

Evaluace dopadů nového občanského zákoníku na efektivitu činnosti katastrálních úřadů

Bc. Veronika Fojtíková

Diplomová práce
2014



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
akademický rok: 2013/2014

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Veronika Fojtíková**
Osobní číslo: **M12713**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Evaluace dopadů nového občanského zákoníku
na efektivitu činnosti katastrálních úřadů**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Představte teoretické aspekty činnosti a úlohy katastru nemovitostí.
- Charakterizujte katastr nemovitostí České republiky.
- Specifikujte a vyhodnoťte právní předpisy upravující činnost katastrálních úřadů v sousedních zemích České republiky.

II. Praktická část

- Srovnajte efektivitu fungování katastrálních úřadů v České republice a sousedních zemích.
- Analyzujte dopady nového občanského zákoníku na činnost katastrálních úřadů.
- Navrhnete možné zefektivnění činnosti katastrálních úřadů.

Závěr

Rozsah diplomové práce: cca 70
Rozsah příloh:
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

- BAUDYŠ, Petr. Katastr a nemovitosti. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010, 305 s. ISBN 978-80-7400-304-2.
BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOVICZOVÁ. Nový občanský zákoník. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2013, 376 s. ISBN 978-80-7263-819-2.
DEKKER, Henri, A., L. Land Reform, Land Tenure Security and Land Registration. Burlington: Ashgate Publishing, 2003, 219 s. ISBN 0-7546-3637-2.
STOTER, Jantien a Peter van OOSTEROM. 3D Cadastre in an International Context: Legal, Organizational and Technological Aspects. Boca Raton: CRC Press, 2006, 344 s. ISBN 0-8493-3932-4.
VRCHOVÁ, Karin a Pavel VRCHA. Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007, 303 s. ISBN 978-80-7179-594-0.

Vedoucí diplomové práce: RNDr. Pavel Bednář, Ph.D.
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání diplomové práce: 17. února 2014
Termín odevzdání diplomové práce: 2. května 2014

Ve Zlíně dne 17. února 2014


prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka




doc. RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské/diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby¹;
- bakalářská/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou bakalářskou/diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3²;
- podle § 60³ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

¹ zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevytělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

² zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

³ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60⁴ odst. 2 a 3 mohou užít své dílo – bakalářskou/diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské/diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou/diplomovou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 2.5. 2014

Fejlsková

⁴ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Diplomová práce se zaměřuje na efektivitu činnosti katastrálních úřadů. Teoretická část pojednává o aspektech činnosti a úlohách katastru nemovitostí. Následuje kapitola zaměřená na katastr nemovitostí v České republice, kde je podrobně popsáno, jaká práva se do katastru nemovitostí zapisují nebo jakou formu může mít podání. Dále se práce zabývá efektivitou činnosti katastrálních úřadů v sousedních zemích České republiky. Praktická část analyzuje dopady nového občanského zákoníku na katastrální úřady u nás. V další části je porovnávána efektivita fungování katastrálních úřadů mezi Českou republikou a jejími sousedními zeměmi. Závěr patří návrhové části, která nastiňuje možné řešení problémů a budoucí vývoj katastrálních úřadů.

Klíčová slova:

Katastrální úřad, katastr, nový občanský zákoník, katastrální zákon, efektivita

ABSTRACT

This thesis is focused on the effectiveness of the cadastral offices. The theoretical part deals with the aspects of the activities and role of the cadastre. The following chapter is aimed to cadastre in the Czech Republic, where there is described in detail what rights are recorded in the cadastre or which form the submission may have. Furthermore, the thesis deals with the effectiveness of the activities of cadastral offices in neighboring countries of the Czech Republic. The practical part analyzes the impact of the new Civil Code on the cadastral offices in the country. The next section compares the efficiency of cadastral offices between the Czech Republic and its neighboring countries. The conclusion includes the design outlining possible solutions to the problems and future development of cadastral offices.

Keywords:

Cadastral office, land register, new civil code, cadastral law, effectiveness

Děkuji RNDr. Pavlu Bednářovi Ph.D za vedení mojí diplomové práce a za připomínky a náměty, které mi poskytl v průběhu jejích vypracování. Zároveň bych chtěla poděkovat vedoucímu oddělení právních vztahů katastrálního pracoviště ve Valašských Kloboukách Mgr. Radku Kamenčákovi za praktické připomínky a rady.

Také děkuji všem, kdo mi jakkoliv pomáhali.

Prohlašuji, že odevzdaná verze diplomové práce a elektronická práce nahraná do IS/STAG jsou totožné.

