

KATASTR NEMOVITOSTÍ ČR PO PŘIJETÍ NOVÉHO OZ

5.slovenské právnické dni zamerané na KN

Častá-Papiernička, 9.3.2017

Ing. Karel Večeře, ČÚZK



Nový občanský zákoník

- přípravy probíhaly přerušovaně od roku 1995
- intenzivní příprava a diskuze 2008 - 2010
- schválení vládou 3/2011
- schválení Poslaneckou sněmovnou 9/2011
- Senát nepřijal usnesení 1/2012
- publikace ve Sbírce zákonů 3/2012

Co je psáno, to je dáno?

§ 980 NOZ

(2) Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.

§ 11 ZáprNe

Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1.1.1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.

§ 16 ZáprNe

(1) Zápisy právních vztahů v evidenci nemovitostí provedené podle dosavadních předpisů prokazují pravdivost skutečností v nich uvedených, pokud není prokázán jejich opak.

Materiální publicita

§ 984

(1) Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.

(2) Pro nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu se věta první odst.1 nepoužije.

§ 985

Není-li se stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala.

Materiální publicita

§ 986

- (1) Kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno. Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámku spornosti zápisu, nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu.
- (2) Požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu; po uplynutí této lhůty však jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře.
- (3) Nebyl-li žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, prodlužuje se lhůta podle odstavce 2 na tři roky; lhůta počne běžet ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden.

Hranice pozemků

§ 1024

(1) Má se za to, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné.

§ 1028

Jsou-li hranice mezi pozemky neznatelné nebo pochybné, má každý sused právo požadovat, aby je soud určil podle poslední pokojné držby. Nelze-li ji zjistit, určí soud hranici podle slušného uvážení.

