

OBČANSKÝ ZÁKONÍK A KATASTR NEMOVITOSTÍ

V následujících odstavcích si objasníme některé pojmy, se kterými se při koupi, prodeji nebo vyhledávání domů a pozemků můžete setkat a jejichž rámcová znalost vám ušetří čas, nervy a především peníze. Katastr nemovitostí (KN) má zásadní význam z hlediska vlastnického práva k nemovitostem. Prošřednictvím výpisu z KN dohledáte aktuálního vlastníka a možné „vady na kráse“ ve formě věcných břemen; vkladem do KN, doloženým potřebnými listinami, zaevidujete při převodu či přechodu práv své vlastnictví.

Nový občanský zákoník

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který platí od 1. 1. 2014 (dále jen „Nový občanský zákoník“ nebo „NOZ“) mění řadu vžitých zásad a postupů v oblasti soukromého a veřejného práva. Svými principy i terminologií se vrací k tradiční české právní terminologii, od níž se socialistické občanské zákoníky z let 1950 a 1964 odvrátily. Prakticky tak zavádí mnoho pojmů, které jsou pro střední i mladší generaci neznámé, případně jejich význam není zcela zřejmý. Právními vztahy, jež se týkají pozemků a staveb, se budeme stručně zabývat v následujícím textu.

NOZ široce vymezuje pojetí věci. **Věc** je vše, co není osobou a slouží k potřebě lidí. Zvláštní postavení má **zvíře**, které **není věcí**, nýbrž živým tvorem, a ustanovení o věcech se na ně dají použít, pouze pokud neodporují povaze živého tvora. **Stavby a pozemky jsou tedy věci.**

Nemovitou věcí jsou podle NOZ **pozemky** a podzemní stavby se samostatným účelovým určením. **Stavba** na pozemku **není** oproti předchozímu občanskému zákoníku **samostatnou nemovitou věcí**, nýbrž součástí pozemku.

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co od ní nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. **Součástí pozemku je** prostor nad povrchem i pod povrchem, **stavby** zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Součástí pozemku je i rostlinstvo na něm vzešlé. **Inženýrské sítě** (vodovody, kanalizace, energetická vedení) však **součástí pozemku nejsou.**

Stavba může být **samostatnou nemovitostí** pouze v **případě, že má** ke dni nabytí účinnosti nového občanského zákoníku **odlišného**

vlastníka než pozemek, na kterém stojí. V těchto případech má vlastník pozemku předkupní právo ke stavbě a stejně tak vlastník stavby předkupní právo k pozemku (resp. příslušné části pozemku), na němž stavba stojí. V praxi to znamená, že bude-li chtít kterýkoliv z vlastníků disponovat svojí věcí (stavbou či pozemkem), bude mít povinnost nabídnout ji nejprve druhému vlastníkovi k odkoupení. Nebude-li předkupní právo využito, zůstane zachováno a bude platit nadále i pro nového vlastníka. Pokud bude předkupní právo využito (vlastník pozemku koupí stavbu na něm umístěnou či vlastník stavby koupí pozemek, na němž stavba stojí), přestane být stavba samostatnou nemovitou věcí a stane se součástí pozemku

K tomu nedojde pouze v případě, že je stavba zatížena nějakým věcným právem (např. věcným břemenem, zástavním právem), pokud toto věcné právo trvá nebo pokud nějaký jiný právní předpis stanoví, že stavba není součástí pozemku.

Věcné právo je právo k věci zajišťující osobě, která toto právo má, nerušený a neomezený výkon tohoto práva vůči neomezenému okruhu dalších osob, jež jsou povinny zdržet se zásahů do práva a strpět jeho výkon oprávněným. Pro věcná práva je typická jejich veřejnost, což znamená, že existenci těchto práv je možné ověřit ve veřejných seznamech – například v katastru nemovitostí, rejstříku zástav atd. Opakem věcných práv jsou **práva závazková**, která vznikají nejčastěji smlouvou a určují práva a povinnosti pouze smluvními stranám zúčastněným v tomto vztahu (např. smlouva kupní, smlouva o dílo apod.).