OBSAH

| | |
|---|-----------|
| ÚVOD | 10 |
| TEORETICKÁ ČÁST | 11 |
| 1 TEORETICKÉ ASPEKTY ČINNOSTI A ÚLOHY KATASTRU NEMOVITOSTÍ ČESKÉ REPUBLIKY | 12 |
| 1.1 ZÁSADY KATASTRÁLNÍHO ŘÍZENÍ | 14 |
| 2 KATASTR NEMOVITOSTÍ ČESKÉ REPUBLIKY | 18 |
| 2.1 HISTORIE POZEMKOVÝCH EVIDENCÍ | 18 |
| 2.1.1 ZEMSKÉ DESKY | 18 |
| 2.1.2 RUSTIKÁLNÍ KATASTR | 19 |
| 2.1.3 TEREZIÁNSKÝ KATASTR | 19 |
| 2.1.4 JOSEFÍNSKÝ KATASTR | 20 |
| 2.1.5 STABILNÍ KATASTR | 20 |
| 2.1.6 POZEMKOVÝ KATASTR A POZEMKOVÁ EVIDENCE | 20 |
| 2.2 PŘEDMĚT EVIDENCE | 21 |
| 2.3 ZÁPISY VLASTNICKÝCH A JINÝCH VĚCNÝCH PRÁV | 22 |
| 2.4 DRUHY ZÁPISŮ | 26 |
| 2.4.1 VKLAD | 26 |
| 2.4.2 ZÁZNAM | 28 |
| 2.4.3 POZNÁMKA | 29 |
| 2.4.4 ZÁPISY VE ZLÍNSKÉM A JIHOČESKÉM KRAJI | 30 |
| 2.4.5 ZMĚNY V ZÁPISE | 32 |
| 2.5 KATASTRÁLNÍ OPERÁT | 33 |
| 2.6 POSKYTOVÁNÍ ÚDAJŮ Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ | 33 |
| 2.6.1 NAHLÍŽENÍ DO KATASTRU | 35 |
| 2.7 INFORMAČNÍ SYSTÉM KATASTRU NEMOVITOSTÍ | 36 |
| 3 PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ ČINNOST KATASTRÁLNÍCH ÚŘADŮ V SOUSEDNÍCH ZEMÍCH ČESKÉ REPUBLIKY | 38 |
| 3.1 SLOVENSKO | 38 |
| 3.2 POLSKO | 41 |
| 3.3 NEMĚCKO | 42 |
| PRAKTICKÁ ČÁST | 45 |
| 4 EFEKTIVITA FUNGOVÁNÍ KATASTRÁLNÍCH ÚŘADŮ V ČESKÉ REPUBLICĚ A JEJÍCH SOUSEDNÍCH ZEMÍCH | 46 |
| 4.1 SROVNÁNÍ ČESKÉ REPUBLIKY A SLOVENSKA V RÁMCI EFEKTIVITY ČINNOSTÍ KATASTRÁLNÍCH ÚŘADŮ | 46 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4.1.1 | ČASOVÁ NÁROČNOST | 46 |
| 4.1.2 | FINANČNÍ NÁROČNOST | 50 |
| 4.1.3 | LHŮTY..... | 50 |
| 4.1.4 | SLOŽITOST PROCESU | 51 |
| 4.2 | SROVNÁNÍ ČESKÉ REPUBLIKY A POLSKA..... | 52 |
| 4.2.1 | ČASOVÁ NÁROČNOST | 52 |
| 4.2.2 | FINANČNÍ NÁROČNOST | 52 |
| 4.2.3 | LHŮTY..... | 53 |
| 4.2.4 | SLOŽITOST PROCESU | 53 |
| 4.3 | SROVNÁNÍ ČESKÉ REPUBLIKY A NĚMECKA..... | 53 |
| 4.3.1 | ČASOVÁ NÁROČNOST | 54 |
| 4.3.2 | FINANČNÍ NÁROČNOST | 54 |
| 4.3.3 | LHŮTY..... | 54 |
| 4.3.4 | SLOŽITOST PROCESU | 54 |
| 4.4 | SOUHRN POZNATKŮ A VYHODNOCENÍ..... | 55 |
| 5 | ANALÝZA DOPADŮ NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU NA EFEKTIVITU ČINNOSTI KATASTRÁLNÍCH ÚŘADŮ | 57 |
| 5.1 | VÝZKUM NÁZORŮ NA DOPADY NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU A JEJICH VLIVŮ NA EFEKTIVITU ČINNOSTI KATASTRÁLNÍCH ÚŘADŮ | 65 |
| 5.1.1 | TEORETICKÁ ČÁST..... | 66 |
| 5.1.2 | METODICKÁ ČÁST | 67 |
| 5.1.3 | ZPRACOVÁNÍ..... | 67 |
| 5.1.4 | VYHODNOCENÍ A SHRUTÍ | 68 |
| 6 | NÁVRH MOŽNÉHO ZEFEKTIVNĚNÍ ČINNOSTI KATASTRÁLNÍCH ÚŘADŮ | 70 |
| 6.1 | BUDOUCNOST KATASTRÁLNÍCH ÚŘADŮ | 74 |
| | ZÁVĚR..... | 77 |
| | SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY | 79 |
| | SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK..... | 86 |
| | SEZNAM GRAFŮ | 87 |
| | SEZNAM TABULEK | 88 |
| | SEZNAM PŘÍLOH..... | 89 |