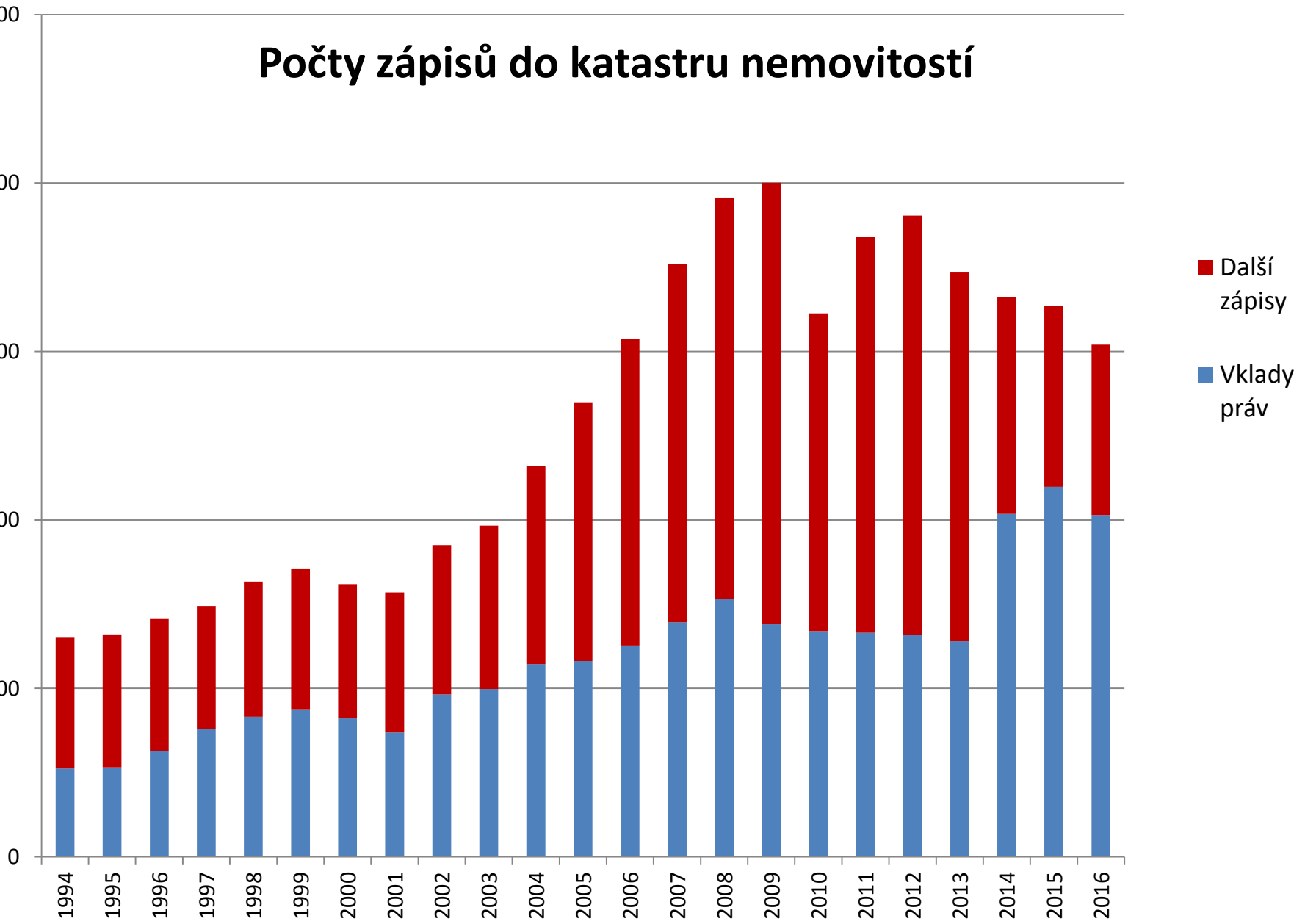
Nový katastrální zákon

- příprava v roce 2011
- věcný záměr schválen vládou v lednu 1/2012
- paragrafové znění schváleno vládou 8/2012
- schválení v Poslanecké sněmovně 5/2013
- Senátem vráceno do PS 7/2013
- schváleno s úpravami Senátu 8/2013
- prováděcí předpisy 10/2013
- účinnost 1/2014