Jednotlivá věcná práva vymezuje občanský zákoník taxativním výčtem (tedy jejich konkrétním a úplným vyjmenováním). Jedná se o následující položky:

- **Vlastnické právo** – tj. právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat; sem spadá i spoluvlastnictví a společné jmění manželů.
- **Držba** – tj. faktické ovládnutí určité věci, pokud s ní držitel nakládá jako s věcí vlastní (např. když osoba v dobré víře nakládá s věcí jako s vlastní na základě neplatné smlouvy).
- **Věcné právo k cizí věci** – tj. právo osoby k věcem, které nemá ve svém vlastnictví; sem patří:
 - právo stavby;

- věcné břemeno;
- zástavní právo;
- zadržovací právo.

Právo stavby

Jednou z největších novinek NOZ je znovuzavedení práva stavby do českého občanského práva (§ 1240 a násl.). Důvodem je právě pravidlo, že stavba je součástí pozemku, a nemůže mít tudíž rozdílného vlastníka. Pokud však vlastník po určitou dobu nemá v úmyslu na svém pozemku stavět, může pozemek dočasně přenechat jiné osobě, které tam stavět umožní.

Podstata práva stavby spočívá v tom, že jako věcné právo zatěžuje cizí pozemek: osoba, jíž toto právo přísluší (stavebník), je oprávněna mít na takovém pozemku (popř. pod ním) stavbu. Právo stavby zahrnuje jednak možnost vybudovat stavbu novou, ale může spočívat i v oprávnění převzít již existující stavbu, což je užitečné zejména za účelem její opravy či modernizace. Právo stavby bude možné zřídit jako právo dočasné, s maximální délkou trvání 99 let.

Věcné břemeno

Věcná břemena slouží k tomu, aby mohl oprávněný využít určitou část užité hodnoty cizí věci. Pro vlastníka to znamená, že je naopak povinen něco dát, konat, trpět nebo se něčeho zdržet. Podle obsahu povinnosti se věcná břemena rozlišují na služebnosti a reálná břemena.

Služebnost se od reálného břemene odlišuje pasivitou vlastníka věci, jenž je na základě služebnosti povinen ve prospěch oprávněné osoby (určené buď konkrétně, či prostřednictvím věci, které služebnost svědčí) **něco trpět** (např. umožnit jiné osobě, aby přecházela přes jeho pozemek nebo na něm čerpala vodu) **nebo se zdržet činnosti**, jíž by jinak jako vlastník mohl vykonávat (vlastník se např. zaváže k tomu, že nebude zvyšovat svou stavbu, aby nezastínila sousedovi výhled do krajiny).

Služebnosti se mohou vztahovat k pozemku nebo k osobě. **Pozemkovými služebnostmi** jsou:

- **služebnost inženýrské sítě** – tj. právo zřídit na služebném pozemku vodovodní, kanalizační či energetické vedení;
- **opora cizí stavby** – tj. povinnost přispívat na údržbu cizí stavby;
- **služebnost okapu** – právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitost;
- **právo na svod dešťové vody** ze sousední střechy na svůj pozemek (opak předchozího);
- **právo na vodu** – právo přístupu na cizí pozemek za účelem odebírání vody;

- **služebnost rozlivu** – umožňuje vlastníkovu vodního díla rozlévat vodu na služebném pozemku;
- **služebnost stezky** – právo chodit po stezce (nikoliv vjíždět na zvířatech);
- **služebnost průhonu** – právo hnát přes služebný pozemek zvířata;
- **služebnost cesty** – právo jezdit přes služebný pozemek jakýmikoliv vozidly;
- **právo pastvy** – právo pást na služebném pozemku hospodářská zvířata s výjimkou prasat a drůbeže.

Osobními služebnostmi jsou:

- **užívací právo** – právo užívat cizí věc pro vlastní potřebu a potřebu své domácnosti (náklady na údržbu a opravy nese vlastník);
- **požívací právo** – tj. právo užívat cizí věc a brát z ní plody a užítky (náklady na údržbu a opravy hradí poživatel);
- **služebnost bytu** – právo užívat byt.

