

# NOVÝ KATASTRÁLNÍ ZÁKON A JEHO DOPADY DO DATOVÝCH STRUKTUR ISKN



Helena Šandová

21.2.2014

Nový občanský zákoník účinný od 1.1.2014  
zákon č.89/2012 Sb.



nový katastrální zákon č.256/2013 Sb.

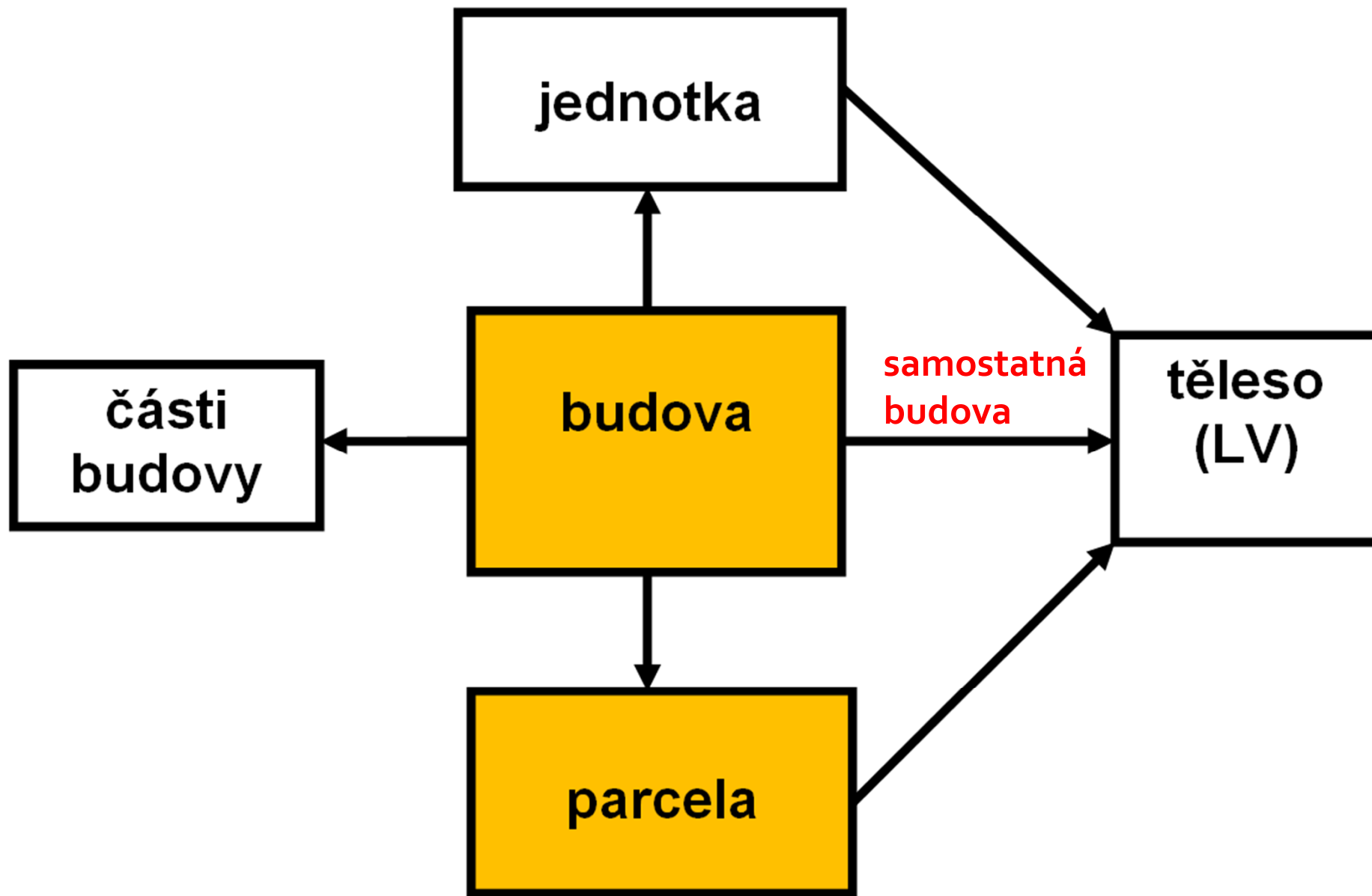
# Budova součástí pozemku

- součástí parcely na stejném LV
- může ležet na více parcelách
- vlastnictví, vazby na listiny, JPV jen u parcely (převod z budovy na parcelu)
- nelze ji plombovat
- evidence stejná jako dosud
- možnost vzniku jednotek
- dosavadní vodní díla a rozestavěné stavby také součástí pozemku (nejsou nově zapisovány)

# Budova součástí pozemku – datový model

- do tabulky **budov** (AK\_BUDOVY) nový **nepovinný** atribut, že stavba je součástí pozemku (P)
- do tabulky **parcel** (AK\_PARCELY) nový **povinný** atribut, že na pozemku stojí stavba (a/n)
- kategorie typu právního vztahu  
„JPV zabraňující sloučení budovy s pozemkem“





# Budova součástí pozemku – výpis z KN

- stavba se nezobrazuje samostatně v části B-LV, ale u parcely, jejíž je součástí a to vč. podbloku „jednotky“, pokud jsou v budově vymezeny.

## B Nemovitosti

### Pozemky

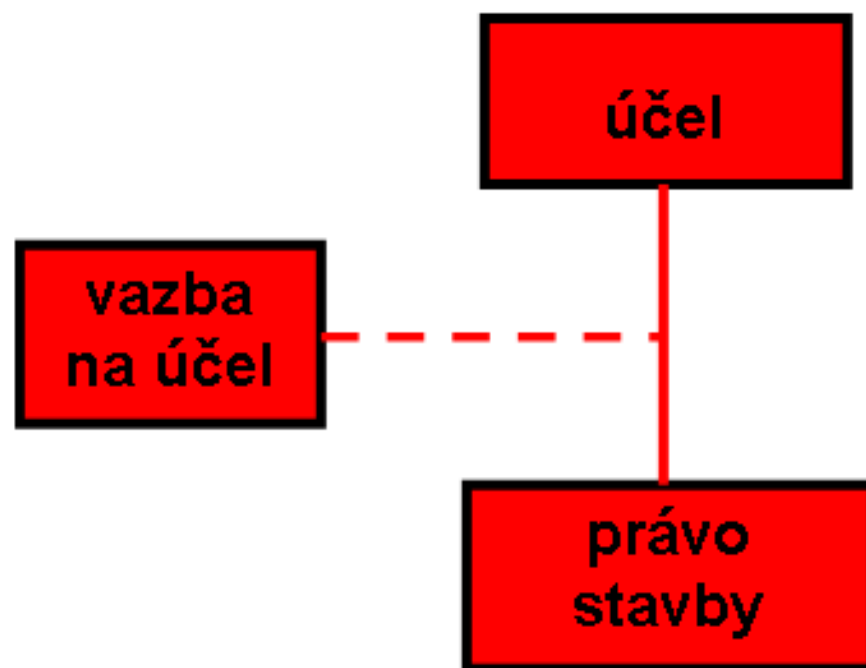
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
243	330	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zádveřice, č.p. 111, byt.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 243, 244				
<u>Č.p./ č.jednotky</u>	<u>Způsob využití</u>	<u>na LV</u>	<u>Podíl na společných částech nemovitosti</u>	<u>Podíl na jednotce</u>
111/1	byt	3220	677/10268	
Spoluvlastníci 740427/0828; Kameník Oldřich				
244	105	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Zádveřice, č.p. 111, byt.dům Další údaje: stavba je součástí pozemku p.č. 243				