Zápisy práv

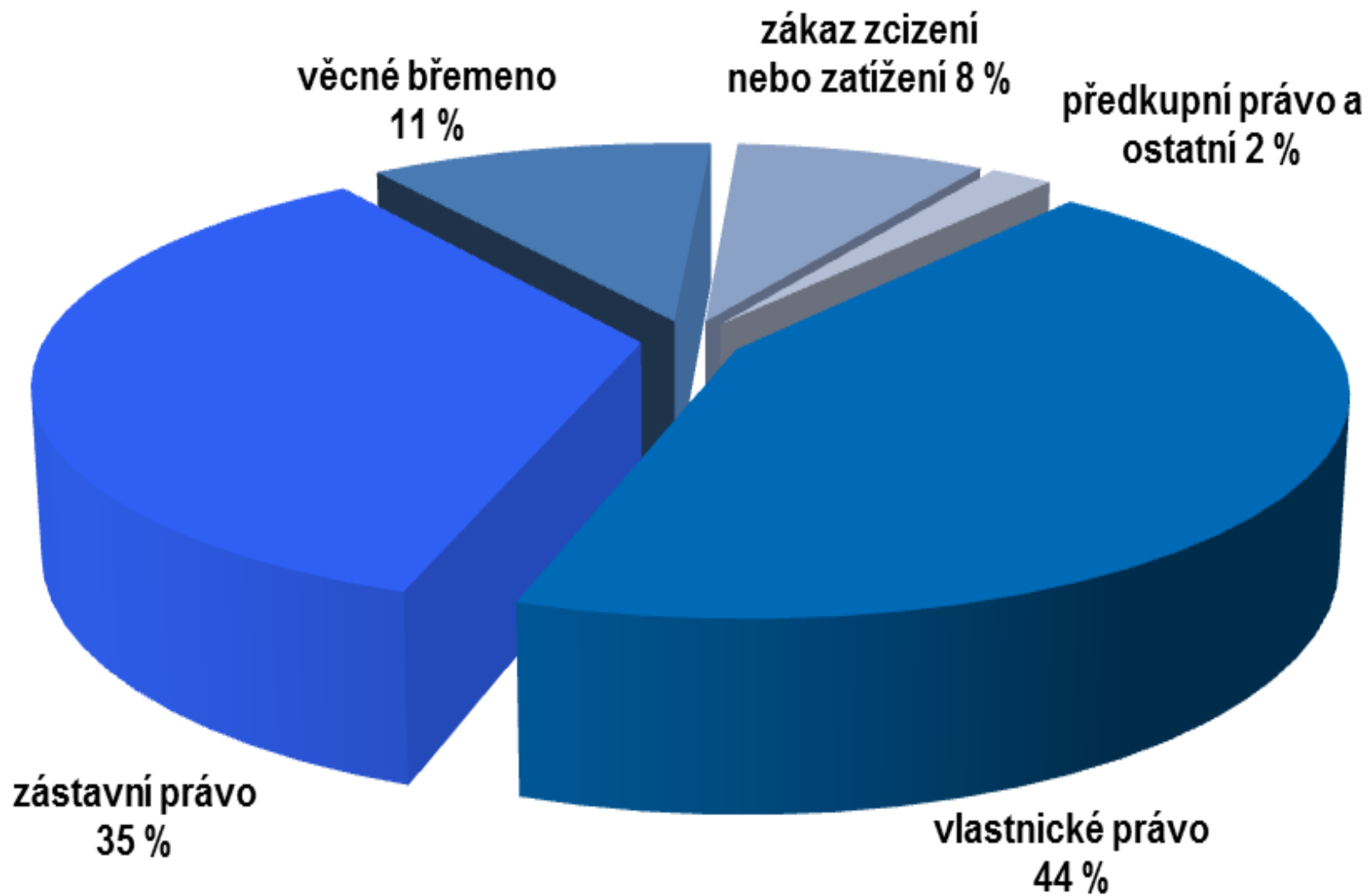
- vklad práva vždy při zápisu nebo výmazu věcných práv
- záznam vyhrazen pro zápisy v rámci vlastnického práva státu, krajů, měst, tedy pro hospodaření organizačních složek
- přezkum soukromých listin zhruba v současném rozsahu, přezkum veřejných listin redukovaný
- předkládá se jen 1 vyhotovení smlouvy
- smlouvy s doložkou o provedení vkladu nahradil změnový výpis

Počty zápisů do katastru nemovitostí



Práva zapisovaná do katastru nemovitostí

- vlastnické právo,
- právo stavby,
- věcné břemeno,
- zástavní právo,
- budoucí zástavní právo,
- podzástavní právo,
- předkupní právo,
- budoucí výměnek,
- přídatné spoluvlastnictví,
- správa svěřenského fondu,
- výhrada vlastnického práva,
- výhrada práva zpětné koupě,
- výhrada práva zpětného prodeje,
- zákaz zcizení nebo zatížení,
- výhrada práva lepšího kupce,
- ujednání o koupi na zkoušku,
- nájem,
- pacht,
- vzdání se práva na náhradu škody na pozemku,
- rozdělení domu na jednotky.



Poznámky v katastru

- **35 typů poznámek k nemovitosti**
- **5 typů poznámek k osobě**
- **§ 24 KZ poznámka spornosti zápisu**

V případech stanovených v § 985 a 986 občanského zákoníku zapíše katastrální úřad poznámku spornosti zápisu. Katastrální úřad vyznačí poznámku spornosti, která působí proti zápisu na základě napadeného právního jednání a na něj navazujícím zápisům, také na základě doručeného oznámení soudu o podané žalobě nebo k doloženému návrhu žalobce, pokud žalobce podal žalobu o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné či zrušené.

Předmět evidence v KN

- pozemky,
- budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
- budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejedná se o drobné stavby,
- jednotky, včetně rozestavěných,
- právo stavby,
- nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

Informace o budovách na vlastním pozemku zůstaly obsahem technických údajů o pozemku v katastru!

