovení bylo v podstatě převzato z předchozí právní úpravy, nové znění pouze reaguje na novinky, které přinesla rekonstrukce soukromého práva s účinností od 1. 1. 2014.

K odst. 1

2. V odstavci 1 jsou vymezeny, jaké údaje ohledně nemovitostí, které jsou předmětem evidence v katastru, jsou obsaženy v katastru.

K odst. 1 písm. a)

3. Podle písmene a) katastr obsahuje **geometrické určení a polohové určení** nemovitostí (v souladu s § 3 evidovaných v katastru) a katastrálních území. Geometrické a polohové určení nemovitostí a katastrálních území je obsaženo v části katastrálního operátu zvané soubor geodetických informací [§ 5 odst. 2 písm. a)]. Pojem geometrické určení nemovitosti a katastrálního území je definován v § 2 písm. e) jako určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině. Polohové určení nemovitosti a katastrálního území je definováno v § 2 písm. f) jako určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím. Geometrické a polohové určení nemovitosti (resp. katastrálního území) je soubor údajů o tvaru a rozměru (v zobrazovací rovině) a poloze nemovitosti (resp. katastrálního území) ve vztahu k sousedním nemovitostem (resp. katastrálním územím).

4. Geometrické a polohové určení je dáno buď číselnými údaji, tj. souřadnicemi lomových bodů hranic nemovitosti v systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK) určených geodetickými nebo fotogrammetrickými metodami a jejich spojnicemi, nebo grafickými údaji, tj.

pouhým zobrazením hranic v katastrální mapě. Geometrické a polohové určení pozemků, které jsou v katastru evidovány zjednodušeným způsobem (viz § 62), je dáno odpovídajícími historickými podklady. Jedná se o pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků. Tyto pozemky nejsou zobrazeny v katastrální mapě a evidují se pouze v souboru popisných informací s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení a evidence nemovitostí. Geometrické a polohové určení pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem je dáno číselným vyjádřením hranic pozemků podle původních výsledků zeměměřických činností nebo jen zobrazením průběhu hranic v grafickém operátu dřívější pozemkové evidence.

5. Změny údajů o geometrickém a polohovém určení upravuje § 35 katastrální vyhlášky.

K odst. 1 písm. b)

6. V písmenu b) jsou vyjmenovány **popisné údaje** charakterizující jednotlivé předměty evidence v katastru. Ohledně pozemků katastr obsahuje údaje o druzích pozemků, čísla a výměry parcel. Dle § 3 odst. 2 se pozemky člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, což jsou dohromady zemědělské pozemky, a dále lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Podrobné charakteristiky jednotlivých druhů pozemků jsou stanoveny v bodě 1 přílohy ke katastrální vyhlášce. Například druh pozemku zahrada je zde charakterizován jako pozemek, a) na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, b) souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří je charakterizován jako pozemek, na němž je a) budova, včetně nádvoří (tj. části zastavěného stavebního pozemku, obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné přiléhající plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha, b) společný dvůr, c) zbořeniště, d) vodní dílo.

7. Pozemky se v katastru nemovitostí evidují v podobě parcel, když parcela je v § 2 písm. b) definovaná jako pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Tedy aby pozemek mohl být považován za parcelu, musí mimo jiné mít přiděleno parcelní číslo. Číslování parcel řeší § 10 odst. 2 a 3 a také § 36 katastrální vyhlášky. Parcely se označují čísly vyjádřenými arabskými číslicemi. Každé katastrální území má buď dvě číselné řady parcel, tj. zvláště oddělené pro pozemkové a stavební parcely, nebo pouze jednu číselnou řadu bez ohledu na druh parcely. Parcelní číslo je tvořeno buď samostatným kmenovým číslem, nebo má tvar zlomku, který obsahuje v čitateli číslo kmenové a ve jmenovateli číslo poddělení. Kmenové číslo může být maximálně pětimístné a číslo poddělení nejvýše trojmístné.