# Právo stavby

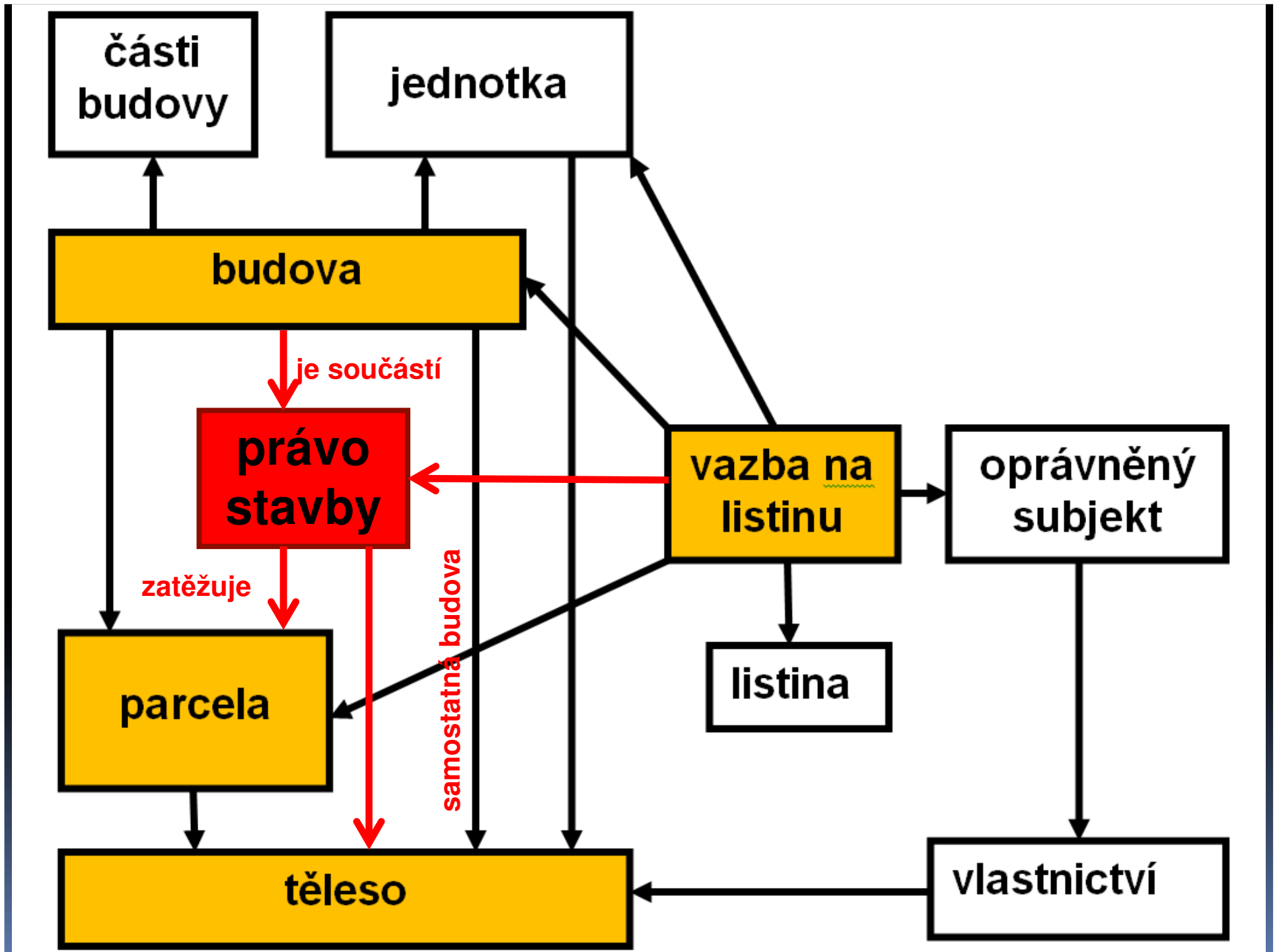
- = **nemovitost** vzhledem k vlastníkovi
- = **právní vztah** vzhledem k pozemkům
- na dobu určitou, nejdéle na **99 let** – vede se **poslední den platnosti** a **účel** (nový číselník)
- zatěžuje cizí pozemky (jeden či více)
- jedna parcela - nejvýše jedno právo stavby
- jedno právo stavby - může vzniknout více staveb
- umožněno vytvoření práva stavby i k parcele, na které již stavba existuje
- na pozemku s právem stavby - zápis budovy tak, že bude součástí práva stavby
- zřízení smlouvou - vkladem do KN
- práva stavby se plombují
- v ISKN má povinnou identifikační parcelu (jako dosavadní stavba)
- k právu stavby je možné evidovat vlastnictví, listiny i JPV
- možné vymezení jednotek v právu stavby, je-li jeho součástí budova