Nový katastrální zákon

- diskuse o opatřeních bránících podvodům
- ČÚZK poskytuje ročně podklady Policii ČR k vyšetřování 10 až 20 případů
- Policie ČR řešila ročně max. 50 případů podvodů souvisejících se zápisem do KN
- opatření měla přihlížet k 1 mil. transakcí ročně, z nichž 99,99 % nejsou podvody

Opatření proti podvodům - Parlament

§ 16

O vyznačení, že právní vztahy jsou dotčeny změnou, katastrální úřad informuje obeláním adresu trvalého pobytu nebo prostřednictvím datové schránky nebo elektronickou poštou nebo SMS zprávou.

§ 18

20 denní lhůta od obelání dle § 16 odst.1. , ve které nelze vklad povolit.

§ 55

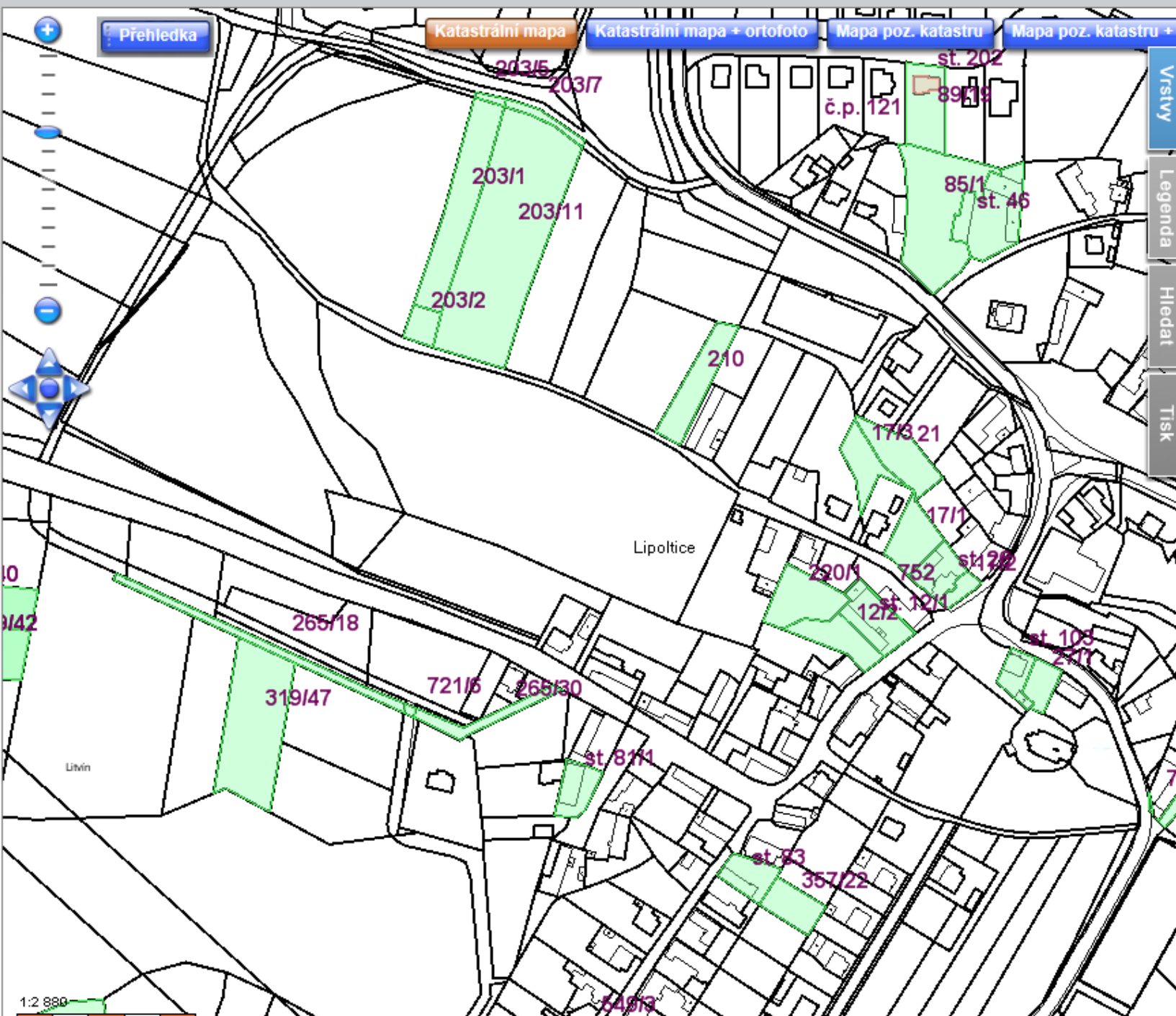
Na základě údajů katastru se poskytuje služba sledování změn v katastru nemovitostí zajišťující informování vlastníků a jiných oprávněných o postupu zápisů elektronickými prostředky.

