

17. 1. 2018

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Jak na katastr nemovitostí?

Řízení o podaném návrhu na zápis do katastru nemovitostí může mít v mnoha případech neočekávaný průběh, kdy navrhovatele může čekat „pouze“ výzva k doplnění návrhu či zhojení vad návrhu, v horším případě je mu sděleno, že vklad či záznam pro vady návrhu či listin povolit nelze. Proti rozhodnutí pracoviště Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního úřadu (dále jen „Úřad“), ať již o vkladu či o zamítnutí vkladu, účastníci řízení navíc nemají možnost podat opravný prostředek[1], což umocňuje představu nepředvídatelnosti rozhodování katastrálních úřadů.



Katastrální úřady jsou také vzhledem k platným zásadám formální a materiální publicity hnány k více formalistickému rozhodování, které může na účastníky působit rigidním dojmem. Pro vyloučení rizika nevyhovění návrhu však až na výjimky postačí dodržet katastrálním zákonem[2] (dále jen „**Katastrální zákon**“) a katastrální vyhláškou[3] (dále jen „**Katastrální vyhláška**“) stanovené náležitosti a důkladně se seznámit také s Návodem pro správu katastru nemovitostí[4] (dále jen „**Návod**“).

V tomto článku bychom chtěli stručně shrnout základní pravidla a zásady podání ke katastru nemovitostí, kdy největší důraz je kladen na návrh vkladu.

## Jednotlivé formy podání pro katastr nemovitostí

Katastrální zákon ve svém § 6 rozlišuje čtyři druhy podání pro katastr nemovitostí a to **vklad** (§ 11), **záznam** (§ 19), **poznámku** (§ 22) a okrajově lze k těmto podáním zařadit i **ohlášení změn** (§ 37 odst. 1 písm. d)).

Nejvýznamnějším druhem podání zůstává **návrh na vklad**, kterým se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence vlastnického práva, věcných práv, správa svěřenského fondu, vedlejší ujednání kupní smlouvy či nájem a pacht.

**Záznamem** jsou do katastru nemovitostí zapisována práva odvozená od vlastnického práva, např. informace týkající se organizačních složek státu a státních organizací hospodařících s majetkem státu.

**Poznámkou** se do katastru nemovitostí zapisují významné informace u evidovaných nemovitostí a oprávněných osob. Mezi „nejpoužívanější“ poznámky můžeme zařadit poznámky týkající se zástavního práva[5] či **poznámku spornosti**.

**Poznámka spornosti** je do katastru zapsána na základě žádosti osoby, jejíž věcné právo je dotčeno, a osoba se domáhá odstranění nesouladu za předpokladu, že osoba prokáže ve lhůtě dvou měsíců od

podání žádosti o zápis poznámky, že své právo uplatnila žalobou u soudu[6]. V opačném případě je poznámka automaticky z evidence katastru nemovitostí vymazána[7]. Návrh na zápis poznámky spornosti nepředpokládá typizovanou formu známou u formulářů z řízení o vkladech, ale postačí „prostý“ návrh doručený příslušnému katastrálnímu pracovišti. Při elektronickém podání je třeba dodržet podmínku elektronického podpisu (srov. níže).

Od poznámky spornosti je třeba rozlišit **poznámku rozepře**, která představuje institut určený pro nápravu neaktuálních zápisů v katastru, které se na platném právním titulu zakládaly, ten se ale změnil či odpadl.

Význam poznámek je spatřován zejména ve vazbě na dobrou víru osob ve stav zápisu ve veřejném seznamu – samotné vkladové řízení jimi zasaženo není (na rozdíl od zásahu formou nařízení předběžného opatření).

**Ohlášení změn** je informování katastrálních úřadů vlastníky nemovitostí či jiných oprávněných osob, kteří mají povinnost ohlásit **do 30 dnů ode dne vzniku změny** katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se nemovitostí, a předložit listinu tuto změnu dokládající[8]. Ohlášení změn se týká nejčastěji změn údajů o stavbě[9], způsobu využití stavby/pozemku, odstranění stavby apod.

### **Forma a způsob podání do katastru nemovitostí**

Podání, ať už se jedná o návrh na vklad či oznámení, lze učinit **elektronicky, prostřednictvím provozovatele poštovních služeb či přímo osobně na katastrálním úřadě**, který je pro danou věc místně příslušný.

Elektronicky lze učinit podání prostřednictvím **datové schránky**. [10] Při podání do datové schránky je třeba dát pozor na **formát jednotlivých příloh** (zejména vkladové listiny či plné moci) kdy je zapotřebí, aby byly dokumenty poskytnuty ve formě autorizované konverze originálu v listinné podobě s ověřenými podpisy nebo jako dokumenty s kvalifikovaným elektronickým podpisem s kvalifikovaným časovým razítkem.