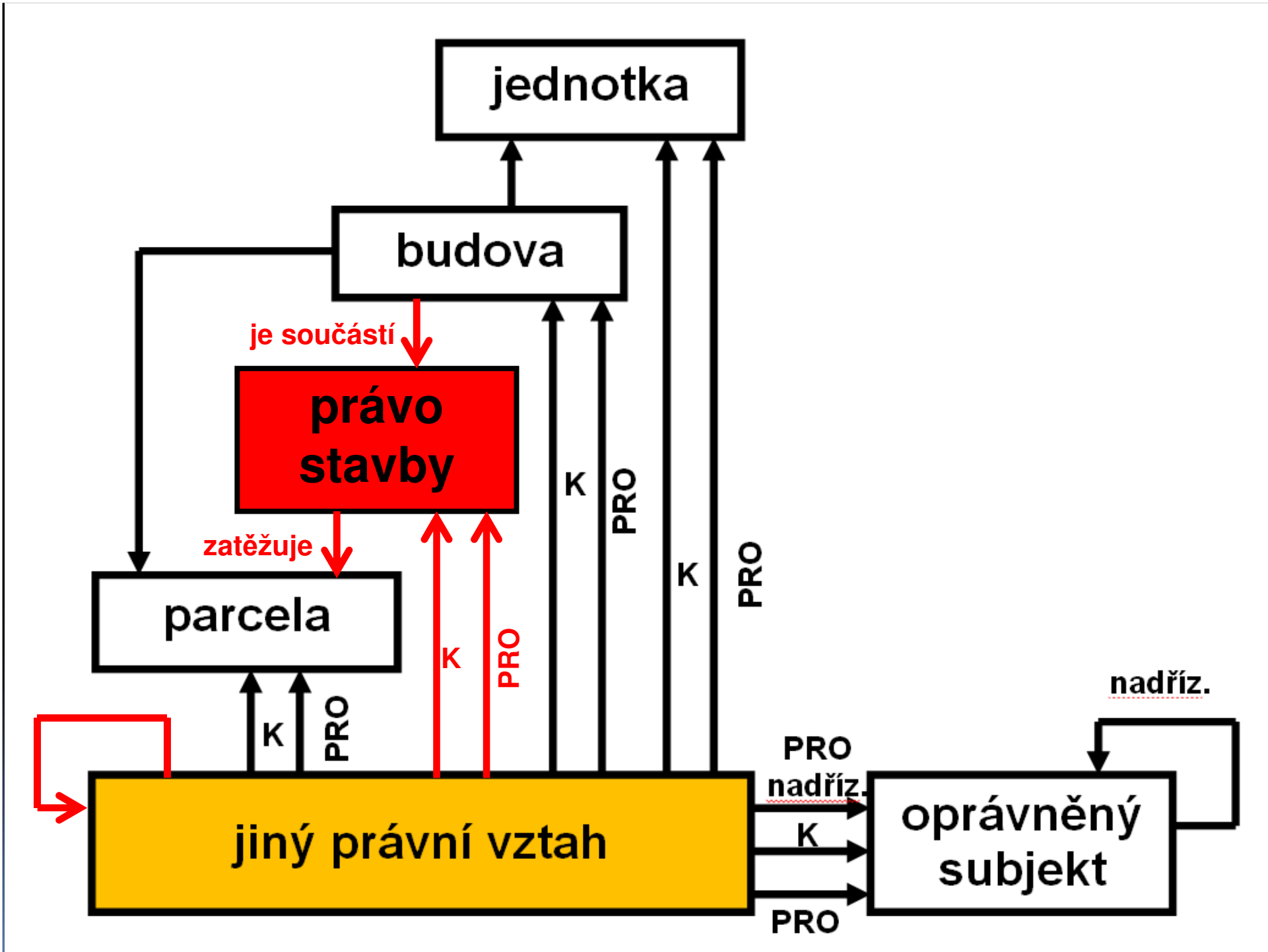
# Právo stavby – změny v ISKN

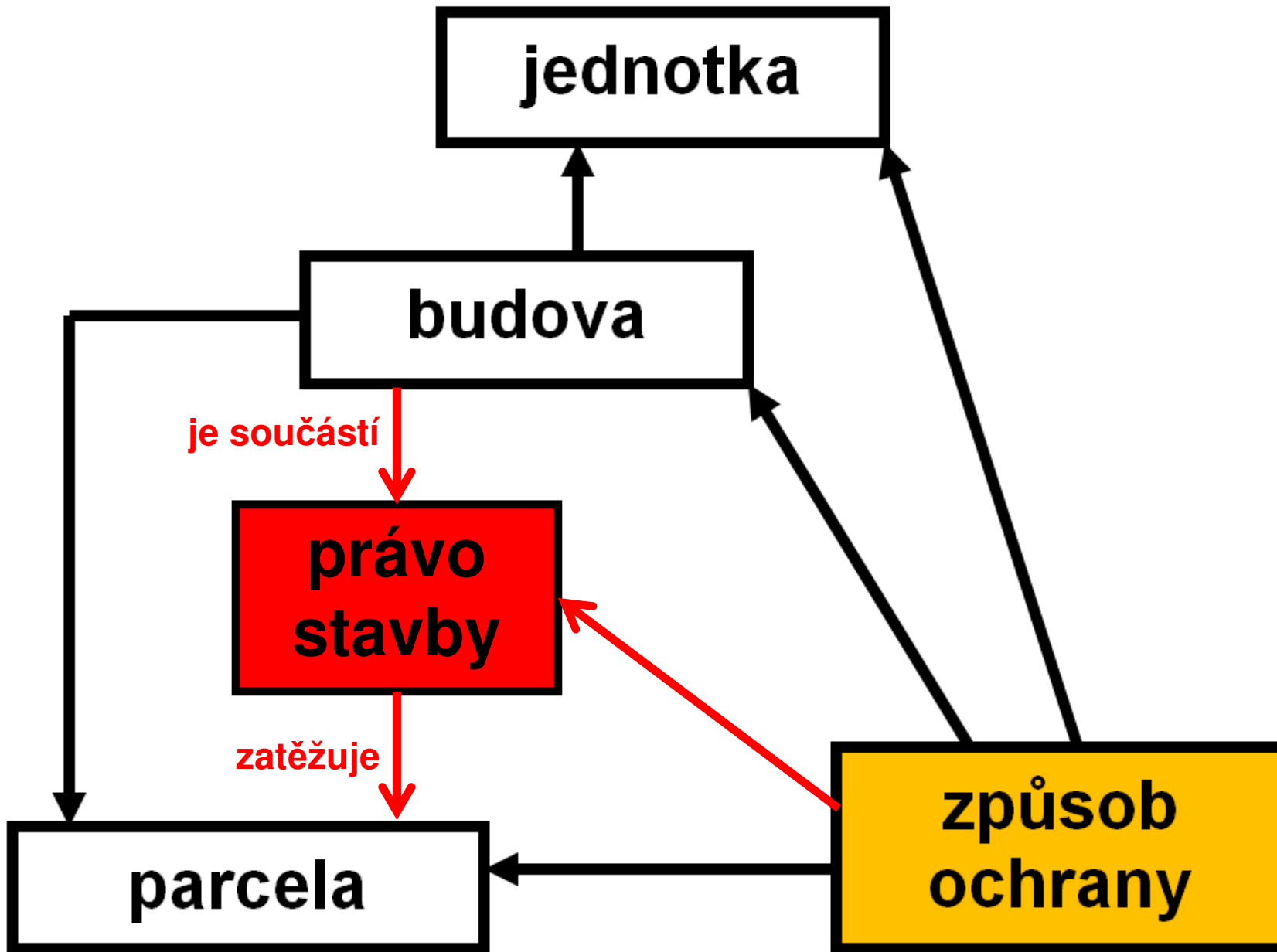
- právo stavby = **nová tabulka** s vazbou na parcelu a budovu, navíc obsahuje atributy: *datum přijetí, datum\_ukončení, lhůta – počet jednotek, lhůta - typ*
- další vazby stejné jako má parcela a stavba – listina, oprávněný subjekt, JPV
- číselník JPV – nový **atribut**, zda se JPV vztahuje k právu stavby (a/n)
- nový **číselník účelů** práva stavby (nová tabulka)











