

## 12. Katastr nemovitostí ČR. Organizace zeměměřické služby ČR. Oceňování zeměměřických výkonů.

### 12.1 Katastr nemovitostí.

12.1.1 Historie KN na území ČR.

12.1.2 Současně platné právní předpisy pro KN.

12.1.3 Základní pojmy KN.

12.1.4 Struktura KN.

12.1.5 Zápisy vlastnických a jiných věcných práv do KN.

12.1.6 Geometrický plán.

### 12.2 Organizace zeměměřické služby v ČR.

### 12.3 Oceňování zeměměřických výkonů.

## 12.1 Katastr nemovitostí

(KN) je soubor údajů o nemovitostech, který obsahuje jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení.

Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (např. zástavní právo, právo trvalého užívání, právo odpovídající věcnému břemenu atd.).

Pozn.: věcné břemeno omezuje vlastníka nemovitosti ve prospěch někoho jiného, vlastník nemovitosti musí něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat, věcné břemeno se váže k nemovitosti a přechází s ní i na jiného vlastníka.

## 12.1.1 Historie KN na území ČR

Důvod vzniku – podklad pro vyměřování daní.

Řada neúspěšných pokusů již od dob vlády Přemyslovců vyústila k rozhodnutí zjišťovat daňový základ, který by vycházel z výměr pozemků daných přesnou a soustavně udržovanou mapou.

1817 – tzv. stabilní katastr (vznikl císařským patentem o dani pozemkové), je používán jako základ současné evidence.

1927 - tzv. pozemkový katastr, zavedeny přesnější geodetické základy, původně pouze daňový účel katastru se rozšiřuje na všeobecně hospodářský. Vznikly pozemkové knihy a zápis vlastnických práv do nich měl konstitutivní povahu (tj. právní účinky všech smluv nastanou teprve zápisem do pozemkové knihy).

## 12.1.1 Historie KN na území ČR

1950 – zrušena konstitutivnost zápisu do pozemkové knihy (práva k nemovitostem vznikají pouze smlouvou), bylo ponecháno na vlastnících, zda navrhnou zápis změny do pozemkové knihy. Vzniká tak postupně nesoulad pozemkového katastru se skutečným stavem.

1956 – Jednotná evidence půdy, evidovala druhy pozemků a skutečné uživatele, zcela odtržena od právních vztahů k nemovitostem.

1964 - Evidence nemovitostí, postupně doplňována evidence právních vztahů k nemovitostem, zastaveny zápisy do pozemkových knih, ztrácel se přehled o vlastnictví jednotlivých pozemků sloučených do větších půdních celků

1992 – katastr nemovitostí, obnoveny zásady konstitutivnosti.

## 12.1.2 Současně platné právní předpisy pro KN

Zákon **256/2013** ~~344/1992~~ Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). (+ **vyhláška 357/2013 Sb.**)

Zákon 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech.

Vyhláška **359/2013** Sb. o poskytování údajů z katastru nemovitostí ČR.

Vše ve znění pozdějších předpisů (novelizace).

### 12.1.3 Základní pojmy KN

**Nemovitost:** pozemek či stavba spojená se zemí pevným základem.

**Pozemek:** přirozená část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí (např. vlastnickou, druhu pozemku apod.)

**Druh pozemku:** závazně stanovená charakteristika účelu užívání pozemku (např. orná půda, louka, zastavěná plocha apod.)

**Parcela:** obraz pozemku v katastrální mapě, je označena parcelním číslem

**Věcné břemeno:** omezuje vlastníka nemovitosti ve prospěch někoho jiného, vlastník nemovitosti musí něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat, věcné břemeno se váže k nemovitosti a přechází s ní i na jiného vlastníka.

## 12.1.3 Základní pojmy KN

**Katastrální mapa:** polohopisná mapa velkého měřítka (do 1:5000 včetně), která zobrazuje všechny nemovitosti, které jsou předmětem katastru nemovitostí. Pozemky jsou v ní označeny parcelními čísly a značkami druhu pozemku. Mapy Stabilního katastru 1 : 2 800; ***v současné době 1 : 1 000.***

**Katastrální území:** soubor nemovitostí z určitého místa, který je v KN evidovaný společně, má přidělené číslo a název (často název obce).

## 12.1.4 Struktura KN

KN je průběžně aktualizovaný informační systém. Veškerá dokumentace KN je uspořádána v tzv. katastrálních operátech, které jsou založeny samostatně pro každé katastrální území. Hlavní části katastrálního operátu jsou:

Soubor geodetických informací (SGI): Zahrnuje především katastrální mapu a její číselné vyjádření (tj. souřadnice všech lomových bodů parcel). Číselné vyjádření obsahu katastrální mapy umožňuje její zobrazení a vytvoření digitální katastrální mapy.

