

3. 9. 2020

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

# Služba sledování změn v katastru a nemovitost v bytovém spoluvlastnictví

V předkládaném textu se zabývám zasíláním zpráv službou sledování změn v katastru nemovitostí, pokud je jejím prostřednictvím sledována nemovitost v bytovém spoluvlastnictví, a to v některých specifických situacích, kdy se zápis provedený do katastru primárně týká jiné jednotky, než je ta ve vlastnictví uživatele služby.

**Vlastníkům jednotek[1], kteří jsou uživateli služby, totiž z titulu jejich spoluvlastnictví domu a pozemku přichází zprávy sledování změn, které se týkají vlastníků jiných jednotek v domě, přičemž někdy nemusí být na první pohled zřejmé, proč služba v daném případě zprávu poslala (či naopak neposlala). Řada uživatelů navíc přijímá zprávy formou SMS na mobilní telefon, kde je rozsah sdělení značně omezen, přičemž někteří z nich ani nemají možnost přístupu na internet, kde by mohli získat více informací.**

## Služba sledování změn v katastru nemovitostí

[Služba sledování změn v katastru nemovitostí\[2\]](#) zajišťuje automatizované informování svých uživatelů o změnách týkajících se nemovitostí, které jsou v jejich vlastnictví nebo ke kterým mají tito uživatelé v katastru evidováno jiné právo.[3] Jedná se o [zpoplatněnou službu](#) a k jejímu užívání je nutná registrace.

Elektronickou poštou (e-mailem), prostřednictvím datové schránky (DS) nebo krátkou textovou zprávou (SMS) jsou uvedené osoby informovány o vyznačení plomby, provedení vkladu, provedení záznamu a zápisu poznámky.[4] V případě služby sledování změn prostřednictvím webových služeb jsou vedle informací o výše uvedených změnách poskytovány i údaje o významných úkonech katastrálního úřadu v řízeních, jichž je uživatel služby sledování změn účastníkem (např. o výzvě k doplnění, přerušování řízení, zastavení řízení, zamítnutí návrhu, vložení uživatele služby jako účastníka do řízení).[5]

Služba má v současnosti registrovaných 34 676 aktivních uživatelských účtů a od počátku roku 2014 bylo jejím prostřednictvím uživatelům zasláno již bezmála 3 miliony zpráv sledování změn.

## Obsah zasílaných zpráv

Obsah zpráv, které služba zasílá, se liší podle toho, zda si uživatel zvolil jejich zasílání formou krátké SMS zprávy na mobilní telefon anebo do e-mailu či datové schránky. SMS totiž obsahuje[6] pouze číslo zprávy, číslo řízení, název příslušného katastrálního pracoviště a odkaz do aplikace, kde je možno získat úplné informace. Zpráva doručená e-mailem nebo do datové schránky nadto obsahuje údaje o konkrétním zápisu včetně jeho typu, data a času jeho provedení, případně včetně údajů o dotčených nemovitostech a oprávněných subjektech. Z těchto údajů již zpravidla lze zjistit, zda se změna týká jednotky ve vlastnictví uživatele služby anebo jednotky vlastníka jiného. Informace o řízení je možné také získat v <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, kam zpráva uživatele směřuje.

V každém případě platí, že všechny zprávy sledování změn jsou v plném znění k dispozici v aplikaci <https://ozs.cuzk.cz/>. K přístupu do aplikace je nutné zadat přihlašovací jméno a heslo, které uživatel

obdrží při založení účtu.

V aplikaci je možné provést kdykoliv změnu kontaktních údajů pro zasílání zpráv sledování změn a kontaktních údajů pro zasílání zpráv, které se týkají správy účtu. Podle momentální potřeby, je tedy možné měnit mezi mobilním telefonem, e-mailem či datovou schránkou. V případě otázek či nejasností se může uživatel s důvěrou obrátit pro pomoc na kterékoliv katastrální pracoviště, což nezdědka využívají právě uživatelé služby, kteří vůbec nemají zajištěnu možnost přístupu na internet a zprávy jsou jim doručovány formou SMS na mobilní telefon.

Aplikace rovněž disponuje funkcí „Zapomenuté heslo“, která umožňuje zaslání nového hesla na kontakt, který má uživatel v aplikaci nastaven.