# Právo stavby – výpis z LV

## Shodný vlastník parcely a práva stavby

- právo stavby = samostatná nemovitost v části B-LV
- u práva stavby zobrazeny všechny parcely, které dané konkrétní právo zatěžuje
- právo stavby obsahuje i výčet jednotek budov, které jsou součástí práva stavby
- v samostatné položce vypsán údaj o stavbě, která je součástí práva stavby

## Jiný vlastník práva stavby

- právní vztah v části C-LV - právo stavby se zobrazí jako JPV k parcelám ze stejného LV ve vazbě *K*.

## Právo stavby – stejný vlastník pozemku i práva stavby

LV obsahuje 2 práva stavby. První právo stavby je na 4 parcelách, z nichž jedna je na jiném LV. Součástí práva stavby jsou také garáž a budova. Druhé právo stavby je zřízeno pro stavbu, která se do KN nezapisuje.

### B Nemovitosti

#### Práva stavby

	Účel	Způsob ochrany	Platnost do
Právo stavby	rodinný dům Garáž	rozsáhlé chráněné území	<u>31.12.2099</u>
k pozemku p.č.:	St. 33, LV 48 k.ú. 124234 34 35 36		
Součástí je stavba: Zádveřice, č.p. 117, <u>rod.dům</u> , dočasná stavba Zádveřice, bez čp/če, garáž			
Právo stavby	studna		<u>31.12.2099</u>
k pozemku p.č.:	222		

## Právo stavby – jiný vlastník pozemku

### C Omezení vlastnického práva

#### Typ vztahu

#### Oprávnění pro

#### Povinnost k

#### o Právo stavby

Státní pozemkový úřad České republiky,  
Husinecká 1024/11a, Praha 3, Žižkov,  
130 00 Praha 3, RČ/IČO: 45797072

Parcela: 33

V-22/2015-705

Listina Smlouva o zřízení práva stavby ze dne 21.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 22.02.2015. Zápis proveden dne 11.03.2015.

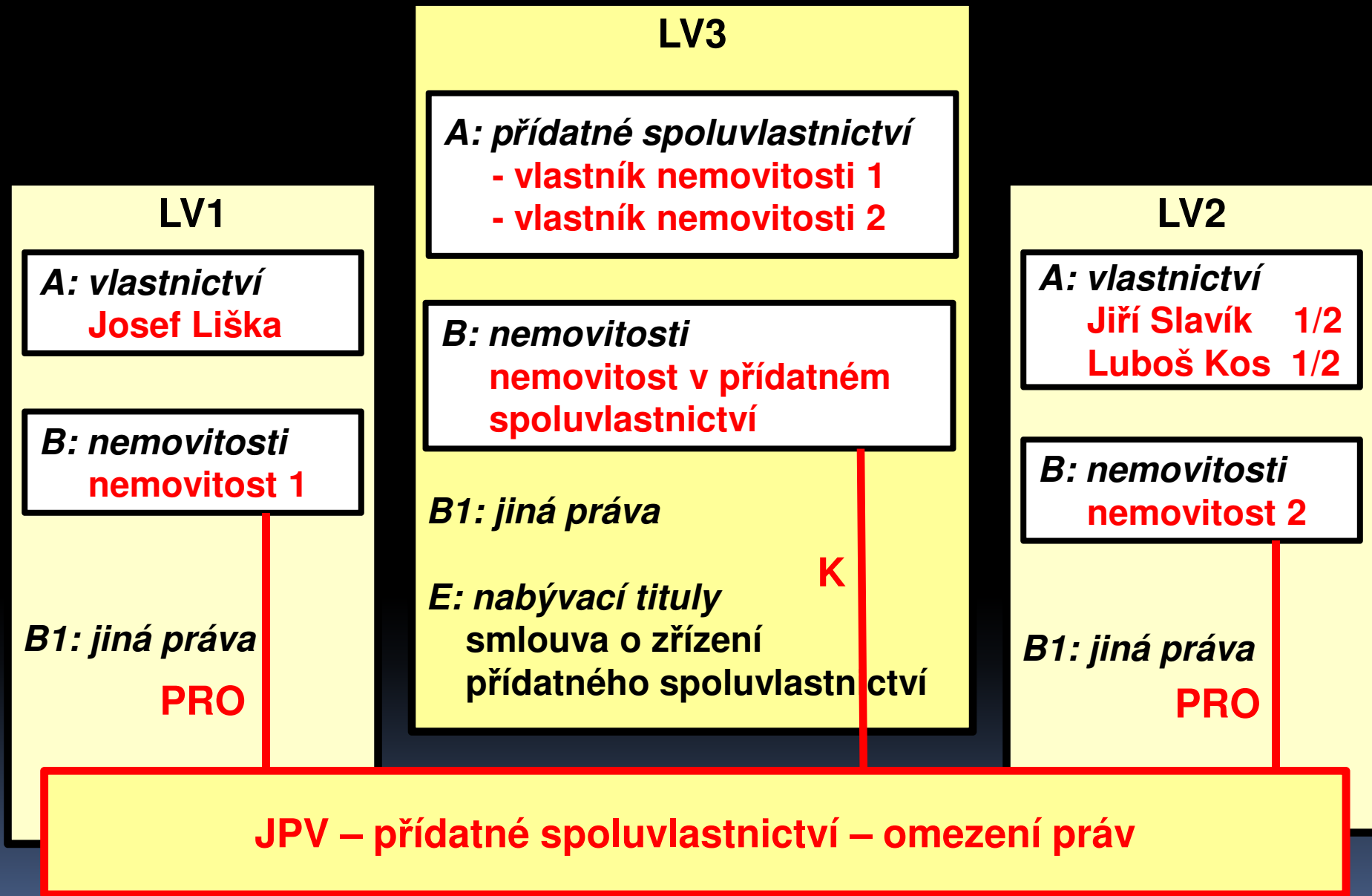
V-22/2015-705

# Přidatné spoluvlastnictví

- místně i účelem vymezený celek = nemovitost nadřazená + nemovitost v přidatném spoluvlastnictví
- PřSV není navázáno na osobu vlastníka, ale na nemovitost, k jejímuž využití věc v PřSV slouží
- PřSV není možné na LV kombinovat s jiným typem vlastnictví

- do číselníku JPV přibyly 2 nové JPV s názvem „přidatné spoluvlastnictví“:
  - právní vztah, který má charakter vlastnictví (část A-LV)
  - právní vztah, který definuje vazbu mezi nadřazenou a podřazenou nemovitostí (část B1-LV)

- doplnění tabulky AK\_VLASTNICTVI o **odkazy** na nadřazenou nemovitost, tj. ID budovy, ID parcely, ID jednotky, ID práva stavby.