ÚVOD

Činnost katastrálních úřadů je bezpochyby ovlivňována řadou právních předpisů a zákonů. Výjimkou není ani občanský zákoník. Od začátku roku se katastrální úřady potýkají s významnou změnou právních předpisů, a to z důvodu nového občanského zákoníku a v závislosti na něm nově vzniklém katastrálním zákoně. Úpravy nového občanského zákoníku byly tak rozsáhlé, že si vyžádali zároveň i vznik nového katastrálního zákona. Oba tyto předpisy představují stěžejní právní úpravu pro fungování katastrálních úřadů. Nová právní úprava se dotkla i katastrální vyhlášky. Změny ovlivnily celkový průběh katastrálního řízení, vznikla nově zapisovaná práva, navýšení správních poplatků, nové povinnosti ze strany úřadu k občanům nebo posílení významu zásady materiální publicity. Toto je jen stručný výčet změn, se kterými se potýkáme od začátku roku. Platnost nového občanského zákoníku však neovlivnila pouze katastrální úřady nebo katastr nemovitostí, ale úplně všechny občany v České republice, ten totiž upravuje právo dědické, rodinné, smluvní, mezinárodní práv, náhradu újmy a obchodní korporace. My se v této práci zaměříme pouze na práva věcná, protože právě tento typ práv souvisí s vlastnictvím a je tedy zapisován na základě podaného návrhu se všemi náležitostmi do katastru nemovitostí. Hlavním smyslem nové právní úpravy občanského zákoníku byl souhrn veškerých soukromoprávních vztahů v jednom kodexu. Samozřejmě existují i určité výjimky. S určitostí však můžeme říci, že všichni pracovníci katastrálních úřadů před sebou měli nelehký úkol, a to seznámit se se všemi novými předpisy a pravidly, podle kterých se od začátku roku řídí a jsou pro ně závazné.

Teoretické poznatky v diplomové práci se týkají především vývoje katastru nemovitostí, a to od 14. století, až po současnost. Dále se zde seznámíme se základními principy a zásadami, se kterými je činnost katastru nemovitostí spojována. Důležitou součástí práce představují obecné definice pojmů a úkonů katastru nemovitostí České republiky. Na závěr teoretické části budou popsány právní předpisy upravující činnost katastrálních úřadů v sousedních zemích, na které souběžně navazují praktické poznatky, a to pomocí porovnávání efektivity v činnosti katastrálních úřadů u nás a v zahraničí, tedy v zemích sousedících s Českou republikou. V souvislosti se zavedením nového občanského zákoníku analyzujeme jednotlivé dopady a změny, které nastaly začátkem roku, a rozebereme jejich přínosy nebo případná negativa. Na závěr navrhneme možná řešení, která by vedla k větší efektivitě činnosti katastrálních úřadů jak u nás, tak u již zmíněných zemí.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 TEORETICKÉ ASPEKTY ČINNOSTI A ÚLOHY KATASTRU NEMOVITOSTÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Katastr nemovitostí je veřejný seznam obsahující soubor údajů o nemovitých věcech vymezených zákonem, a to jak v České republice, tak v jiných státech. Katastr slouží jako zdroj informací k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové účely (pro ocenění a spravedlivé zdanění), pro právní účely, rozvoji území, jako pomoc při správě a využití půdy, pro vědecké účely, k ochraně zájmů státní památkové péče a k ochraně nerostného bohatství. Důležitou funkci zastává taky při zajištění udržitelného rozvoje a kvalitního životního prostředí. (Stoter, 2006, s. 1)

Williamson, (2011) definuje obecně katastr nemovitostí jako registr, ve kterém jsou shromážděna data o pozemcích, budovách a jejich vlastnících v jednotlivých státech. Ovšem základním stavebním kamenem všech katastrů jsou pozemky. Mnohé moderní katastry shromažďují informace o daňových záležitostech. Katastr souvisí také s právními otázkami, a to hlavně v případech převodů nemovitostí nebo při řešení otázek vlastnictví. Informace uložené v katastrech nemovitostí musí souhlasit s informacemi v jiných registrech. Důležitým úkolem katastrů nemovitostí je jejich vývoj a neustálá aktualizace údajů v něm zapsaných. Tyto údaje by měly být správné, takzvaně “garantované“ daným státem. Obsahy katastrů nemovitostí by měly být do určité míry veřejné a přístupné pro všechny orgány státní správy.

Ochrana práv k nemovitostem

Katastr poskytuje informace k ochraně práv k nemovitostem. Úlohu, kterou plní ve středoevropských zemích pozemková kniha, u nás zastává katastr. Ten vede údaje o právu zástavním, předkupním, o nemovitostech a jejich vlastnících, o věčných břemenech. U nemovitosti, které vlastní Česká republika, se zapisuje státní organizace vykonávající právo odvozené od vlastnického práva. Podobně u nemovitosti, které vlastní Praha či některé ze statutárních měst, je zapsáno, kterou z částí nemovitosti vlastní daná obec. Pokud dojde ke zveřejnění těchto informací v katastru, práva nabývají veřejné publicity a veřejné ochrany. Občan musí tato práva respektovat.