### **Zařazení nemovitostí ke sledování**

Vlastník jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů je vždy zároveň i spoluvlastníkem společných částí budovy, v níž jsou jednotky vymezeny, a zpravidla i spoluvlastníkem pozemku, na kterém je budova postavena a případně dalších funkčně souvisejících pozemků. Vlastník jednotky vymezené podle občanského zákoníku má vždy spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví[7].

Všechny tyto nemovitosti, které má uživatel služby ve vlastnictví, či je jejich spoluvlastníkem jsou mu zařazeny ke sledování a služba sledování změn ho o provedení příslušných změn, týkajících se těchto nemovitostí, informuje.

Uživatel má možnost volby, zda chce zasílat zprávy o všech svých nemovitostech nebo zda některé nemovitosti ze zasílání zpráv vyřadí. (*Případně vyřazení některých nemovitostí ze zasílání zpráv nemá vliv na výši úplaty za užívání služby*). Například si může ponechat v zasílání zpráv pouze jednotku, ale vyřadí z něj pozemek a budovu a služba sledování změn mu tedy bude zasílat zprávy týkající se pouze jednotky. Pro účely dalšího textu však uvažujme, že uživatel má do zasílání zpráv zařazeny všechny nemovitosti, ke kterým má v katastru evidována příslušná práva.

Je třeba mít na paměti, že týká-li se úkon učiněný katastrálním úřadem v řízení (informace o vyznačení plomby, provedení vkladu apod.), jehož předmětem je nemovitost ve spoluvlastnictví, jsou zprávy sledování změn zasílány i všem ostatním spoluvlastníkům, kteří mají zřízení službu sledování změn, a to i v případě, že se prováděný zápis nevztahuje k jejich podílu na nemovitosti a nejsou ani účastníky příslušného řízení vedeného u katastrálního úřadu (např. když jiný ze spoluvlastníků jednotky zatěžuje svůj podíl na jednotce zástavním právem).

### **Informace o vyznačení plomby k jednotce jiného vlastníka**

Dojde-li katastrálnímu úřadu návrh na vklad nebo jiná listina pro zápis práv do katastru, vyznačí u dotčených nemovitostí nejpozději následující pracovní den, že práva jsou dotčena změnou, tedy vyznačí tzv. plombu.[8] Plomba v řízení, jehož předmětem je jednotka, se pochopitelně vyznačí k této jednotce a zobrazí se na příslušném listu vlastnictví pro vlastnictví jednotky, o čemž služba sledování změn informuje uživatele služby, který je vlastníkem jednotky nebo jiným oprávněným, případně informuje všechny ostatní spoluvlastníky jednotky, kteří mají službu zřízení[9].

Na list vlastnictví pro bytové spoluvlastnictví[10], kde je zapsána nemovitost v bytovém spoluvlastnictví se však plomba nevyznačuje[11]. Z toho vyplývá, že o vyznačení plomby v řízení, jehož předmětem je určitá jednotka, služba sledování vlastníky jiných jednotek neinformuje.

Jinak je tomu tehdy, pokud jsou pozemek, na kterém je budova postavena, a případně další pozemky ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, zapsané na jiném listu vlastnictví, než je list vlastnictví pro

bytové spoluvlastnictví. V takovém případě se plomba k těmto pozemkům vyznačí a služba sledování změn zašle zprávu všem uživatelům, kteří jsou spoluvlastníky těchto pozemků nebo k nim mají jiné právo.

### **Vklad vlastnického práva k jednotce jiného vlastníka**

Je-li do katastru proveden vklad vlastnického práva k jednotce, pak zpravidla dojde i ke změně vlastníků nebo jejich spoluvlastnických podílů na nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví, které jsou uvedeny v části A listu vlastnictví pro bytové spoluvlastnictví. O provedení této změny následně služba sledování změn informuje všechny vlastníky ostatních jednotek, kteří jsou uživateli služby. Obsahem zprávy zasílané e-mailem nebo do datové schránky jsou i údaje o původních a nových vlastnících a o výši spoluvlastnických podílů na nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví.

