

Měsíčník Rekodifikace & praxe: Nájem a pacht v katastru nemovitostí

eFocus

Podle ustanovení § 11 odst. 1 písm. q) zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), se vkladem zapisuje do katastru nemovitostí nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka. Obdobně je tomu v případě zápisu pachtu [§ 11 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona].

Autor: **JUDr. Daniela Šustrová**, vedoucí kanceláře Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu

Autorka se ve svém příspěvku do rubriky Vzory věnuje otázce zápisu nájmu či pachtu a přináší praktickou ukázkou vzoru Souhlasného prohlášení o nájmu dle § 66 odst. 2 vyhlášky č. [357/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Jak autorka po historickém exkurzu uvádí, je stejně jako za první republiky zápis nájmu či pachtu do katastru fakultativní, tedy nepovinný. Dojde-li k ujednání ohledně nájmu (pachtu), pak mají strany právního jednání možnost, nikoli povinnost, požádat o zápis nájmu (pachtu) do katastru nemovitostí. Na rozdíl od prvorepublikové právní úpravy však zapsaný nájem (pacht) nebude posuzován jako věcné právo, nájem (pacht) bude mít nadále obligační povahu, avšak s výhodou zveřejnění v katastru nemovitostí.

Od 1. 1. 2014 je tak možné do katastru nemovitostí zapsat nejen nájmy (pachty), k jejichž ujednání došlo po 1. 1. 2014, ale též nájmy (pachty), které byly uzavřeny před 31. 12. 2013. Vzhledem k tomu, že vznik či zánik nájmu (pachtu) není vázán na vklad do katastru, právní účinky zápisu nájmu (pachtu) budou deklaratorní.

V souladu se zásadou dispoziční (volnosti) musí být o zápis nájmu (pachtu) požádáno a zápis lze provést výhradně na návrh, přičemž katastrální úřad je vázán návrhem účastníků řízení. Návrh na vklad se předkládá na stanoveném formuláři a s návrhem se pojí též poplatková povinnost (1 000 Kč za návrh). Účastníky vkladového řízení ve věci nájmu (pachtu) jsou vlastník nemovité věci - nájemce a pronajímatel (vlastník nemovité věci - propachtovatel a pachtýř). Po vyznačení plomby plní katastrální úřad informační povinnost dle ustanovení § 16 odst. 1 katastrálního zákona, v rámci které vyrozumí vlastníka nemovité věci o podaném návrhu na vklad a od tohoto okamžiku počíná běžet dvacetidenní čekací doba, během které nesmí katastrální úřad vklad povolit.

Jak autorka dále podotýká, nepředepisuje občanský zákoník formu nájemní (pachtovní) smlouvy a zcela ponechává na vůli stran, jakou formu si zvolí. Nájemní (pachtovní) smlouva tak může být sjednána ústně, anebo může být uzavřena písemně. Co se stane v případě, kdy nemovitosti, které jsou předmětem nájmu (pachtu), jsou zároveň ve smlouvě označeny způsobem, který neobstojí ve vkladovém přezkumu? Dohodnou-li se strany například na pronájmu letohrádku Hvězda v Praze na Bílé Hoře, pak nepochybně vědí, co je předmětem pronájmu, a často takovému ujednání budou rozumět i další nezúčastněné osoby, avšak pro knihovní evidenci je takové označení naprosto nevyhovující. Katastr nemovitostí má svá přesná pravidla a ta nedávají prostor pro kreativní chaos či

romantická pojmenování. Musí být v takovém případě povinně sepsána nová nájemní smlouva, ve které budou označeny nemovitosti údaji katastru, anebo to není nutné?

Odpověď na tyto a obdobné otázky lze nalézt v ustanovení § 66 vyhlášky č. [357/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), které pamatuje na případy, kdy právo zapisované do katastru vzniká, mění se nebo zaniká na základě určité právní skutečnosti, ale nestanoví listinu, na jejímž základě se tato změna zapíše do katastru. Pro situace zápisu nájmu (pachtu) v případě, není-li sepsána nájemní (pachtovní) smlouva, lze spolehlivě využít formu souhlasného prohlášení. Obdobně lze postupovat rovněž v případě, kdy je nemovitost či její část například pronajímána (propachtována) pro komerční účely a strany považují výši nájmu (pachtu) za součást obchodního tajemství a nechťejí zveřejňovat pasáže smlouvy, které jsou pro knihovní evidenci nepotřebné.

Je-li předmětem nájmu (pachtu) jen část nemovité věci, pak zápisem nájmu (pachtu) nedochází k rozdělení nemovité věci v katastru. V případě nájmu (pachtu) části pozemku nedochází k rozdělení pozemku, stejně jako v případě nájmu (pachtu) části budovy nedochází k rozdělení budovy na jednotky a podobně. Pro tyto a podobné případy však lze doporučit, aby součástí vkladové listiny byl situační náčrt či jiný vhodný grafický podklad, např. v podobě kopie katastrální mapy, ve které bude zakreslena část pozemku, která je předmětem nájmu (pachtu), nebo schéma budovy s vyznačenou částí, která je předmětem nájmu (pachtu). Ačkoli se jedná o údaj, který se v katastru nemovitostí přímo nepromítne, jedná se zpravidla o právně významné ujednání mezi smluvními partnery.