Dalším důležitým aspektem je samotná ochrana osobních údajů. U nás stačí, když osoba, která údaje z katastru žádá, prokáže zájem. Naopak ve Španělsku či Francii jsou údaje po-

skytovány pouze se souhlasem vlastníka. (Pavlát, ©2013) Na ochranu osobních údajů se zaměřil i nový občanský zákoník a měl by celkově situaci zlepšit.

Daňové účely

V minulosti bylo hlavním účelem pozemkových evidencí zajistit přehled o vlastnictví pro daňové účely. Tuto úlohu plní současný katastr nemovitostí pouze z části, protože daně z nemovitostí si stanovují daňoví poplatníky sami v daňovém přiznání. Informace v katastru slouží pro finanční úřady, podle kterých je kontrolována správnost s údaji v daňových přiznáních. Údaje z katastru nelze použít pro stanovení daně z toho důvodu, že rozdělení nemovitostí v katastru neodpovídá rozdělení nemovitostí podle daňových sazeb.

V katastru najdeme pouze informace o vlastnících půdy, nikoliv však o nájemnících půdy pro zemědělské účely. Údaje o nájemnících půdy obsahovala bývalá evidence. Důvodem k vypuštění tohoto údaje z katastru byla častá obměna uživatelů půdy a nastávaly problémy s aktualizací údajů.

Ochrana životního prostředí

Údaje z katastru se pro účely ochrany životního prostředí používají zcela běžně, jelikož katastr sám o sobě obsahuje informace o území, a to úzce souvisí s životním prostředím. Dále se v katastru udávají údaje o územích, která jsou chráněná a patří buď do přírodní rezervace, národní přírodní rezervace nebo do přírodní památky. Ze strany ochránců přírody se ozývají žádosti o to, aby katastr evidoval ještě více údajů o ochraně nemovitostí. Tato situace by byla ovšem velmi náročná na aktualizaci údajů. (Baudyš, 2010, s. 3-9)

Jak uvádí Andrzejewska, (2011), velká část pozemků je v soukromém vlastnictví, proto bude v budoucnu kladen větší důraz na ochranu životního prostředí. Katastr nemovitostí je rovněž spjat s právy týkající se životního prostředí a povinnostmi, které se vztahují k pozemku.

Ochrana nerostného bohatství

V katastru nemovitostí informace o nerostných surovinách nenajdeme, což opět souvisí s přemírou údajů, které by bylo obtížné aktualizovat. Od roku 2010 zde nově evidujeme chráněná ložisková území a území se zvláštním zásahem do zemské kůry. Nicméně i přes absenci těchto údajů využíváme z katastru údaje jiné, které přispívají v ochraně nerostného bohatství.

Celkový rozvoj území

Údaje z katastru nemovitostí jsou využívány i pro rozvoj území a územní plánování. Nicméně údaje o samotném územním plánování v katastru nenajdeme, i když propojení údajů katastru nemovitostí a územního plánování je vizí do budoucna. Další plánem do budoucna je propojení katastru s městskými informačními systémy, které poskytují mimo standardních údajů taky údaje o inženýrských sítích.

Ochrana kulturních památek

Obecně v katastrech může být uváděno, zda je daná nemovitost kulturní památkou, národní kulturní památkou nebo zda je součástí některé z památkových zón, památkové rezervace či ochranného pásma. Mimo jiné slouží katastr i pro získávání údajů pro památkáře.

Statistické účely

Pomocí počítačové techniky jsou získávány z katastru nemovitostí statistické výstupy, které nastiňují situaci vývoje půdního fondu v celé republice i v regionech. Statistické účely slouží i k zobrazení využití zástavního práva, práva předkupního či věcného břemene.

Vliv na jiné informační systémy

V České republice je prioritou vybudování propojeného a plně funkčního informačního systému veřejné správy (ISVS), kde by svou roli zastával i katastr nemovitostí. Jelikož všechny údaje v ISVS fungují v elektronické podobě, je nutné převést i katastr nemovitostí do této podoby. V současné době se na digitalizaci map ještě stále pracuje.

Podle Baudyš (2010, s. 3-9) se v budoucnosti nepředpokládá rozšíření údajů v katastru nemovitostí o další typy, a to z důvodu velkého množství informací o území.

1.1 Zásady katastrálního řízení

Existuje několik hlavních zásad při zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, podle kterých je nutné postupovat po celou dobu průběhu katastrálního řízení. Zásady se týkají všech smluvních převodů nemovitostí, smluvního zástavního práva k nemovitostem, smluvně zřizovaného oprávnění týkajícího se věcného břemena a práva předkupního. Tato práva vznikají, zanikají nebo se popřípadě mění dnem vydání rozhodnutí katastrálním úřadem.