# Přidatné spoluvlastnictví

## LV s nadřazenými nemovitostmi

- v sekci B1 informace o tom, že k této nemovitosti patří podíl na nemovitosti v PŘSV

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>		<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<b><u>Vlastnické právo</u></b>			
<u>Vašek Daniel, třída Tomáše Bati 2371, Zlín, 760 01 <u>Zlín 1</u></u>		620219/0104	1/3
<u>Vašková Ludmila, třída Tomáše Bati 2371, Zlín, 760 01 <u>Zlín 1</u></u>		415206/459	2/3

<i>B Nemovitosti</i>			
<i>Pozemky</i>			
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>
<u>604</u>	<u>225</u>	<u>zastavěná plocha a nádvoří</u>	

<i>Stavby</i>			
<i>Typ stavby</i>			
<i>Část obce, č. budovy</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Na parcele</i>	
<u>Zlín 1, č.p. 100</u>	<u>rod.dům</u>	<u>604</u>	

<i>B1 Jiná práva</i>		
<i>Typ vztahu</i>	<i>Oprávnění pro</i>	<i>Povinnost k</i>
<b><u>o Přidatné spoluvlastnictví</u></b>		
<u>Stavba: Zlín, č.p. 100</u>		<u>Parcela: 151</u>
<u>Parcela: St. 604</u>		<u>V-1885/2014-509</u>
<u>Listina Smlouva o zřízení přidatného spoluvlastnictví ze dne 21.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.03.2014. Zápis proveden dne 12.04.2014.</u>		<u>V-1885/2014-509</u>



# Přidatné spoluvlastnictví

**LV s nemovitostmi v přidatném spoluvlastnictví**  
- v části A-LV uveden pouze „vlastník ....“, nikoliv jmenný seznam vlastníků

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<b><u>Přidatné spoluvlastnictví</u></b>		
Vlastník pozemku	St. 604 LV 45 k.ú. Zlín	1/4
Vlastník stavby č.p. 100	LV 45 k.ú. Zlín	1/4
Vlastník stavby na parcele	1905/240 LV 46 k.ú. Malenovice u Zlína	1/2

## *B Nemovitosti*

### *Pozemky*

<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>
<u>151</u>	<u>25</u>	<u>ostatní plocha</u>	<u>ostatní komunikace</u>

## *B1 Jiná práva*

### *Typ vztahu*

### *Oprávnění pro*

### *Povinnost k*

## *E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina Smlouva o zřízení přidatného spoluvlastnictví ze dne 21.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.03.2014. Zápis proveden dne 12.04.2014.*

V-1885/2014-509

# Evidence jednotek podle z.72/1994 Sb. a NOZ

- **podle zákona 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů** – jednotka = byt nebo nebytový prostor, k tomu přísluší podíl na společných částech domu
  - **podle NOZ** – jednotka = byt nebo nebytový prostor (soubor bytů nebo nebytových prostorů) včetně podílu na společných částech domu
  - jednotky zakládány s vazbou na budovu
  - v 1 budově může být jen 1 typ jednotek
  - **rozestavěné jednotky:**
    - ukončena platnost v číselníku typů jednotek
    - nadále je možné rozestavěné jednotky vymezovat, jako rozestavěné označovány v listinách, ale „rozestavěno“ je ve **způsobu využití**
- doplnění tabulky AK\_JEDNOTKY o **atribut**, zda je jednotka evidovaná podle NOZ nebo ne (a/n)

# Evidence jednotek – výpis z KN

## Jednotka podle zák. č72/2004 Sb.

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
2041/7	byt	ptačí oblast	byt.z.	4998/386703
<b>Vymezeno v:</b> Budova České Budějovice 3, č.p. 2041, byt.dům, LV 6509 Parcela 2156/2 zastavěná plocha a nádvoří				330m2

## Jednotka podle NOZ

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
171/7	byt	ptačí oblast	obč.z.	4998/386703
<b>Vymezeno v:</b> Parcela 256/2 zastavěná plocha a nádvoří Součástí je stavba: Zádveřice, č.p. 111, byt.dům				330m2

# Dočasné stavby

- **rozestavěná budova se neeviduje** (ukončení platnosti kódů v číselníku typů budov) – v ISKN však zůstává do „vymření“

## Dočasná stavba

- nesmí být součástí pozemku
- může být součástí práva stavby
- může mít přiděleno pouze číslo evidenční nebo být bez čísla
- nesmí mít více čísel domovních
- doba trvání dočasné stavby se neeviduje

- tabulka AK\_BUDOVY doplněna o **atribut**, zda je stavba dočasná (a/n)

# Dočasné stavby – výpis z LV

- v nové položce „další údaje“ u stavby je uvedeno „dočasná stavba“

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití

Na parcele

Způsob ochrany

Zádveřice

č.p. 5

byt.dům

St. 194

ochranné pásmo vodního díla

Další údaje: dočasná stavba

Č.p./

č.jednotky

Způsob využití

na LV

Podíl na  
společných částech  
domu a pozemku

Podíl na  
jednotce

50/2

byt

3220

677/10268

Spoluvlastníci 740427/0828; Kameník Oldřich  
720427/0821; Nový Jan

1/4

3/4

# Práva zapisovaná vkladem a záznamem

- **do 31.12.2013:** vkladem vznik, změna, zánik práv: vlastnické právo, věcné břemeno, zástavní právo, podzástavní právo, předkupní právo s účinky věcného práva
- **od 1.1.2014:** vkladem vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence práv, např. právo stavby, budoucí zástavní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, nájem, pacht a další
- **záměna zástavního práva** – budoucí zástavní právo (lhůta 1 rok)



- vlastnické právo,
- právo stavby,
- věcné břemeno,
- zástavní právo,
- budoucí zástavní právo,
- podzástavní právo,
- předkupní právo,
- budoucí výměnek (1x),
- přídatné spoluvlastnictví,
- správa svěřenského fondu,
- výhrada vlastnického práva,
- výhrada práva zpětné koupě (1x),
- výhrada práva zpětného prodeje,
- zákaz zcizení nebo zatížení (2080x),
- výhrada práva lepšího kupce,
- ujednání o koupi na zkoušku,
- nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,
- pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,
- vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.

