

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 bez 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

[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:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)