Zásada legality

Kuba a Olivová (2005, s. 24) konstatují, že podstatou je přezkoumání souladu všech listin s platnými obecně závaznými předpisy a zjištění, zda je listina způsobilá pro zápis práv do katastru nemovitostí. Listiny přezkoumává příslušný katastrální úřad.

Důležité jsou zkoumané skutečnosti a jejich návaznost na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí. Značnou roli hraje i formální stránka. (Chytilová, 2013, s. 24)

Zásada priority

O pořadí zápisů právních vztahů a poznámek rozhoduje doba, kdy byl návrh podán nebo doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. (zákon č. 256/2013, o katastru nemovitostí). Pořadí zápisů určuje den, měsíc a rok doručení nebo podání. U návrhů na vklad se vyznačuje navíc hodina a minuta. Pro práva, která jsou podána ve stejné době, platí, že mají stejná pořadí. Pořadí zápisů je zaznamenáváno průběžně podle doručování návrhů na zápis a každý občan mlže nahlížet do evidence přijatých návrhů. (Kuba a Olivová, 2005, s. 65)

Podrobněji zásadu rozvádí i zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon. O nabytí právního účinku rozhoduje okamžik podání či doručení katastrálnímu úřadu. V případě stejného pořadí návrhů se použije správní řád, podle kterého se o nastalé situaci rozhodne losem.

Zásada formální publicity

Veřejnost katastru upravuje § 52 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, který říká, že občané mají právo nahlížet do katastru a zároveň si z něj mohou pořídit i opisy nebo výpisy. Každý má právo získat údaje ze sbírky listin, a to pomocí tzv. ověřených nebo prostých kopií, při prokázání totožnosti. Dále je uvedeno ve druhém odstavci katastrálního zákona: „*Získávat údaje z katastru formou nahlížení nelze z přehledu vlastnictví z území České republiky, ze sbírky listin a o dosažených cenách nemovitostí.*“

Katastrální úřad si eviduje osoby, kterým údaje poskytl. Na základě zásady formální publicity může každý získávat informace z katastru nemovitostí. (Katastr nemovitostí, zeměměřičství, pozemkové úpravy a úřady: znění předpisů k 1. 1. 2014, 2013, s. 14-15)

Zásada materiální publicity

Dle Šourkové, (©2013) je zásada materiální publicity považována za jeden z hlavních cílů katastru nemovitostí. Úprava v novém občanském zákoníku se nepatrně liší od úpravy

v zákoně č. 265/1992 Sb., o vlastnických a jiných věcných právech k nemovitostem, který pozbyl platnosti a nahradil ho již zmiňovaný nový občanský zákoník a katastrální zákon.

Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník definuje zásadu materiální publicity takto: *„Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje. Stanoví-li to právní předpis, запиše se do veřejného seznamu kromě věcného práva i právo užívání nebo požívání, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky.“*

Zásada dobré víry

Zásada vyplývá z přesvědčení neboli takzvané dobré víry v to, že údaje zapsané v katastru nemovitostí odpovídají skutečnosti. Pokud vlastník nabyde v dobré víře právo k nemovitosti a po čase bude zjištěno, že nabyl nemovitost od “nevlastníka“, stává se jeho dobrá víra předpokladem k vydržení vlastnického práva k nemovitosti.

Zásada intabulační

Smluvní převody nemovitostí se mění, vznikají nebo zanikají dnem vkladu práva nebo v den výmazu v katastru nemovitostí. Mezi tyto smluvní převody můžeme zařadit například právo zástavní k nemovitostem, oprávnění k věcným břemenům, která byla zřízená smluvně, nebo právo předkupní. Zásada intabulační byla zrušena občanským zákoníkem z roku 1950 a nyní patří opět mezi důležité zásady katastrálního řízení. (Kuba, ©2007)

Zápis věcných právech bude probíhat pomocí vkladu, a to platí i pro práva, která zanikla ze zákona, práva k nemovitostem a jiná práva. Vkladové řízení bude povinné pro každého. (zákon č. 89/ 2012 Sb., nový občanský zákoník)

Zásada materiální pravdy

Slavíková, (©2003) tvrdí, že katastr nemovitostí disponuje úplnou zásadou materiální pravdy. V důsledku to znamená, že každý má právo vědět, co je v katastru zapsáno a co v něm naopak uvedeno není. V případě, že dojde ke střetu mezi údaji zapsanými a skutečnými, potom skutečné údaje mají přednost.

Zásada dispoziční

Řízení je zahájeno v den doručení návrhu příslušnému katastrálnímu úřadu. Návrh na vklad, jímž je zahájeno vkladové řízení, je nutno podat na předem určeném formuláři.