## Práva zapisovaná vkladem

počet zapsaných  
nových práv  
k 20.2.2014

# Plombování pořadí zápisů

- časový údaj podání pro řízení V, PD (podací deník), nyní i pro řízení Z
- údaj o pořadí – okamžik doručení žádosti o zápis – **DDMMRR HH:MM:SS**
- ke starým zápisům nebude pořadí doplňováno
- údaj o pořadí evidován na úrovni vybraných JPV – **nový atribut v číselníku JPV (a/n)**
- při založení nového JPV - datum automatizovaně přebíráno z data podání/přijetí
- datum právních účinků zápisu - nadále veden a zobrazován na úrovni listiny dosavadním způsobem



# Plombování pořadí zápisů

## C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

### o Zástavní právo smluvní

Komerční banka, Na Příkopě 969/33,  
Praha 1, Staré město, 114 07 Praha 1,  
RČ/IČO: 45317054

Parcela: 302/2

V-1885/2014-509

Parcela: 302/1

V-1885/2014-509

Parcela: 295/2

V-1885/2014-509

Parcela: 285

V-1885/2014-509

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 21.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.03.2014.

V-1885/2014-509

Listina: Souhlasné prohlášení o změně zástavního věřitele ze dne 08.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.05.2015.

V-1885/2014-509

Pořadí k: 25.03.2014 12:22

Související zápisy: Započetí výkonu zástavního práva

Listina: Oznámení zástavního věřitele ze dne 01.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 25.03.2018.

Z-1234/2018-509

# Vazba JPV k jinému věcnému právu

- podpora pro zápis **poznámek**
- evidence vazby u později zapisovaných JPV k již existujícím JPV
- zobrazování poznámky na výstupech u JPV, ke kterému se poznámka vztahuje
- nadřízený a podřízený JPV
- rušení celé skupiny nadřízených JPV, musí být zrušeno podřízené JPV
- rušení prvku JPV ze skupiny nadřízených JPV, musí být zrušen odpovídající prvek podřízeného JPV
- **nový číselník povolených vazeb právních vztahů**
- v číselníku JPV atribut o tom, zda JPV může být nadřízený

Číselník JPV  
jiný právní vztah  
(JPV)

Číselník vazeb JPV

**JPV1** ... zapisovaný (podřízený)  
**JPV2** ... existující (nadřazený)  
**Typ vazby** 1 ... podřízenost JPV  
2 ... záměna zástavního práva

# Vazba JPV k jinému věcnému právu

Nařízení exekuce

Nadřízený JPV

Exekuční příkaz

Podřízený JPV

Nadřízený JPV

Dražební vyhláška

Podřízený JPV



# Některé nové typy poznámek v číselníku JPV

- **výhrada přednostního pořadí pro jiné právo** (časový údaj a poznámka o přednostním pořadí) – vyhrazuje si právo přednostního uplatnění pro zapisovaný JPV vzhledem k existujícímu (existující = nadřízený: budoucí zástavní právo, zástavní právo smluvní, nájem, pacht a všechna břemena)
- **pro zástavní práva** (nadřízená: všechna zástavní práva vč. budoucího)
  - závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh (963x)
  - započítí výkonu zástavního práva
  - ujednání pořadí zástavních práv
  - uvolnění zástavního práva
  - závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého (878x)
- **poznámka spornosti**
- **poznámka o předání údaje o nemovitosti do evidence Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (UZSVM)**

# Vazba JPV k jinému věcnému právu

## C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

### o Zástavní právo smluvní

Komerční banka, Na Příkopě 969/33,  
Praha 1, Staré město, 114 07 Praha 1,  
RČ/IČO: 45317054

Parcela: 302/2

V-1885/2014-509

Parcela: 302/1

V-1885/2014-509

Parcela: 295/2

V-1885/2014-509

Parcela: 285

V-1885/2014-509

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 21.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.03.2014.

V-1885/2014-509

Listina: Souhlasné prohlášení o změně zástavního věřitele ze dne 08.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.05.2015.

V-1885/2014-509

Pořadí k: 15.02.2013 12:22, přednostní pořadí před právem V-567/2013-509

Související zápisy: Započetí výkonu zástavního práva

Listina: Oznámení zástavního věřitele ze dne 01.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 25.03.2018.

Z-1234/2018-509

### o Věcné břemeno

Aloisie Novotná, Hradištsko 27  
Dačice, 380 01,  
RČ/IČO: 6953311453

Parcela: 302/2

V-567/2013-509

Parcela: 302/1

V-567/2013-509

Parcela: 295/2

V-567/2013-509

Parcela: 285

V-567/2013-509

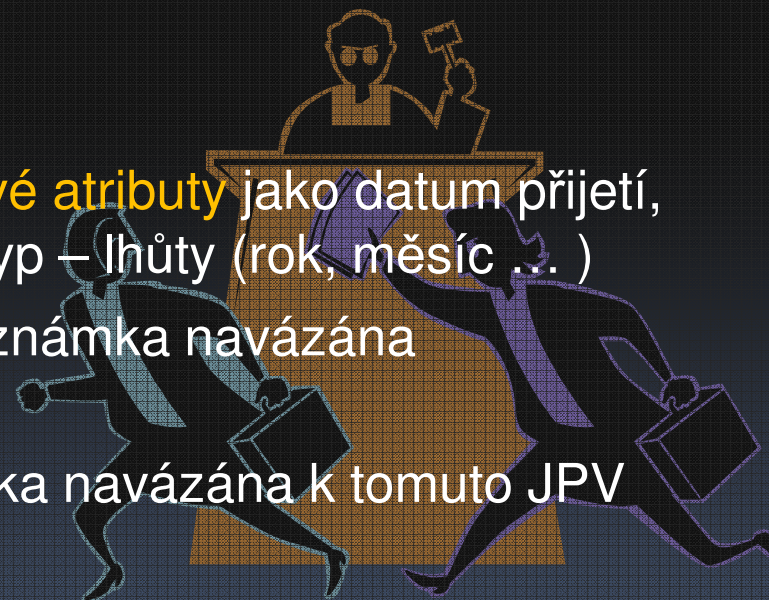
Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 12.02.2013. Právní účinky zápisu ke dni 15.02.2013.