Reálná břemena se vyznačují tím, že zavazují vlastníka služebné věci k tomu, aby ve prospěch jiné osoby něco **aktivně konal**, poskytoval jí nějaký užitek (např. jí poskytoval část úrody, která se urodila na jeho pozemku). Tím se tedy odlišují od služebností. Reálným břemenem může být zatížena pouze věc evidovaná ve veřejném seznamu. Dále je pro ně typické, že je lze zřídit buď na určitý časový úsek, nebo s možností vlastníka zatížené věci se z břemene vykoupit.

Zástavní právo

Jeho funkcí je zajištění dluhu, tj. toho, že dlužník dostojí své povinnosti, kterou má vůči věřiteli. Zástavou, tedy tím, co dluh zajišťuje, může být každá věc či jiná majetková hodnota, s níž lze obchodovat. Pokud dlužník svůj dluh řádně a včas nesplní, může se věřitel uspokojit z výtěžku z prodeje zástavy. Zástavní právo lze zřídit i k věci, která dosud není majetkem zástavního dlužníka – například ještě vůbec neexistuje (má být teprve vytvořena) nebo je zatím majetkem cizí osoby. Zástavní právo vznikne až v okamžiku, kdy se zástavní dlužník stane vlastníkem věci, což však nebrání tomu, aby bylo „budoucí zástavní právo“ zapsáno již předem do veřejného seznamu či do rejstříku zástav, pokud s tím dosavadní vlastník souhlasí.

Zadržovací právo

je právo věřitele zadržet movitou věc do doby uspokojení jeho pohledávky vůči dlužníkovi.

Užívat cizí věc, například pozemek, stavbu či byt, lze i na základě **závazkových práv** – nájemní smlouvy, pachtovní smlouvy, výpůjčky či výprosy.

Nájem je dočasné přenechání věci k užívání za nájemné; používá se nejčastěji u bytů a nebytových prostorů. **Pacht** je dočasné přenechání věci k užívání a požívání za pachtovné nebo poměrnou část výnosu z věci. **Výpůjčka** je bezplatné přenechání neuzivatelné věci k dočasnému užívání. **Výprosa** je bezplatné přenechání věci bez sjednání doby a účelu užívání.

Katastr nemovitostí

je soubor údajů o nemovitostech v České republice, zahrnující jejich soupis, popis a geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Katastr je **veřejný** a každý má právo do něj za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty. Nemovitosti se v katastru evidují podle katastrálních území. Státní správu KN vykonávají zákonem zřízené katastrální úřady.

Předmětem evidence katastru nemovitostí jsou:

- pozemky v podobě parcel;
- budovy spojené se zemí pevným základem, a to jak budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, tak budovy, jimž se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje, ale nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele;
- byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb.;
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci, požádá-li o to vlastník nemovitosti či jiná oprávněná osoba;
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci při vzniku, změně či zániku věcného práva k nim (např. při poskytnutí úvěru, kdy rozestavěná stavba slouží jako zástava);
- stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.

V katastru se **neevidují** drobné stavby (např. jednopodlažní stavby do plochy 16 m² a výšky 4,5 m).

Účelem katastru nemovitostí je evidovat veškeré nemovitosti v České republice, které jsou ze zákona předmětem evidence. Obsahem katastru jsou základní údaje o vlastnících, výměrách, kvalitě půdy apod. a tyto údaje jsou dokumentovány

v katastrálním operátu příslušných katastrálních úřadů. Vzhledem k tomu, že je katastr veřejný, lze většinu údajů získat informačně z internetu a veškeré údaje oficiálně za poplatek na katastrálním úřadě ve formě **výpisu z katastru nemovitostí** – listu vlastnictví. Předpokladem je znalost parcelního čísla u pozemků a čísla popisného nebo evidenčního u budov.

Plomba

Na listu vlastnictví, případně v informaci o parcele, budově nebo jednotce, se můžete setkat s písmenem „P“, uvedeným u předmětné nemovitosti. Tomuto písmenu věnujte zvláštní pozornost, neboť je označením pro plombu. **Plomba** je dočasný druh zápisu do písemného operátu, kterým katastrální úřad vyznačí nejpozději následující pracovní den po doručení listiny, na jejímž podkladě se provádí zápis do katastru, že právní vztahy k nemovitosti evidované v katastru jsou dotčeny změnou. Smysl plomby spočívá v zamezení možnosti majetkoprávně nakládat s uvedenou nemovitostí nebo ji geometricky měnit až do rozhodnutí o navrhovaných změnách.