Technická část katastru

- v technické části katastru jen menší změny
- veřejnost katastru zachována v dnešním rozsahu
- možnost upřesňování hranic pozemků, pokud nejsou evidovány s přesností 14 cm
- umožnění elektronické komunikace při zápisech i pro geometrické plány
- přebírání údajů ze základních registrů
- nově evidování dalších daňových a cenových údajů

Daňové a cenové údaje

- daňový základ daně z pozemků v intravilánech obcí
 - stanoví obce, bude uveden na výpisech z katastru nemovitostí podobně jako BPEJ u zemědělských pozemků
- ceny uvedené v kupních smlouvách s vazbou na výčet převáděných nemovitostí
 - dostupné pro identifikované žadatele, režim stejný jako pro přehled vlastnictví z celé ČR nebo pro kopie ze sbírky listin
 - předávány ke zpracování vývoje cen nemovitostí



Přehledka

Katastrální mapa

Katastrální mapa + ortofoto

Mapa poz. katastru

Mapa poz. katastru +

Vrstvy

Vrstvy
Legenda
Hledat
Tisk

- 7. Vrstvy
 - 1. Definiční body t
 - 2. Definiční body p
 - 3. Hranice parcel s
 - 4. Podrobné body
 - 5. Věcná břeme
 - 6. Bodové pole
 - 7. Katastrální u
 - 8. Klady mapov
 - 9. Budovy
 - 10. Nemovitost
- 2014
 - 2015
 - 2016

1:2 880

Nedostatečně identifikovaní vlastníci

- 147 tis. vlastníků jen se jménem a příjmením převzato z pozemkových knih
- 43 tis. vlastníků nar. před r. 1910 nebo dle EO zemřelých před r. 2000
- 9 tis. pozemků zapsaných na LV – neznámý vlastník

Soubor opatření:

- sladění s registrem obyvatel
- podněty k dodatečným projednáním dědictví
- řešení zápisů pro zaniklé státní instituce
- předání údajů do zvláštní evidence ÚZSVM – zveřejnění v obci a na webu ÚZSVM, pokud nikdo nedoloží své právo, po 10 letech od účinnosti OZ přejdou tyto nemovitosti do majetku státu!

Jak to vidíme po 3 letech?

- Změny v zápisech – zvládnuto během 1 roku, nové typy práv se moc neužívají, nemáme větší problémy
- nárůst počtu vkladů na více než 1 mil. ročně – pozitiva převažují nad negativy
- opatření proti podvodům – na vklad se čeká 25 dnů
 - stojí to 50 mil. Kč ročně navíc
- posílení z hlediska důležitosti ve společnosti
- posílení v rámci veřejné správy a e-Governmentu

Příjem podání k zápisu do KN

**200 tis. podání ke vkladu práv v elektronické formě
(notáři, exekutoři, soudy, banky) 20 %**

**600 tis. návrhů na vklad vytvořeno elektronicky,
vytištěno a podáno se smlouvou 60 %**

383 tis. dalších podání k zápisu elektronicky 75 %

**Většímu využití úplného elektronického podání
brání překážky v oblasti elektronického podpisu!**

Rok 2017 – dlouhodobá koncepce
českého katastru naplněna.
Co chceme dělat dále?