Podání v listinné podobě se jeví jako nejméně složité, neboť odpadá další starost s hrazením správního poplatku za vklad do katastru nemovitostí ve výši 1.000,- Kč, který je při této variantě uhrazen kolkovými známkami nalepenými na přední straně návrhu[11].

### **Náležitosti a přílohy návrhu na vklad**

Jak jsme uvedli výše, vkladové řízení tvoří většinu podání na katastr nemovitostí, proto jeho náležitostem věnujeme více pozornosti. Katastrální zákon i vyhláška poté stanoví podmínky, které pro úspěšný návrh na katastr nemovitostí musí být splněny. Návrh na vklad je třeba podat na **formuláři**, jehož vzor je uveden v příloze vyhlášky o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu[12] (dále jen „**Vyhláška**“), jehož náležitosti nalezneme v § 14 Katastrálního zákona a který je také dostupný na webových stránkách Úřadu. Správní poplatek za podání návrhu ve výši 1.000,- Kč může být uhrazen různými způsoby, nejdéle do doby stanovené výzvou katastrálního úřadu (viz výše).

Oprávnění k podání návrhu na vklad má tzv. „dotčená osoba“, tedy osoba, jejíž právo na základě návrhu vzniká, zaniká, mění se nebo se rozšiřuje. Návrh mohou podepsat **všechny dotčené osoby** (v případě převodu vlastnického práva prodávající i kupující), takový postup je Úřadem doporučován a měl by urychlit celý proces provedení vkladu. Podpis na formuláři **nemusí být úředně ověřen**. Uvedení **kontaktních údajů** (telefonu a e-mailu) je dalším způsobem k urychlení veškeré

komunikace mezi Úřadem a účastníky řízení, a to zejména v případě, kdy návrh na vklad bude mít nedostatky.

K řádně vyplněnému formuláři je také třeba přiložit potřebné dokumenty. Jedná se zejména o **vkladovou listinu**, na základě které má být zapsáno právo do katastru (nejčastěji půjde o kupní, darovací či zástavní smlouvu)[13]. Ke vkladové listině musí být **vždy nedílně připojen geometrický plán** v situacích, kdy je třeba **předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy**. Dalšími přílohami k návrhu na vklad mohou být zejména plné moci, výpisy z obchodních rejstříků či dokumenty (např. souhlas příslušného stavebního úřadu s dělením nebo scelováním pozemků). U zmíněného geometrického plánu je třeba upozornit na praktickou překážku spočívající v nepřípustnosti jeho konverze z listinné podoby do elektronické[14].

### **Vkladová listina**

Vkladovou listinu je třeba katastrálnímu úřadu vždy doložit v originále nebo v úředně ověřené kopii, a to vždy alespoň **v jednom vyhotovení**. Katastrální úřad zkoumá pravost podpisů na listině v případě, že se nejedná o veřejnou listinu. Pravost podpisů může navrhovatel zajistit zejména úředně ověřeným podpisem.

### **Plná moc**

Pokud je kterýkoliv z účastníků vkladového řízení zastoupen, je potřeba předložit s návrhem na vklad také plnou moc ke vkladovému řízení a ke krokům s ním spojeným, a to **s úředně ověřeným podpisem zmocnitele**.

### **Postup katastrálního úřadu**

Katastrální úřad má dle § 71 zákona č. 500/2004, správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Správní řád**“) 30. denní lhůtu (tato lhůta může být prodloužena ze závažných důvodů) na rozhodnutí o doručení návrhu na vklad. Tato lhůta počíná běžet dnem doručení návrhu příslušnému katastrálnímu úřadu, o čemž je Úřad povinen zaslat **vyrozumění** vlastníku převáděné nemovité věci o zahájení řízení o **změně poměrů** (tzv. vyznačení plomby) nejpozději v pracovní den po vyznačení změny poměrů u předmětných nemovitostí.

Katastr nemovitostí poté zkoumá náležitosti vkladu, příloh vkladu a zejména pak vkladové listiny. V podání se však mohou objevit vady, které jsou v zásadě dvojího typu, a to odstranitelné a neodstranitelné (obecná úprava podání v § 45 Správního řádu). U první skupiny může Úřad vyzvat navrhovatele, aby podání ve stanovené lhůtě doplnil. Odstranitelnou vadou může být např. neověřený podpis či nezaplacený správní poplatek.

Druhou skupinou jsou vady neodstranitelné, u kterých katastrálnímu úřadu nezbyvá než podání zamítnout. Za neodstranitelné vady jsou považovány zejména vady vkladové listiny či situace, kdy navrhovaný vklad nenavazuje na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí.

### **Postup navrhovatele po zamítnutí návrhu**

Navrhovatel v této situaci nemá k dispozici žádný opravný prostředek a zbývá mu tak rozhodnutí úřadu ve lhůtě 30 dnů napadnout prostřednictvím žaloby dle § 246 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád. Nicméně zjevně vhodnějším a ekonomičtějším řešením je využití institutu **zpětvzetí návrhu**, se kterým ovšem musí souhlasit všichni účastníci vkladového řízení. V takovém případě katastr vyhotoví rozhodnutí o zastavení řízení. V případě vzdání se práva na odvolání proti tomuto

usnesení se tak lhůta pro podání již opraveného návrhu na vklad může výrazně zkrátit.