### **Zápis jiného právního vztahu k jednotce jiného vlastníka**

Údaje o věcných právech k věci cizí (zástavních právech, věcných břemenech apod.), oprávnění z věcných práv, poznámky a další údaje vztahující se k jednotlivým jednotkám jsou uvedeny pouze na listech vlastnictví pro vlastnictví jednotky.[\[12\]](#) Z toho vyplývá, že tyto zápisy se neprovádí na list vlastnictví pro bytové spoluvlastnictví, a tudíž služba vlastníkům ostatních jednotek v domě o nich žádnou zprávu nezasílá (ledaže by předmětem zápisu byl i podíl na pozemcích, zapsaných na jiném listu vlastnictví).

Výjimkou může být zápis věcného břemene váznoucím na nemovitosti či oprávnění z věcného břemene zřízeného ve prospěch nemovitost, která je v bytovém spoluvlastnictví nebo je společnou částí nemovitosti, pokud je realizace práv spojena výhradně s užitnou hodnotou této nemovitosti. Jako příklad takového zápisu se uvádí služebnost stezky váznoucí na funkčně souvisejícím pozemku nebo umístění veřejného osvětlení na zeď nebo střechu budovy. V takovém případě se údaje o věcném břemenu, resp. o oprávnění z něj, zapisují pouze na list vlastnictví pro bytové spoluvlastnictví[\[13\]](#), a služba sledování změn o takovém zápisu informuje všechny vlastníky jednotek v domě, kteří jsou uživateli služby.

### **Zápis poznámky k osobě vlastníka jiné jednotky**

Pokud je do katastru proveden zápis poznámky k osobě podle § 25 katastrálního zákona, jejichž typickým představitelem je poznámka o vyrozumění o zahájení exekuce, kdy povinnou osobou je vlastník některé z jednotek v domě, pak služba sledování změn o provedení zápisu takové poznámky zašle zprávu všem ostatním uživatelům služby v domě. Služba totiž vyhledá všechny nemovitosti, ke kterým má povinná osoba vlastnické právo (jednotky, budovy, pozemky nebo práva stavby) a zašle zprávu všem ostatním uživatelům, kteří mají rovněž tyto nemovitosti ve sledování.

V případě provedení zápisu navazujících poznámek ke konkrétní jednotce (např. poznámka o exekučním příkazu k prodeji nemovitosti), však již služba sledování změn zašle zprávu pouze uživatelům, kteří jsou vlastníky jednotky nebo k ní mají jiné oprávnění. K nemovitostem vedeným na listu vlastnictví pro bytové spoluvlastnictví se poznámky nezapisují, tudíž služba vlastníkům ostatních jednotek v domě o nich žádnou zprávu nezasílá (ledaže by předmětem zápisu byl i podíl na pozemcích, zapsaných na jiném listu vlastnictví).

### **Změny ve vymezení jednotek jiného vlastníka**

Změny ve vymezení jednotek se do katastru zapisují vkladem, přičemž taková změna může spočívat zejména v rozdělení jednotky na více jednotek, sloučení více jednotek do jedné, vzniku jednotky nové apod. Z pohledu zasílání zprávy sledování změn je rozhodující, zda změna ve vymezení jednotek

vyvolá změnu výše podílů jednotlivých vlastníků na sledované nemovitosti (pozemku, budově nebo právu stavby), která je uvedena v části A listu vlastnictví pro bytové spoluvlastnictví.

Vznikne-li například v domě nová jednotka, čímž se navýší celkový součet podlahových ploch všech jednotek v domě, důsledkem čehož se v katastru změní i výše podílů jednotlivých spoluvlastníků (ve zlomku vyjadřující podíl se např. změní jmenovatel z xxx/2000 na xxx/2150), zašle o provedení takového vkladu služba zprávu všem svým uživatelům v domě.

Naproti tomu, pokud se výše podílů jednotlivých vlastníků na sledované nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví nezmění, pak služba o provedeném vkladu, spočívajícím ve změně vymezení jednotek zašle zprávu pouze uživatelům, kteří jsou vlastníky dotčených jednotek a nikoliv všem ostatním uživatelům služby v domě. To nastane například tehdy, pokud vlastník rozdělí svoji jednotku na více jednotek, přičemž ale jeho celkový podíl na nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví se nezmění, stejně jako když vlastník sloučí více svých jednotek do jedné beze změny celkového podílu.