V-567/2013-509

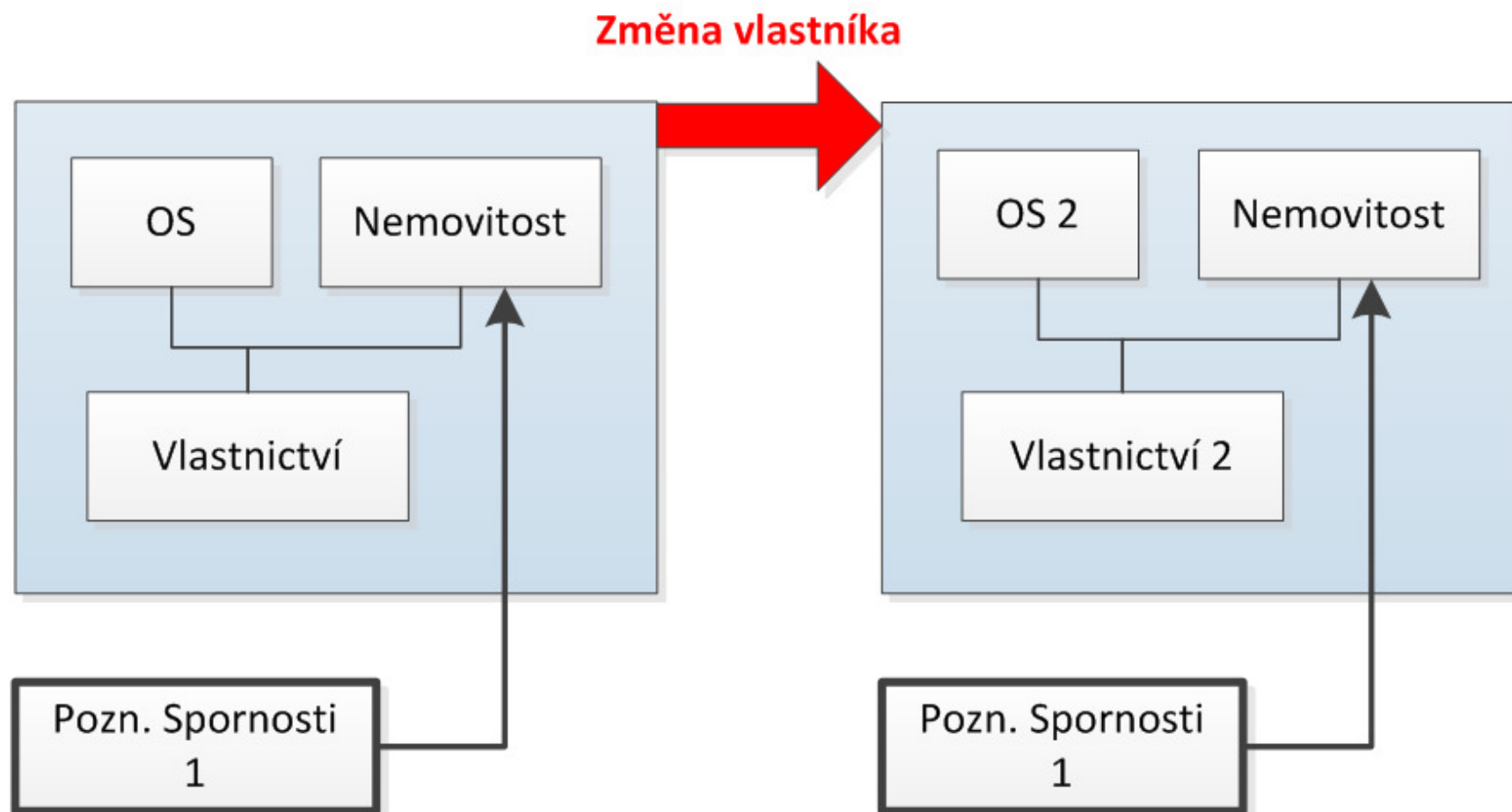
Pořadí k: 15.02.2013 12:22

# Poznámka spornosti

- poznámka spornosti rozporuje existenci nebo absenci určitého zápisu:
  - stávající zápis vlastnického práva nebo JPV
  - to, že byl proveden výmaz JPV
  - zápis vlastnického práva nebo JPV, které byly později vymazány
- automatizovaný výmaz poznámky spornosti, pokud nebyla ve stanovené lhůtě (**2 měsíce**) doložena žalobním návrhem
- poznámka spornosti vztažená k JPV se zobrazí na LV přímo pod tímto JPV
- lhůta je kontrolována denní administrací
- lhůta je editovatelná
- je reprezentovaná jako JPV, obsahuje **nové atributy** jako datum přijetí, datum ukončení, lhůtu – počet jednotek, typ – lhůty (rok, měsíc ... )
- **rozporován zápis vlastnického práva** - poznámka navázána k nemovitostem
- **rozporován existující zápis JPV** - poznámka navázána k tomuto JPV