8. Nově vzniklé parcely se označují buď číslem ve tvaru zlomku, kde čitatelem je kmenové číslo původní parcely a jmenovatelem první vyšší dosud nepoužité číslo poddělení, nebo číslem následujícím za posledním použitým kmenovým parcelním číslem příslušné číselné řady. V případě zániku parcely se nesmí jejím číslem označit v budoucnu jiná nově vzniklá parcela. Z tohoto pravidla však platí výjimka pro případ přečíslování parcel v celém katastrálním území v rámci obnovy katastrálního operátu (§ 40 a násl.).

9. Výměra parcely je definována v § 2 písm. g) jako vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách. Výměra parcely je odvozeným údajem, neboť její velikost vyplývá z geometrického určení pozemku, a zaokrouhluje se vždy na celé čtvereční metry. Způsoby výpočtu výměry a jejich kódy jsou stanoveny v § 10 odst. 4 katastrální vyhlášky. V případě, že se jedná o určení výměry ze souřadnic lomových bodů v S-JTSK s kódem kvality 3 nebo 4,

způsob určení výměry se označuje kódem 2. Jestliže je výměra vypočtena z přímo měřených měř nebo ze souřadnic v místním systému, označuje se kódem 1. Kódem 0 se pak označuje určení výměry buď ze souřadnic lomových bodů v S-JTSK, z nichž nejméně jeden lomový bod má souřadnici s kódem kvality 5 až 8 (lomové body s menší přesností, tj. s větší střední souřadnicovou chybou), nebo výměra určená graficky, tj. planimetrováním, výpočtem z měř odměřených na mapě, nebo výpočtem ze souřadnic lomových bodů na obvodu parcely nebo dílu parcely odměřených na mapě. V případě, že lze určit výměru parcely vícero způsoby, musí být dána přednost určení výměry způsobem označeným vyšším kódem, tedy způsobem zaručujícím vyšší přesnost určení výměry. Přesnost v katastru nemovitostí evidované výměry parcely je vždy dána metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku.

10. V katastru evidovaná výměra parcely není závazným údajem pro právní jednání týkající se pozemku vedeného v katastru. Navíc tento údaj nemusí a ve většině případů ani nebude totožný se skutečnou velikostí pozemku v terénu (např. s ohledem na terénní nerovnosti).

11. Katastr nemovitostí dále obsahuje údaje o budovách, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční včetně čísel těchto budov, údaje o budovách, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud jsou hlavní stavbou na pozemku, nejedná-li se o drobné stavby. Jedná-li se o budovy (příp. vodní dílo), které jsou samostatnými nemovitými věcmi evidovanými v katastru, tzn. že nejsou součástí pozemku ani součástí práva stavby, evidují se o nich popisné údaje stanovené v § 11 odst. 1 katastrální vyhlášky. Mezi takové údaje patří např. příslušnost do katastrálního území, číslo listu vlastnictví (na kterém je budova evidována), údaj o parcele (na které je budova postavena), číslo popisné nebo evidenční (bylo-li jí přiděleno), údaje o právech.

12. V katastrálním operátu jsou obsaženy i údaje ohledně budov, které nejsou samostatnými nemovitými věcmi, protože jsou součástí pozemku či práva stavby, a nejsou tak samostatným předmětem evidence v katastru. Informace ohledně takových staveb jsou v katastru zapsány jako jiné popisné údaje evidované ohledně pozemku či práva stavby. O budovách, které jsou součástí pozemku (příp. práva stavby), jsou v katastru evidovány pouze vybrané údaje popisující budovu. Údaje evidované v katastru o budově, která je součástí pozemku, se evidují údaje stanovené v § 10 odst. 1 písm. h) katastrální vyhlášky a o budově, která je součástí práva stavby se v katastrálním operátu zapisují údaje stanovené v § 12 písm. e) katastrální vyhlášky.