Zjednodušená evidence

Nedostatky v evidenci nemovitostí z předchozích padesáti let byly se zřízením katastru nemovitostí v roce 1993 řešeny založením zjednodušené evidence pozemků. Pozemky zjednodušené evidence nejsou zobrazeny v platných katastrálních mapách, a využívá se proto stále jejich zobrazení v mapách bývalého pozemkového katastru nebo navazujících operátech přidělového a scelovacího řízení. Na rozdíl od katastru nemovitostí obsahuje zjednodušená evidence pouze omezené údaje. Těmito údaji jsou parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence, původní nebo zbytková výměra a údaj o vlastníkovi.

Zápisy do katastru nemovitostí

Zápisy jsou obecně nejdůležitějšími úkony za účelem změn údajů v katastru nemovitostí. Jedná se především o převody vlastnických práv, zápisy zástavních práv, věcných břemen, rozestavěných staveb, novostaveb, změn v geometrickém určení pozemků, druhu pozemků apod.

Zápisem se rozumí **vklad, záznam, poznámka** nebo jejich výmaz.

Vklad je úkon katastrálního úřadu, který má za následek vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti. Teprve provedením vkladu ve formě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu



Moderní výrazové prostředky a jednoduché plochy vytvářejí harmonický celek při respektování tradičních forem rodinného domu.



Novostavba bytového domu plně respektující stávající okolní vesnickou zástavbu.



Kombinace dvou kontrastně pojatých kvádrů působí velmi vyváženě.



Stylově i proporčně vyvážená moderní řadová zástavba příměstského typu.



Velmi zdařilý, stylově i proporčně moderně řešený rodinný dům, citlivě zasazený do krajiny.



Pěkný, jednoduše řešený přízemní domek.

o povolení vkladu dochází k právní účinnosti změny, která vedla k podání návrhu. Předmětem vkladu jsou především práva zapisovaná na základě smluv o převodech vlastnictví, smluv o zástavním právu (včetně budoucích hypoték), o právu věcných břemen, o předkupním právu, dohod o zrušení a vypořádání podílového vlastnictví, prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě apod.

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí musí obsahovat **označení katastrálního úřadu**, kterému je návrh určen,

označení účastníků řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí (např. prodávající–kupující, dárce–obdarovaný) a údaj, **jaká práva**, ke kterým nemovitostem a ve prospěch kterých osob mají být do katastru zapsána.

K žádosti se přikládá:

- **listina, na základě které má být právo do katastru zapsáno**, nebo její úředně ověřený opis;
- **plná moc**, pokud se nechá účastník řízení zastoupit zmocněncem;

- **výpis z obchodního** či jiného zákonem určeného **rejstříku** (popř. jeho ověřená kopie), pokud je účastníkem řízení právnická osoba;
- listina prokazující vlastnictví převádějícího k nemovitosti (**nabývací titul**);
- případně úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být právo do katastru zapsáno, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce.

Katastrální úřad musí o návrhu na vklad rozhodnout do 30, resp. 60 dnů podle správního řádu; pro zápis změny do operátu KN je stanovena lhůta 30 dnů po pravomocném rozhodnutí o povolení vkladu.

Záznam je zápis práv k nemovitostem vznikajících rozhodnutím státního orgánu (soudu,

stavebního nebo pozemkového úřadu), přiklepem licitátora v dražbě, vydržením vlastnictví nebo vzdáním se věcného práva k nemovitosti. Záznam se provádí na základě listin vyhotovených příslušnými státními orgány. Záznamem se rovněž zapisuje vlastnické právo nabyté děděním.

Poznámku zapisuje katastrální úřad na základě oznámení soudu nebo jiného státního orgánu. Zápis formou poznámky nemá povahu správního řízení a jejím smyslem je upozornit na skutečnost, že o příslušné nemovitosti bylo vyneseno rozhodnutí v souvislosti se zahájením výkonu rozhodnutí prodejem, vyhlášením konkurzu proti vlastníkovi nebo se zahájením vyvlastňovacího řízení.