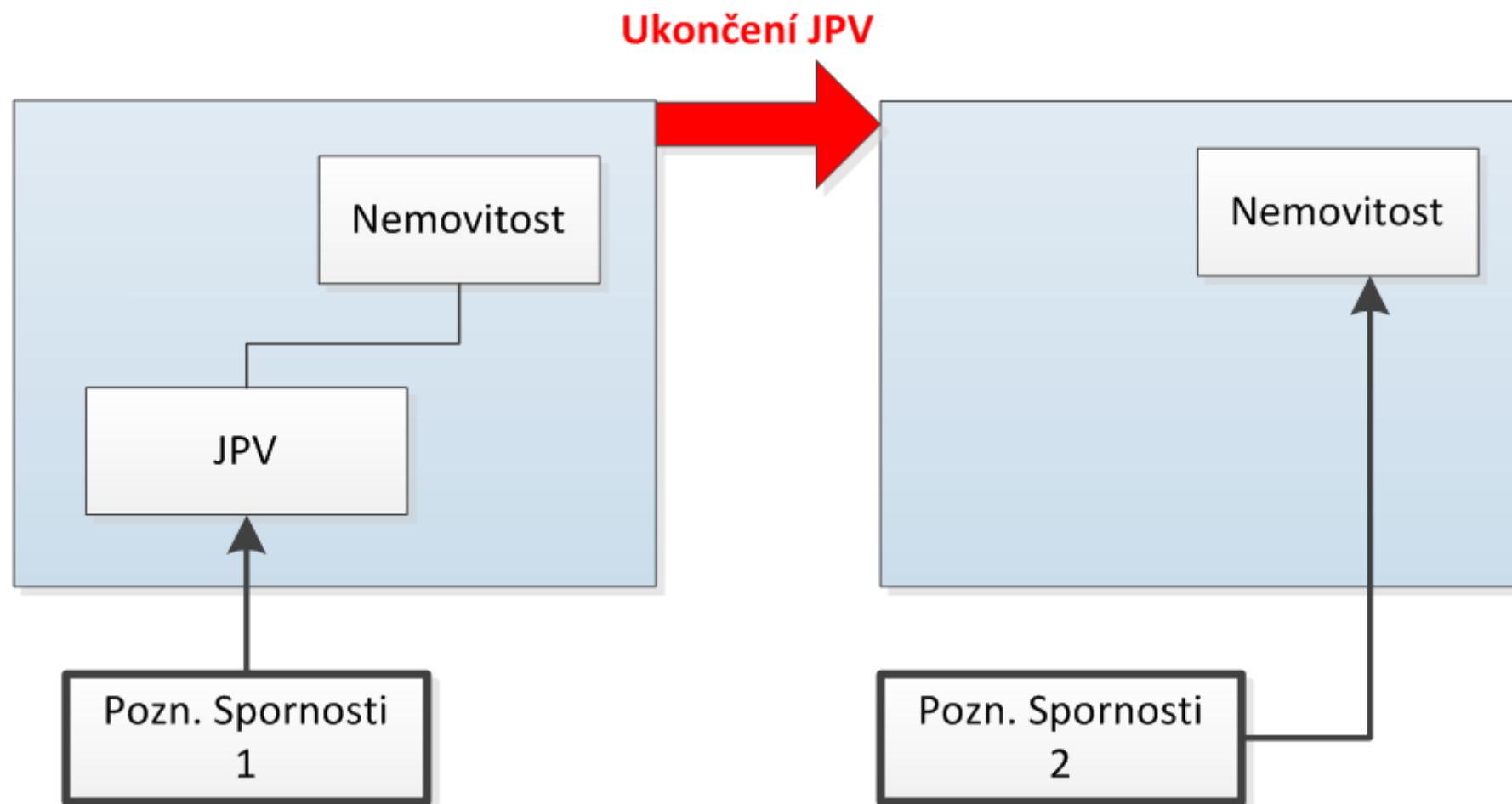


# Poznámka spornosti

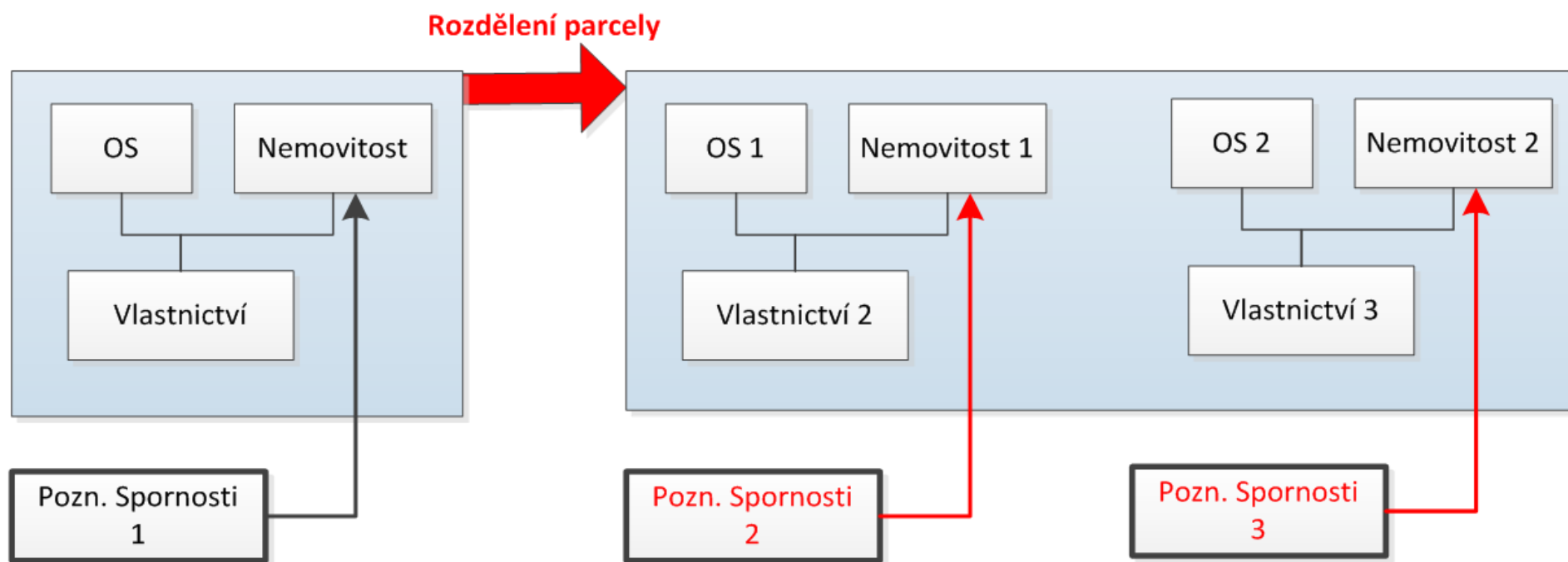




# Poznámka spornosti



# Poznámka spornosti



# Poznámky spornosti k JPV

- na LV zobrazeny v sekci C, vždy pod nadřazeným JPV

## C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

### o Zástavní právo smluvní

Státní pozemkový úřad České republiky,  
Husinecká 1024/11a, Praha 3, Žižkov,  
130 00 Praha 3, RČ/IČO: 45797072

Parcela: 302/2

V-1885/2014-509

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 21.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.03.2014. Zápis proveden dne 27.3.2014.

V-1885/2014-509

Pořadí k 5.01.2014 12:22, přednostní pořadí před právem V-185/2014-509

**Související zápisy Poznámka spornosti**

Listina Oznámení ze dne 01.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 25.03.2015. Zápis proveden dne 27.3.2015.

# Poznámky spornosti k nemovitosti

- na LV zobrazeny v sekci D a to v pořadí podle právních účinků

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o **Poznámka spornosti**

<popis>

Josef Jakoubek, Roztoky

u Jilemnice 321,512 31

Jilemnice, RČ/IČO: 750224/3466,

Parcela: 302/2

V-185/2015-509

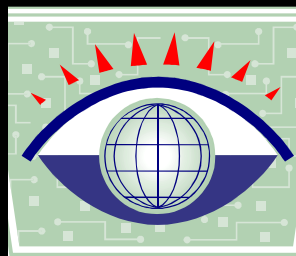
Listina Oznámení ze dne 01.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 25.03.2015.

V-185/2015-509

Pořadí k 15.02.2013 12:22

## List vlastnictví – změna v části D-LV

- omezení podle dřívějších zápisů, poznámky k osobě v A-LV nebo nemovitosti v B-LV
- nově: **upozornění**, tj. informace o plombách, oznámení o pozemkových úpravách nebo obnově operátu, upozornění na probíhající řízení o námitce apod.
- k 20.2.2014: **závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva (1078x)**



**Děkuji za pozornost!**

**helena.sandova@cuzk.cz**

**www.cuzk.cz**