1993 – přijata dlouhodobá koncepce

Digitalizace listů vlastnictví

Aktualizace popisných údajů v lokálních databázích

Nový informační systém, dálkový přístup k údajům

Vytvoření podmínek pro zaměřování změn v JTŠK

Digitalizace katastrálních map

Nové katastrální mapování



Digitalizace v kontextu s jinými úkoly

Rozvoj trhu s nemovitostmi a hypotékami

Zrychlení zápisů, orientace na zákazníka

Elektronická podání

Základní registry, přebírání údajů

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí

Digitalizace sbírky listin a měřické dokumentace

Podpora řešení neznámých vlastníků

Digitální katastr 2017

Digitalizace SPI – dokončeno v roce 1998

Poskytování výpisů DP – zahájeno v roce 2002

Nahlížení do katastru nemovitostí – od roku 2005

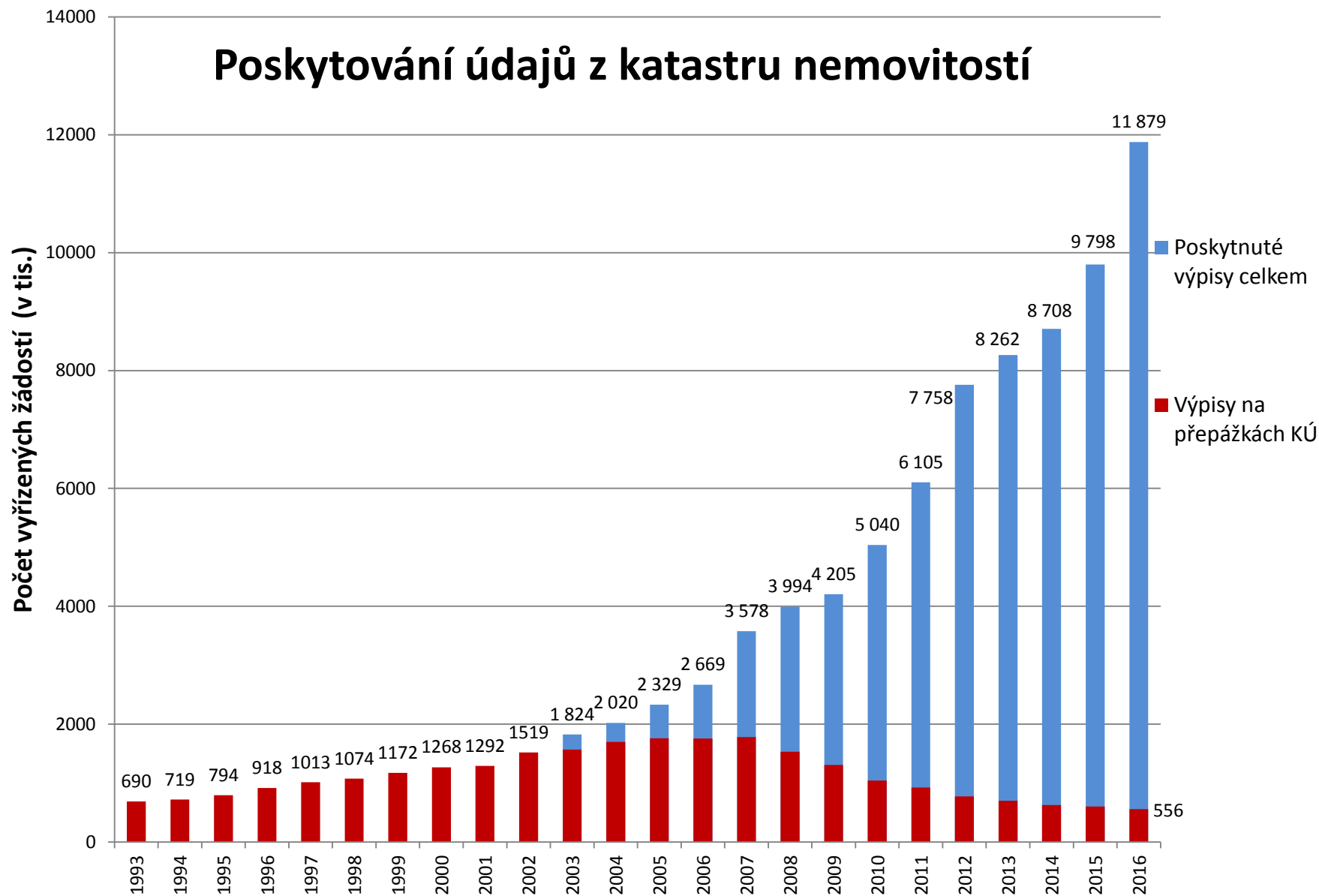
Webová aplikace pro návrhy na vklad - od 2012