13. Mezi popisné údaje obsažené v katastru dále patří i vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí. Některé nemovitosti evidované v katastru vzhledem ke svému významu a povaze podléhají podle zvláštních právních předpisů určité ochraně. Hlavním cílem této ochrany je zachování dotčených nemovitostí jejich chráněnému účelu. Jednotlivé typy a způsoby ochrany nemovitosti jsou vymezeny v bodě 7 přílohy ke katastrální vyhlášce. Nemovitosti mohou být chráněny v rámci ochrany přírody a krajiny, památkové ochrany, ochrany přírodních léčebných lázní, přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodní minerální vody, ochrany nerostného bohatství, ochrany značky geodetického bodu, ochrany vodního díla, ochrany vodního zdroje, či jiné ochrany pozemku spočívající v ochraně zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa.

14. Jednotlivé typy způsobů využití jsou vymezeny v bodě 2 přílohy ke katastrální vyhlášce pro pozemky, v bodě 4 přílohy ke katastrální vyhlášce pro stavby a v bodě 6 přílohy ke katastrální vyhlášce pro jednotky. Mezi možné způsoby využití pozemku lze zahrnout např. „skleník, pařeniště“, „rybník“, „silnice“, „ostatní komunikace“, „sportoviště a rekreační plocha“, „zeleň“, „jiná plocha“, „fotovoltaická elektrárna“ atd. Jako možné způsoby využití stavby katastrální vyhláška uvádí např. „zemědělská usedlost“, „bytový dům“, „stavba pro rodinnou rekreaci“, „stavba občanského vybavení“, „garáž“, „přehrada“ atd. Jako možný způsob využití jednotky lze z katastrální vyhlášky citovat např. „byt“, „ateliér“, „garáž“, „jiný nebytový prostor“, „rozestavěná jednotka“ atd.

15. Předmětem evidence v katastru nemovitostí jsou také jednotky, ať již vymezené podle občanského zákoníku, nebo vymezené podle zákona o vlastnictví bytů. V katastru zapsaná čísla jednotek vždy vycházejí z příslušné listiny, na základě které došlo ke vzniku dotčených jednotek. Číslo jednotky je tvořeno číslem popisným, které je podděleno přiděleným číslem.

16. Jednotky podle zákona o vlastnictví bytů mohly do 31. 12. 2013 vzniknout vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě, na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy nebo na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů. Základní zákonnou náležitostí těchto podkladů bylo mimo jiné očíslování jednotek (viz § 4 odst. 2, § 5 odst. 3 a § 18 odst. 1 zák. o vlastnictví bytů).

17. Od 1. 1. 2014 mohou jednotky vznikat pouze jako jednotky vymezené podle občanského zákoníku. I nadále označení jednotek (jednotlivých bytů) alespoň číslem je jednou z náležitostí prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (§ 1166 odst. 1 obč. zák.), případně i smlouvy o výstavbě či rozhodnutí soudu při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Recenze publikace: Chalupa, R. Zákon směnečný a šekový – komentář směnečné části. Zákon o mezinárodním právu soukromém – komentář směnečné části. Praha: Leges, 2021, 646 s.](#)
- [Recenzia](#)
- [Budoucnost je v technologiích i udržitelnosti](#)
- [Anotáční recenze: Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení](#)
- [Věznice jsou přeplněné a věznění příliš drahé. Knihou Tresty budoucnosti chce INFO.CZ otevřít diskuzi o změnách](#)
- [Recenze na knihu: Zdeňková, V., Seidlová, M., Čornejová, H., Peterová H.: Jak správně vytvářet a využívat FKSP: Jak postupovat při poskytování příspěvku na stravování.](#)
- [Recenze na knihu: Zuzana Strnadová: Co by měl vědět příjemce dotace. 1.vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2019, ISBN: 978-80-247-3076-9](#)
- [Ondřej Chmela: Zrušení poplatku za podnět k ÚOHS lze považovat za správné](#)
- [Anotáční recenze: Koudelka, Z., Průcha, P., Zwyrtěk Hamplová, J.: Zákon o obcích \(obecní zřízení\) – Komentář. Praha: Leges, 2019, 480s](#)
- [Pražské finále osmého ročníku konferencí Soukromé právo](#)
- [Recenze: Jakub Tomšej a kolektiv – Zaměstnávání cizinců v České republice](#)