### **Změnu jiných údajů o jednotce služba sledování změn neoznámí**

Změnou jiných údajů o jednotce se rozumí zejména změna jejího způsobu využití - z ateliéru na byt, z jiného nebytového prostoru na garáž nebo naopak, z rozestavěné jednotky na byt apod. Na základě podání ohlášení změny takových údajů o jednotce katastrální úřad nevyznačuje k dotčeným nemovitostem plombu, neboť se nejedná o zápis práv (srov. § 9 odst. 1 katastrálního zákona).

Služba sledování změn tedy v případě změny jiných údajů o jednotce nezasílá zprávu na počátku řízení. Nezasílá ji ale ani po provedení změny v katastru. Služba informuje o provedení vkladu, záznamu a zápisu poznámky.[14] Změna jiných údajů o jednotce však nespadá pod žádný z uvedených typů zápisu, byť se také provádí v protokolu o záznamech "Z", tedy hovorově "zetkem".[15]

**Ing. Bc. Jaroslav Holý,**  
vedoucí oddělení metodiky a kontroly

[Katastrální úřad pro hlavní město Prahu](#)

Pod sídlištěm 1800/9  
Kobylisy  
18214 Praha 8

e-mail: [ku.proprahu@cuzk.cz](mailto:ku.proprahu@cuzk.cz)

---

[1] Jednotkou se rozumí byt, nebytový prostor (garáž, dílna atd.), případně i skupina bytů, skupina nebytových prostorů nebo skupina bytů a nebytových prostorů (srov. bod 6 přílohy vyhlášky č. [357/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška))

[2] Službu sledování změn poskytuje Český úřad zeměměřický a katastrální podle § 55 odst. 6 zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Podrobnosti fungování služby stanoví § 19 vyhlášky č. [358/2013](#) Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

[3] V souladu s § 19 odst. 3 vyhlášky o poskytování údajů služba sledování změn informuje uživatele, který je vlastníkem příslušné nemovitosti nebo je v postavení zástavního nebo podzástavního

věřitele, oprávněného z věcného břemene, oprávněného z předkupního práva ujednaného jako věcné právo, oprávněného z práva zpětné koupě, oprávněného z práva lepšího kupce, nájemce nebo pachtýře.

[4] § 19 odst. 2 vyhlášky o poskytování údajů

[5] § 19 odst. 5 vyhlášky o poskytování údajů

[6] Na mobilní telefon uživatel dostane SMS v této podobě: „CUZK: Vazeny zakazniku, mate novou zpravu cislo 123456789 tykajici se rizeni cislo V-1234/2020-101 Praha. Vice na <https://ozs.cuzk.cz/OzsWAEWEB>.“

[7] Nemovitostí v bytovém spoluvlastnictví může být podle povahy případu budova, která není součástí pozemku nebo práva stavby, případně pozemek nebo právo stavby, jejichž součástí je budova, v níž se nacházejí jednotky.

[8] § 9 odst. 1 katastrálního zákona

[9] Ve vztahu ke svým uživatelům plní služba funkci informace o zaplombování nemovitostí podle § 16 odst. 1 katastrálního zákona a informace je jim zasílána pouze prostřednictvím této služby.

[10] Podle § 23a odst. 1 katastrální vyhlášky se pro bytové spoluvlastnictví se zakládá samostatný list vlastnictví pro všechny spoluvlastníky nemovitosti s vymezenými jednotkami (označuje se jako „list vlastnictví pro bytové spoluvlastnictví“) a současně se zakládají samostatné listy vlastnictví pro každou skupinu jednotek vymezených v téže nemovitosti, ke které jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví (označují se jako „list vlastnictví pro vlastnictví jednotky“).

[11] § 23a odst. 5 katastrální vyhlášky

[12] § 23a odst. 2 katastrální vyhlášky

[13] § 23a odst. 3 katastrální vyhlášky

[14] § 19 odst. 4 písm. b) až d) vyhlášky o poskytování údajů

[15] § 30 odst. 1 katastrální vyhlášky

## Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)