Elektronizace procesů při zápisech – od roku 2014

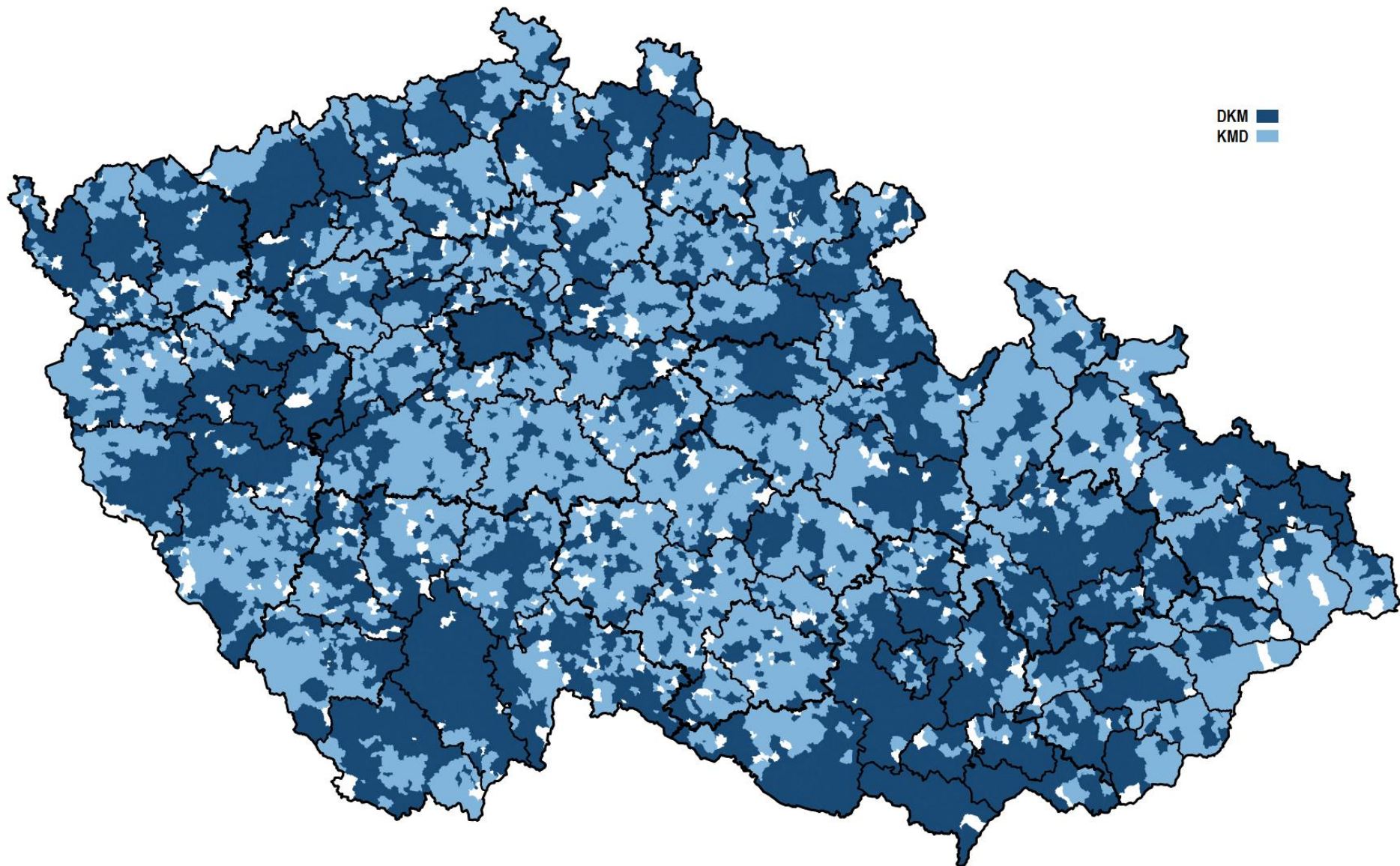
**Sbírka listin a měřická dokumentace poskytování
elektronických výstupů - 2016**