Autorka dále podrobněji rozebírá a dokládá dvěma praktickými ukázkami, co je evidováno u nájmu (pachtu) na listu vlastnictví. Nájem (pacht) se zapisuje do části C listu vlastnictví jako právní závada s údajem o zatížené nemovitosti („Povinnost k“), údajem o nájemci nebo pachtýři („Oprávnění pro“) a s údajem o posledním dnu doby, na kterou byl nájem nebo pacht sjednán, pokud byl sjednán na dobu určitou. Zároveň se označí pořadové číslo protokolu („V-“), pod kterým byl zápis nájmu (pachtu) proveden, a uvedou se údaje o listině, která byla podkladem pro zápis. Údaj o pořadí se vztahuje k okamžiku, kdy byl návrh na zápis nájmu (pachtu) doručen katastrálnímu úřadu, a je generován automatizovaně.

Ukázka č. 1 - zápis pachtu

C Omezení vlastnického práva			
Typ vztahu		Povinnost k	
Oprávnění pro			
o Pacht			
do 31.12.2028			
ZD Klenovice na Hané, družstvo,	Parcela: 179/11	V-3395/2014-709	
č.p. 255, 79823 Klenovice na Hané,	Parcela: 333	V-3395/2014-709	
RČ/IČO: 49453050	Parcela: 343/1	V-3395/2014-709	
	Parcela: 576/23	V-3395/2014-709	
	Parcela: 803/2	V-3395/2014-709	
Listina Smlouva pachtovní na základě prohlášení o udělení souhlasu se zápisem pachtu do katastru nemovitostí ze dne 28.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.05.2014. Zápis proveden dne 04.06.2014.			
		V-3395/2014-709	
Pořadí k 07.05.2014 08:31			

Ukázka č. 2 - zápis nájmu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Nájem

doba nájmu do 1.3.2019

předmět a účel nájmu dle čl.II.a IV.smlouvy

MACHO & CHLAPOVIČ a.s., Kvetinová Parcela: 916
/12, 97404 Banská Bystrica, Parcela: 917
Slovensko, RČ/IČO: 45490112

V-21370/2014-101

V-21370/2014-101

Listina Smlouva nájemní ze dne 03.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 10.04.2014. Zápis proveden dne 05.08.2014.

V-21370/2014-101

Pořadí k 10.04.2014 13:45

VZOR

Souhlasné prohlášení o nájmu

dle ustanovení § 66 odst. 2 vyhlášky č. [357/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Pronajímatel:

Milan Svoboda

r. č. 430309/1234, trvale bytem Pod Sídlištěm 1800/9, Praha 8, 182 00

dále též „pronajímatel“

a

Nájemkyně:

Lucie Grettyová

r. č. 735302/5678, trvale bytem Jiráskova 1816, Praha 6, 160 00

dále též „nájemkyně“

souhlasně prohlašují následující skutečnosti.

I.

Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 605/12 v katastrálním území Kobylisy, jehož součástí je budova čp. 1800.

Smlouvou o nájmu bytu, která byla uzavřena v souladu s ustanovením § 2235 a násl. zák. č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, mezi pronajímatelem a nájemkyní dne 1. února 2014, pronajímatel přenechal k dočasnému užívání nájemkyni pozemek p. č. 605/12 v katastrálním území Kobylisy za účelem zajištění bytových potřeb nájemkyně a členů její domácnosti. Nájemkyně dočasné užívání od pronajímatele přijala a zavázala se hradit nájemné ve výši a za podmínek stanovených ve smlouvě o nájmu bytu.

II.

Nájem byl sjednán na dobu neurčitou.

III.

Pronajímatel a nájemkyně se dohodli, že požádají o zápis nájmu do katastru nemovitostí. Náklady spojené s řízením o povolení vkladu nájmu nese nájemkyně.

IV.

Účastníci souhlasného prohlášení shodně uvádějí, že práva k nemovitosti nejsou mezi nimi sporná ani pochybná a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

Dne 1. února 2014

.....
pronajímatel

.....
nájemkyně

Nájem a pacht v katastru nemovitostí

autor: JUDr. Daniela Šustrová
Rekodifikace & praxe č. 10, str. 30
nakladatelství Wolters Kluwer

Časopis Rekodifikace & praxe může objednat >>> [zde](#).

© EPRAVO.CZ - Sběrka 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](#)
- [Anotační 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](#)
- [Anotační recenze: Koudelka, Z., Průcha, P., Zwyrttek 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](#)