Soubor popisných informací (SPI): Popisné informace o nemovitostech (vlastník, nájemce, parcelní čísla a další evidované údaje).

Sbírka listin : Smlouvy a další listiny, na jejichž základě byl proveden zápis do KN.



## 12.1.5 Zápisy vlastnických a jiných věcných práv do KN

Práva, která se zapisují do KN: vlastnické, zástavní, právo odpovídající věcnému břemeni, předkupní právo, právo trvalého užívání nemovitosti, nájmy a výpůjčky zemědělských a lesních pozemků (delší než 5 let).

Zápis práv se provádí těmito způsoby (dle zákona ~~265/1992~~ **Sb. 256/2013**):

1. Vklad.
2. Záznam.
3. Poznámka. (Poznámka spornosti)

## 12.1.5 Zápisy vlastnických a jiných práv do KN

1. Vklad : má za následek vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti, o vkladu rozhoduje katastrální úřad (viz dále), vklad se provádí v případě, kdy právo k nemovitosti vzniklo jakoukoliv (např. kupní) smlouvou.

2. Záznam : záznamem se zapisuje právo k nemovitosti, které vzniklo rozhodnutím soudu, stavebního nebo pozemkového úřadu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě atd., nerozhoduje o tom tedy katastrální úřad.

3. Poznámka : poznámkou se právo k nemovitosti nemění, katastrální úřad poznámkou zapisuje oznámení soudu nebo jiného orgánu o zahájení řízení, které se týká nemovitosti (např. soudní dražba, vyhlášení konkursu, zahájení vyvlastňovacího řízení).

## 12.1.5 Zápisy vlastnických a jiných práv do KN

Hlavní zásady zápisu vlastnických a jiných věcných práv :

1. Všechna práva k nemovitostem vznikají a mění se dnem provedení zápisu (vkladu) práva do KN, o kterém pravomocně rozhoduje příslušný katastrální úřad.

Pozn. u záznamu vzniká právo k nemovitosti datem uvedeným v listině.

2. Kdo vychází ze zápisu do KN, jedná v dobré víře i kdyby tento zápis nebyl v souladu se skutečným stavem.

3. KN je veřejný a každý do něj může nahlédnout a učinit si výpis nebo opis a to nejen o svých právech, ale o právech jakékoliv osoby k jakékoliv nemovitosti.

4. Pořadí zápisů v KN se řídí dobou, ve které byl návrh na zápis doručen příslušnému katastrálnímu úřadu (na návrhu zápisu se vyznačí datum, hodina a minuta doručení).

# 12.1.5 Zápisy vlastnických a jiných práv do KN

Výpis z KN (ruční, počítačový):

Katastrální úřad Č. Budějovice VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ Str. 1  
 Okres: Č. Budějovice  
 Obec: Újezd Katastrální území: Újezd Výpis z listu vlastnictví č. 27 z evidenčního listu č. 27

Míra číle	A Jméno (název), adresa (sídlo) vlastníka	Parcela výkazu záměru	B Číslo registrační evidenční		Parcela výkazu záměru	Výměra		Druh pozemku	Způsob ochrany Způsob využití	Číslo evidenční listu	Číslo listu vlast- nictví	Jméno (název), adresa (sídlo) jiného oprávněného
			Parcela číslo	Parcela číslo		ha	m <sup>2</sup>					
1	Novák Jan (320328/1010) Újezd, Dlouhá čp.95	15/73	čp. 95 1094	15/73	1 02	zast. pl.	ochrana příč.					vlastník
		1095	15/73	13 21	zahradě	ochrana příč.						*
		1090/5	12/91	2 181	zahradě	ochrana příč.						*

C Více věmeň a omezení vlastnických práv	D Jiná práva a poznamky	E Nabyvací tituly	Datum: 20.2.1993
Služebnost cesty přes p. 1095 ve prospěch p. 1097 (10814) - 15/73	Del. pozemky v k.ú. Újezd v už. org. - 15/73 (959/5 3701 m <sup>2</sup> ) (962/2 1237 m <sup>2</sup> ) (1128/1 6598 m <sup>2</sup> )	Sml. kupní RI 358/66 SN - 425/66 g. pl. 930-201-65-72 15/73 parc. 1090/5 - rozh. SN D 10/91 - 5-12/91	Podpis: ..... Číslo: 34/93