Rozhodnutí o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí může katastrální úřad učinit po uplynutí zákonné lhůty 20 dní po odeslání informace o provedení plomby (viz výše). Pokud byly splněny podmínky vkladu a vklad byl povolen, zašle katastrální úřad účastníkům (a případně i jejich právním zástupcům) potvrzení o provedení vkladu, katastrální úřad **nevyhotovuje žádné písemné rozhodnutí**.



**JUDr. Michal Vitek,**  
advokát



**Mgr. Barbora Kábrtová,**  
advokátní koncipientka

[CHSH Kališ & Partners s.r.o., advokátní kancelář](#)

Týn 639/1  
110 00 Praha 1 - Staré Město

Tel.: +420 221 111 711  
Fax: +420 221 111 725  
e-mail: [office@chsh.cz](mailto:office@chsh.cz)

---

[1] Dle § 18, odst. 4 Katastrálního zákona není proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Dle § 18, odst. 5 Katastrálního zákona není proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani obnova řízení; přípustná je pouze žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, tedy podle části V o.s.ř., která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.

- [2] Zákon č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí.
- [3] Vyhláška č. [357/2013](#) Sb. o katastru nemovitostí.
- [4] Interní návod Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního ze dne 10. února 2016 č.j. ČÚZK-03030/2016-22, ve znění dodatku účinného ode dne 15. 8. 2017, dostupný na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).
- [5] Jde o zákaz zřídit zástavní právo k nemovitosti, závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh či závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, uvolnění zástavního práva.
- [6] Důkazem je v takovém případě dle Návodu otisk podacího razítka na kopii žalobního návrhu, potvrzení soudu o podání žaloby konkrétního obsahu nebo datová zpráva ze systému datových schránek obsahující žalobní návrh a údaje o jeho doručení soudu.
- [7] Toto neplatí u některých poznámek spornosti podle § 24 odst. 1 věty druhé Katastrálního zákona, viz čl. 6.3.3.6.4. Návodu.
- [8] Informační povinnost se nedotýká změn vyplývajících z listin, které jsou příslušné orgány povinny zasílat katastrálnímu úřadu k zápisu do katastru přímo.
- [9] Např. změna údajů o stavbě vyvolaná změnou jejího obvodu přístavbou se v souladu s čl. 5.3.6. Návodu zapíše do katastru na základě ohlášení vlastníka stavby doloženého: geometrickým plánem pro zaměření změny obvodu stavby, která je hlavní stavbou na pozemku a listinami, kterými vlastník dokládá povolení užívání stavby.
- [10] Adresy datových schránek jednotlivých katastrálních úřadů jsou dostupné na webových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního - dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).
- [11] Správní poplatek lze katastrálnímu úřadu hradit bezhotovostním převodem z účtu, poštovní poukázkou, v hotovosti úřední osobě pověřené tyto platby přijímat, kolkovými známkami, jestliže nepřevyšují částku 5000 Kč, či inkasem. V případě elektronického podání či podání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, případně při vzniku jiné povinnosti k úhradě správního poplatku, vyzve katastrální pracoviště písemně k zaplacení poplatku. Písemná výzva je rozhodnutím podle § 101 a násl. zákona č. [280/2009](#) Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů a musí obsahovat lhůtu 15 dnů ode dne doručení výzvy a sdělení o možném způsobu a formě úhrady poplatku pro zaplacení poplatku. Výzva k úhradě poplatku dále obsahuje poučení, že nezaplatí-li poplatník poplatek ve stanovené lhůtě, katastrální pracoviště zastaví zahájené řízení
- [12] Vyhláška č. [359/2013](#) Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu
- [13] Náležitosti pro vkladové listiny a další podklady pro řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí jsou podrobně stanoveny v § 66 – § 70 Katastrální vyhlášky a v Návodu u jednotlivých situací.
- [14] Srov. § 24 odst. 4 písm. b) zákona č. [300/2008](#) Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi. Problematika konverze geometrického plánu je řešena ve sdělení Úřadu z roku 2016 dostupném na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](#)

## Další články:

- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)
- [Novela zákona o spotřebitelském úvěru: zásadní regulatorní přelom, který změní finanční trh i praxi poskytovatelů spotřebitelských úvěrů](#)

- [Regulace cen taxislužby v roce 2026: co se mění a jaké mají obce možnosti?](#)
- [Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?](#)
- [Nový zákon o zbraních a střelivu](#)
- [Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů](#)
- [Nový zákon o zbraních - hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti](#)
- [Klientská zóna Jenda - právní účinky činění podání a doručování písemností](#)