V den doručení se zahajuje správní řízení. Katastrální úřad zahajuje řízení pouze na návrh, nikoliv z vlastní vůle a zároveň není oprávněn vkládat do katastru nemovitostí jiná práva, než která jsou uvedena v návrhu na vklad. (Eliáš, 2008)

2 KATASTR NEMOVITOSTÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Katastr nemovitostí v České republice představuje soubor údajů o nemovitostech, které zahrnují soupis, popis, polohové a geometrické určení. Takto je katastr definován v katastrálním zákoně. Katastr nemovitostí České republiky upravuje několik právních předpisů, a to zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), který navazuje na nový občanský zákoník, dále vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí a vyhláška č. 359/2013 o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu.

Katastr neobsahuje všechny typy nemovitostí, jsou zde však zaznamenány všechny pozemky. Evidovány musí být také stavby typu budov, které stanoví katastrální zákon. Za nemovitost je považován nejen pozemek, ale i stavba, která se na něm nachází. Do katastru se nezapisují stavby typu rozvodů plynu, tepla a vody, elektřiny, kanalizace, zemní vrty a studny. Pro občany a celkově pro Českou republiku by bylo výhodné a přehlednější, aby katastr evidoval stavby všech typů. U vodohospodářských staveb a inženýrských sítí by situaci vyřešila existence speciálních registrů.

U popisu nemovitostí, konkrétně u pozemků je zapisováno, do kterého katastrálního území patří. Kromě tohoto hlavního údaje se uvádí ještě parcelní číslo, výměra, druh pozemku, využití nemovitosti a způsob ochrany nemovitosti.

2.1 Historie pozemkových evidencí

Vývoj katastru nemovitostí sahá až do 14. Století, kdy se začaly vyvíjet zemské desky. Další fázi vývoje vznikl takzvaný rustikální katastr. V době osvícenství mluvíme o katastru tereziánském a josefínském. Teprve až ve 20. století se vznikl pozemkový katastr spolu s pozemkovou evidencí, z kterých se postupem času vyvinul současný katastr nemovitostí.

2.1.1 Zemské desky

Zemské desky začaly sloužit šlechtě ve 14. Století k zápisu práv na majetek, do kterých se dříve zapisovaly soudní spory. V 17. století se pozemky dělily na panské a urbární. Panské pozemky vlastnila šlechta, kdežto urbární patřily poddaným nebo svobodníkům. Vedle panských pozemků existovali i pozemky dominikální, jejichž vlastníkem byla rovněž šlechta.

2.1.2 Rustikální katastr

První berní katastr, také nazývaný jako rustikální, platil od roku 1656 až do roku 1684 v Čechách. Poprvé v historii má katastr přívlastek rustikální a je tak zřejmé, koho přesně se týká. Základní myšlenkou bylo to, že půda zapsaná v berní ruli nemohla z ní být smazána jinak, než koupí, při které bylo nutné odvést daň ve prospěch státu. O tomto období se půda dělila na půdu ornou a neobdělávanou. Daň z půdy platili kromě sedláků taky měšťané nebo faráři. Na Moravě se situace vyvíjela mírně odlišně. Místo berní ruly zde zavedli takzvaný lán, který představoval berní jednotku, podobně jako v Čechách osedlost. Dále se zde porovnávaly zápisy v urbářích s příznáními. V tomto byla Morava o krok napřed v porovnání se situací v Čechách.

Založením rustikálního katastru lze považovat za začátek vývoje katastrů pozdějších, a to především těch, které obsahují soupis všech pozemků a jsou založeny na mapě celého území. Dalším znakem vývoje můžeme uvést možnost podat stížnost. Proti zápisům v první berní ruli bylo podáno mnoho stížností.

Druhý rustikální katastr, označovaný za druhou berní rulu, platil v letech 1684-1748. Jeho začátku předcházely dvě reformy prosazené hrabětem Kinským. Nově se přihlíželo u základních berních jednotek na výnosnost a role se započítávaly pouze poloviční výměrou. Tyto dvě reformy předcházely vzniku druhé berní ruly neboli druhého rustikálního katastru v roce 1684. Zároveň se značně snížil počet stížností. I přes to však katastr skýtal mnoho nedokonalostí.

Za první moravský katastr jsou považovány tzv. lánové rejstříky, a to od roku 1656 do roku 1697. (Stručná historie pozemkových evidencí, ©2013)

2.1.3 Tereziánský katastr

Bumba (2007, s 29-35) uvádí, že od roku 1749 začala platit třetí berní rula neboli První tereziánský katastr. Ten nahradil předchozí rustikální katastr a lánové rejstříky. Nový katastr přinesl několik zásadních změn. Vlastníci půdy dostali souhrn z nové ruly a tím se uplatnila zásada veřejnosti operátu. Dále operát již nebyl považován za státní tajemství, což vedlo k možnosti podávat připomínky či námítky. Poslední změna se týkala poplatného pozemku. Pokud byl zapsán v předchozích rulách jako poplatný, tento stav platil i nadále.

Avšak třetí berní rula netrvala moc dlouho. Opět se objevily problémy s vybíráním daní a podáváním stížností. Z těchto důvodů ji nahradila v pořadí již čtvrtá berní rula nazývaná také jako Druhý tereziánský katastr, jehož základ vycházel především z Prvního tereziánského katastru.