Digitalizace katastrálních map – dokončení ve 2017

Poskytování údajů z katastru nemovitostí



Digitalizace katastrálních map – 96,3 %



Od digitalizace k novému mapování

V roce 2017 budou zbývat k.ú. s nedokončenými pozemkovými úpravami a novým mapováním:

- 128 celých k.ú. s probíhajícím mapováním nebo KPÚ**
- 473 částí k.ú. s probíhajícím mapováním nebo KPÚ**

Počty katastrálních území s obnovou novým mapováním

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
40	26	21	28	29	34	30	60	150	150	200

**Stav digitalizace katastrálních map z hlediska kvality výsledné digitální formy mapy k
31.12.2017.**

(v počtech katastrálních území a v procentech z celkového počtu 13091 k.ú.).

Digitální katastrální mapa – DKM (decimetrová přesnost)	Digitalizovaná katastrální mapa – KMD (metrová přesnost)	Kombinace DKM/ KMD a částečně digitalizováno na DKM nebo KMD	Celkem digitalizováno	Celkem nedigitalizováno
4870	6644	1449	12963	128
37,2%	50,7%	11,1%	99,0%	1,0%

Kvalita bodů v digitálních katastrálních mapách

Kód charakteristiky kvality	3	4	5	6	7	8
Střední souřadnicová chyba	0,14 m	0,26 m	0,50 m	0,21 m	0,50 m	1,00 m
Podíl v %	56,2	9,4	0,3	2,2	1,8	30,1



Přehledka

Katastrální mapa

Katastrální mapa + ortofoto

Mapa poz. katastru

Mapa poz. katastru + ortofoto

- Vrstvy
- Legenda
- Hledat
- Tisk

1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

Přehledka

Katastrální mapa

Katastrální mapa + ortofoto

Mapa poz. katastru

Mapa poz. katastru + ortofoto

Vrstvy

Legenda

Hledat

Tisk



Bačkovice



Od digitalizace k novému mapování

Katastrální mapování a pozemkové úpravy řeší:

- nízkou přesnost katastrálních map**
- neaktuálnost polohopisu**
- rozdrobenost parcel vyvolanou vývojem v čase**
- neaktuálnost druhů pozemků a informací o využití území**

V ČR je třeba nahradit nepřesnou mapu v 8 tis. k.ú.:

- 150 až 200 k.ú. ročně – pozemkové úpravy**
- 150 až 200 k.ú. ročně - nové mapování**

Revize údajů katastru

Ohlašovací povinnost funguje jen omezeně, některé údaje bude třeba řešit periodickými revizemi:

- druh pozemku**
- způsob využití**
- nové budovy**
- slučování parcel**

Do roku 2030 budou všechna k.ú. systematicky aktualizována – revize, nové mapování.



Přehledka

Katastrální mapa

Katastrální mapa + ortofoto

Mapa poz. katastru

Mapa poz. katastru + ortofoto

212

213

218

221

209

202

89/14

89/15

89/16

89/17

89/18

89/19

89/22

89/23

89/1

89/2

112

243

87/1

87/2

111

157

87/3

110

47

85/1

87/5

11
207/2

725/1



Digitální katastr

- poskytujeme 95 % údajů elektronicky - DP
- el. podání zpracováváme elektronicky (580 tis. ročně)
- papírová skenujeme (900 tis., 600 tis. el.návrhů)
- interní oběh dokumentů v elektronické podobě
- Sbírka listin - hybridní
- dokumenty ze sbírky - dálkovým přístupem
- elektronická forma geometrických plánů
- podklady z měřické dokumentace elektronicky
- propojení s ROB a ROS – přebírání údajů o osobách
- propojení s RÚIAN – přebírání údajů o nemovitostech

DĚKUJI ZA POZORNOST

www.cuzk.cz

karel.vecere@cuzk.cz



Český úřad zeměměřický a katastrální