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: 3301 CESKE BUDEJOVICE  
 Obec : 003 BOREK  
 Kat.uzemi: 01 BOREK U CESKYCH BUDEJOVIC kod:607525 LIST VLASTNICTVI: 290

A Vlastnik (poradi, jmeno nebo nazev a adresa) Identifikator Podil  
 1 BSM NOVAK FRANTISEK BOREK DRUZSTEVNI 10 630606/1091

B Cislo Vymera C.pop/ev Druh pozemku Ochrana Najemce  
 parcely Cast obce Vyuziti nem. nemovitosti  
 -278 157 ZASTAVENA PL  
 244/45 109 OBJ.BYDLENI  
 OSTATNI PL  
 STAVENISTE

B1 Jina prava Listina Cislo PolVZ  
 BEZ ZAPISU

C Omezeni vlastnickeho prava Listina Cislo PolVZ  
 OMEZENI PREVODU NEMOVITOSTI 80000000 RIII 262/90 654/92  
 PUJCKA OD CSTSP KC 155000 RIII 1555/90 654/92  
 PUJCKA OD CSTSP KC 70000 RIII 1224/91 654/92

D Poznamky Listina Cislo PolVZ  
 VIZ PRILOHA

E Nabyvaci tituly Listina Cislo PolVZ  
 VIZ PRILOHA

Katastrální úřad CESKE BUDEJOVICE Vyhotoveno dne: 01.11.1993  
 Polozka knihy o poskytnutých udajích z katastru ..... Vyhotovil: HONNER Pavel Ing.  
 Nedílnou součástí tohoto výpisu je příloha c. .. o počtu stran: ..  
 Podpis, razítko:

## 12.1.5 Zápisy vlastnických a jiných práv do KN

Kopie katastrální mapy :



Katastrální úřad v Kladně	Okres Kladno	Obec Pustiny	Datum 8.1.1993
Kat. území Dubno	Mapový list č. Kladno 2-4/21	Měřítko 1:1000	Podpis ..... Číslo 12/1993
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			Razítko .....
Vyhotovil M. Peroutková		Dne 2.1.1993	

## 12.1.6 Geometrický plán

Součástí listin, podle kterých se má provést zápis do katastru nemovitostí v případě, že je třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy, je geometrický plán.

Jakákoliv změna katastrální mapy je možná pouze na podkladě geometrického plánu.

GP se používá pro změnu právních vztahů k nemovitosti, ke kolaudaci staveb, pro změnu hranic katastrálního území, obce, druhu pozemku.

Geometrické plány vyhotovuje v současné době především podnikatelská sféra (viz dále).

## 12.1.6 Geometrický plán

Geometrický plán je výsledkem geodetických prací, které byly provedeny pro zaměření:

- změn průběhu vlastnických hranic, hranic jednotlivých druhů pozemků, hranic obcí a katastrálních území,
- nových staveb, které mají charakter nemovitostí,
- věcného břemene, které se zřizuje pouze na části pozemku (např. právo chůze, právo odběru vody),
- vytýčené hranice pozemku, který dosud není, ale má být zobrazen v katastrální mapě.

## 12.1.6 Geometrický plán

Součástí geometrického plánu:

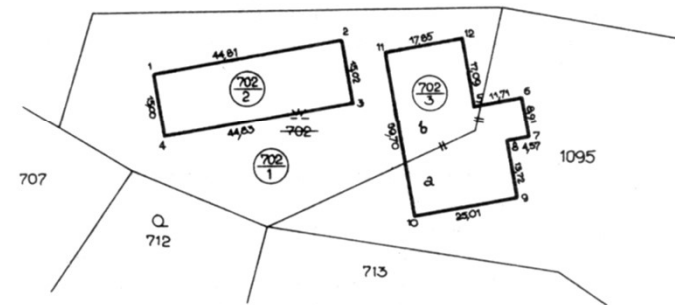
Popisové pole : základní informace o zpracovateli GP, území, kde byl GP vyhotoven, ověření a potvrzení GP (potvrzuje KÚ)

Grafické znázornění : kopie nebo zvětšenina katastrální mapy se zákresem stavu před a po změně

Výkaz výměr podle KN : dosavadní a nový stav parcel

VÝKAZ VÝMĚR PODLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ																	
Dosavadní stav			Nový stav														
Parcelní číslo	Výměra		Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra		Druh pozemku	Nabyvatel	Kraj (územní měřeno)	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					Poznámka		
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Parcelní číslo v PK	Parcelní číslo v KN	Číslo listu vlast.	Výměra dílu				
702	40.15	louka	702/1	28.84	zem. hosp. budova zast. pl. čp. 91 zast. pl.	1	1	0									
			702/2	6.73										702	36	6.73	
			702/3	9.12										702	36	4.58	b
			1095	22			4.54	a									
				9.12													
1095	4.91.50	orná p.	1095	4.86.96				0									
	5.31.65			5.31.65													