V roce 1749 začaly existovat tzv. přiznávací listy, které platily pro dominikální statky. Tereziánský katastr rustikální a dominikální spolu vytvořily katastr všech pozemků a statků. (Stručná historie pozemkových evidencí, ©2013)

V konečné fázi se oba tereziánské katastry nesetkaly s nijak velkým úspěchem. Hlavním problémem nebyla Marie Terezie, ale daňové nesrovnalosti, které existovaly již mnoho let předtím. Sama panovnice katastr považovala pouze za provizorní.

2.1.4 Josefínský katastr

Podle Bumby (2007, s. 36-42) tento ve velmi krátké době vytvořený katastr skýtal mnoho chyb, a to především v nedokonalostech mapování. Avšak můžeme zmínit i několik pozitivních přínosů, kterými jsou zhotovení cíleného katastrálního mapování a označení hranic.

Josefský katastr byl později zrušen a nahrazen opět katastrem tereziánským.

2.1.5 Stabilní katastr

Podmět k založení stabilního katastru dal císař pomocí patentu o pozemkové dani a vyměření půdy v roce 1817. Spravedlivější rozdělení daně z půdy a vyšší výnos daně byli označovány za hlavní cíl patentu. Ten se taky ve značné míře věnoval problematice katastrálního měření, a právě to z doby stabilního katastru vytvořilo základ pro současné katastrální mapy pro většinu území našeho státu. (Baudyš, 2010, s. 1)

Mapy z doby stabilního katastru jsou zveřejněny na internetových stránkách Českého úřadu katastrálního a zeměměřičského.

2.1.6 Pozemkový katastr a pozemková evidence

Kvůli upevnění základů Československé republiky vznikl zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení. Hlavní účel katastru byl právní a hospodářský, nikoliv již daňový. (Stručná historie pozemkových evidencí, ©2013)

Podle Baudyše, (2010, s. 1-2) významnou inovací prošly katastrální mapy, zvláště pak po technické stránce. Nevyhovující a zastaralé zobrazení budov bylo nahrazeno zobrazením

podrobnějším a přesnějším. U každého území byl uveden držitel, výměra a jakostní třída. Pozemkový katastr zastával funkci katastru veřejného a byl veden v souladu se skutečným stavem. Přesnost a spolehlivost katastru fungovala až do roku 1938. Především po roce 1945 se neshodoval se skutečným stavem, a proto zákon o pozemkovém katastru a jeho vedení musel být později zrušen.

Začátkem roku 1951 nabyl účinnosti č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, který jasně stanovuje, že stavba není součástí pozemku. Tzv. střední občanský zákoník však postupně upadal a ztrácel na významu.

Díky politickým poměrům již nebylo stěžejní znát vlastníka půdy, ale toho, kdo ji obhospodaruje. To představovalo hlavní podnět k založení tzv. Jednotkové evidence půdy (JEP). Pozemkový katastr tedy existoval až do roku 1957, kdy byl nahrazen právě jednotkovou evidencí půdy.

Novou pozemkovou evidenci upravoval zákon 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Evidence měla shromažďovat údaje důležité pro podklady národního hospodářství, a to především u zemědělské výroby. Vyhláška vymezovala i nemovitosti, které nebylo nutno zapisovat. Každý uživatel nemovitosti měl povinnost hlásit údaje příslušnému národnímu výboru. U těchto údajů se kontroloval soulad s údaji v evidenci.

Evidence obsahovala operát měřičský, písemný, sumarizační výkazy a sbírku listin. Pod písemný operát spadají uživatelé a vlastníci domů, evidenční listy, vlastnické listy a soupis parcel.

Evidence byla vedena až do roku 1992, kdy její roli vystřídal současný katastr nemovitostí.

2.2 Předmět evidence

V katastru nemovitostí se evidují pozemky, budovy, byty a nebytové prostory a stavby, které stanoví zvláštní předpis. Dle nového občanského zákoníku se nově stalo předmětem evidence i právo stavby a naopak nejsou zapisovány rozestavěné budovy.

Pozemky

Část zemského povrchu oddělená od okolních částí pomocí hranice katastrálního území nazýváme jako pozemek. (Kuba a Olivová, 2005, s. 46) V souvislosti s pozemkem katastr nemovitostí eviduje příslušnost katastrálního území, parcelní číslo, výměra pozemku, popřípadě údaje o budově, která je součástí pozemku a další.