Nabyvatel : 1 - AGRO a.s., Soběslav 701



Vyhovitel GEORAD s.r.o. Přísek	Okres Č. Budějovice	Obec Soběslav	Kat. území Čepín
	Číslo plánu 84-124/92	Mapový list VS II 34 10	Záznam podrobného měření změn č. 84
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> pro vyznačení nových budov postavených na ppč. 702 a 1095			
Zaměřil	Vyhovitel	Ověřil	Potvrdil
Dne 16.7.1992	Dne 23.7.1992	Dne 30.7.1992	Dne 30.7.1992
Ing. Jaki	D. Nováková	Ing. Kotík	Ing. Zelinka
Nové hranice byly v terénu označeny zdi		Náležitosti a přesnosti odpovídá předpisům	Soulad očíslování parcel s údaji katastru nemovitosti se potvrzuje
*Výměra vypočtena 2... z vyrovnaných souřadnic v systému JTSK 1... z přímo měřených měř nebo ze souřadnic bez vyrovnání 0... graficky			
Souřadnice bodů označených čísly a ostatní měřické údaje jsou uloženy u katastrálního úřadu.		Podpis, razítko	Podpis, razítko



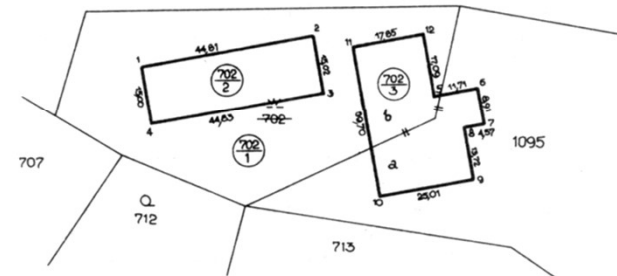
## 12.1.6 Geometrický plán

Příklad geometrického plánu:

GP je vyhotoven jako podklad k listinám pro zápis dvou nových budov do KN a pro majetko-právní vypořádání pozemků pod budovami. Jedna budova je s popisným číslem, druhá je zemědělská hospodářská budova. Budovy jsou postaveny na pozemkových parcelách č. 702 a 1095. Nové bodovy jsou označeny parcelními čísly 702/2 a 702/3.

VÝKAZ VÝMĚR PODLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav			Nový stav						Porovnání se stavem evidence právních vztahů				Poznámka		
Parcelní číslo	Výměra		Parcelní číslo	Výměra		Druh pozemku	Nabyvatel	Krajní výměry	Parcelní číslo			Výměra dílu			
	ha	m <sup>2</sup>		ha	m <sup>2</sup>				v PK	v KN	Číslo listu vlast.	ha		m <sup>2</sup>	
702	40.15	louka	702/1	28.84	zam.hosp.budova	1	1	0	702	36	6.73				
			702/2	6.73	zast.pl. č.p. 91						702	36	4.58	b	
			702/3	9.12	zast.pl.						1095	22	4.54	a	
1095	4.9150	orná.p.	1095	4.8696				0							
	5.3165			5.3165											

Nabyvatel : 1 - AGRO a.s., Soběslav 701



Vyhotovitel	Okres Č. Budějovice	Obec Soběslav	Kat. území Čepín
GEORAD s.r.o.	Číslo plánu 84-124/92	Mapový list VS II 34 10	Záznam podrobného měření změn č. 84
Píseck	<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> pro vyznačení nových budov postavených na ppč. 702 a 1095		
Zaměřil	Vyhotovil	Ověřil	Potvrdil
Dne 16.7.1992	Dne 23.7.1992	Dne 30.7.1992	Dne 30.7.1992
Ing. Jaki	D. Nováková	Ing. Kolík	Ing. Zelinka
Nové hranice byly v terénu označeny zdi	Náležitosti a přesnosti odpovídá předpisům	Soulad očíslování parcel s údaji katastru nemovitosti se potvrzuje	
*Výměra vypočtena 2... v vyrovnávacích souřadnicích v systému JTSK 1... v přírodních měřích nebo ze souřadnic bez vyrovnání 0... graficky	Souřadnice bodů označených čísky a ostatní měřičké údaje jsou uloženy u katastrálního úřadu.	Podpis, razítko	Podpis, razítko

## 12.2 Organizace zeměměřické služby v ČR

Činnost v zeměměřictví vykonávají :

Orgány státní správy

(dány zákonem 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech), viz. dále.

Fyzické a právnické osoby

vykonávající zeměměřické činnosti, které si nevyhradil stát (podnikatelé). Vykonávají práce využitelné pro státní mapové dílo (dohlíží na ně ZKI), práce z oblasti stavební a inženýrské geodézie (jsou záležitostí dohody účastníků).

## 12.2 Organizace zeměměřické služby v ČR

### Orgány státní správy



ČÚZK je ústředním orgánem státní správy resortu G a K, sídlo v Praze, v čele úřadu je předseda (jmenován a odvoláván vládou), úřad má vlastní kapitolu v rozpočtu ČR. Hlavním úkolem je zabezpečení jednotného provádění řady činností (viz hlavní úkoly resortních organizací) a řízení níže uvedených organizací.

## 12.2 Organizace zeměměřické služby v ČR

VÚGTK – hlavním úkolem je výzkum v oboru, správa odvětvového informačního střediska.

KÚ (a KP) vykonávají správu katastru nemovitostí.

ZÚ spravuje geodetické základy ČR (základní bodová pole), zajišťuje geodetická měření a dokumentaci státních hranic.

ZKI – kontrolují výkon státní správy KN a dohlíží na ověřování výsledků zeměměřických činností, které jsou využívány pro KN a státní mapové dílo ČR, projednávají porušení pořádku v zeměměřictví a vyřizují odvolání třetích stran proti rozhodnutím KÚ. Sídla: Praha, České Budějovice, Plzeň, Liberec, Pardubice, Brno, Opava.

## 12.3 Oceňování zeměměřických výkonů

Každá geodetická firma má vlastní ceník prováděných zeměměřických výkonů. Pro prvotní informaci o cenách lze použít nezávazný vzorový nabídkový ceník, který každoročně vydává Český svaz geodetů a kartografů. Cenová rozpětí uváděná v ceníku lze považovat za obvyklá, ceny výrazně nižší mohou znamenat neodborné a nekvalitní služby, ceny výrazně vyšší mohou znamenat snahu o nepřiměřený zisk. Pro jednotlivé výkony v tomto ceníku jsou uvedeny výsledky výkonu (co se předává objednavateli), závazné předpisy a podklady, které jsou nezbytné pro provedení výkonu.

## 12.3 Oceňování zeměměřických výkonů

Kopie vzorového nabídkového ceníku pro zhotovení GP :

### 15. Zhotovení geometrického plánu

#### a) Předávané výsledky výkonu (dílo)

Objednateli: V terénu stabilizované předepsané hraniční značky, podle potřeby také náčrt a protokol o vytyčení hranic pozemků nebo protokol o zjištění hranic pozemků, geometrický plán

Katastrálnímu úřadu: Záznam podrobného měření změn, geometrický plán, dokumentace o zřízení bodů podrobného polohového bodového pole, oznámení o změnách a zjištěných závadách v geodetických údajích, podle potřeby také protokol o zjištění hranic pozemků

#### b) Závazné předpisy

Zákon č. 344/1992 Sb., zákon č. 265/1992 Sb., vyhláška č. 190/1996 Sb.

#### c) Závazné podklady

Uzemní rozhodnutí stavebního úřadu o změně druhu případně i způsobu využití pozemku nebo jeho souhlas s dělením nebo scelením pozemku (podle stavebního zákona č. 50/1976 Sb.) případně rozhodnutí příslušných orgánů o vynětí pozemku nebo jeho části ze zemědělského nebo lesního půdního fondu nebo obdobná rozhodnutí příslušných orgánů.

Soubor geodetických informací katastru nemovitostí, katastrální mapa případně mapa bývalého pozemkového katastru, mapa BPEJ, soubor popisných informací katastru nemovitostí, pozemková kniha a operát bývalého pozemkového katastru.

Geodetická část dokumentace skutečného provedení staveb, dokumentované výsledky předchozí zeměměřické činnosti obsahující polohové a geometrické určení dotčených pozemků.

#### cena v Kč pro 100 m nové hranice pozemku

Položka	výkon	cenové rozpětí
01	Vyhotovení geometrického plánu	2000 - 10000
02	Vyhotovení geometrického plánu věcného břemene	800 - 2500

#### cena v Kč pro 1 případ

03	Vyhotovení geometrického plánu jednotlivé stavby (budovy)	2000 - 5000
----	---	-------------

Poznámka:

Stabilizace a zřízení bodů podrobného polohového pole se ocení podle výkonu 1.

☺ KONEC ☺