Budovy

Katastr nemovitostí eviduje budovu s pomocí pozemku, na kterém je postavena, prostřednictvím popisného čísla. Budovou rozumíme nadzemní stavbu, která je se zemí spojena pevným základem a není považována jako součást pozemku ani práva stavby. Mezi údaje evidované v souvislosti s budovou řadíme rovněž příslušnost katastrálního území, údaje o parcele, číslo popisné, příslušnost budovy k části obce, typ stavby a další. (vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí)

Právo stavby

Nový občanský zákoník definuje právo stavby takto: *„Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či doposud nezřízenou.“*

Dále nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012. Sb., nový občanský zákoník), definuje právo stavby jako věc nemovitou. V případě, že je pozemek v zástavě, lze na něj uplatnit právo stavby pouze v případě souhlasu zástavního věřitele. Právo vzniká prostřednictvím smlouvy, vydržením nebo rozhodnutím orgánů veřejné moci. Jedná se o právo dočasné, které může být zřízeno maximálně na dobu 99 let. Ovšem trvání práva lze prodloužit v případě odsouhlasení osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí právem stavby.

2.3 Zápisy vlastnických a jiných věcných práv

Zápis práv vlastnický a jiných je upraven jak v nové katastrální vyhlášce č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, tak v novém občanském zákoníku, který vyšel v platnost 1. 1. 2014. Rozlišujeme právo vlastnické, zástavní, předkupní a věcné břemeno.

Vlastnické právo

Kuba, (©2007) představuje vlastnické právo tak, že vše, co někomu patří, ať už věci hmotné či nehmotné, nazýváme vlastnictvím. Každý může se svým vlastnictvím libovolně nakládat, ale pouze v takové míře, co mu dovoluje zákon. Vlastník zároveň nesmí s vlastnictvím nakládat tak, aby tím výrazně poškozoval nebo jinak obtěžoval druhé osoby. (zákon č. 89/2012. Sb. nový občanský zákoník)

V případě vlastnického práva a katastru nemovitostí je důležitý zápis vlastníka nemovitosti. Dále je evidována velikost vlastnického podílu, nemovitost s údaji o katastru a listina, která byla podána při zápisu práva do katastru nemovitostí.

Zástavní právo

Vznik zástavního práva definuje §1335 zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník. „*Zástavní právo k pohledávce vznikne účinností zástavní smlouvy, ledaže je ujednána pozdější doba, účinky vůči dlužníku zastavené pohledávky však zástavní právo nabývá, až mu zástavní dlužník oznámí nebo zástavní věřitel prokáže.*“ Pokud je nutné zástavní právo zapsat do rejstříku zástav, tedy v případě zastavení nemovitosti evidované ve veřejném seznamu nebo při zástavě závodu, smlouva bude mít povahu veřejné listiny. (Novinky v zástavním a zadržovacím právu, ©2013)

V katastru nemovitostí v souvislosti se zástavním právem evidujeme zastavenou nemovitost, informace o věřiteli, informace o vlastníkovi, výši pohledávky, dobu, po kterou zástava trvá, listinu, kvůli které zástavné právo vzniklo. Dále je nutno do katastru uvést skutečnost v případě, že se jedná o pohledávku nepeněžitou. Pokud nedojde k ocenění nepeněžitě pohledávky, její výše se neuvádí. Podzástavní právo vyžaduje stejný postup, jako právo zástavní. (Kuba, ©2007) U podzástavního práva není k zástavě nutný souhlas dlužníka.

Zástavní právo zaniká v případě, kdy zaniká zástava, když se vzdá věřitel zástavního práva nebo pokud vrátí zástavu zástavci. Pokud je složena cena zastavené věci dlužníkem věřiteli nebo uplyne doba zřízená pro toto právo, zástavní právo taktéž zanikne. Spolu se zánikem se toto právo současně maže ze zástavního rejstříku i veřejného seznamu. (zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník)

V souvislosti se zástavním právem se objevuje v novém občanském zákoníku hned několik zásadních změn, které se týkají tzv. uvolněné zástavy, záměny či zániku zástavního práva.

Věcné břemeno

Pomocí věcného břemena oprávněný využívá užitnou hodnotu cizí věci, tedy sám vlastník se musí něčeho vzdát, případně něco vykonat. (Podrobnější úprava věcných břemen, ©2013) Toto je rovněž zakotveno v §1257 zákona 89/2012 Sb., nový občanský zákoník.

U věcného břemene se eviduje několik skutečností, a to stručný popis obsahu práva, údaje o nemovitosti, a v případě sjednání věcného břemene na určitou dobu, je nutno zapsat po-

slední den trvání. (Katastr nemovitostí, zeměměřičství, pozemkové úpravy a úřady: znění předpisů k 1. 1. 2014, 2013, s. 24)

Předkupní právo

Zápisy práv jsou prováděny prostřednictvím vkladu, poznámky nebo záznamu. Vklad představuje zápis věcných práv. Záznam slouží k zapisování práv odvozených od vlastnického práva. Důležité informace o evidovaných nemovitostech vlastníků se zapisují poznámkou.

Zápis práv do katastru nemovitostí probíhá prostřednictvím listiny nebo v elektronické podobě. O pořadí zápisu rozhoduje okamžik, kdy byl návrh doručen příslušnému katastrálnímu úřadu a v ten samý okamžik nastanou i právní účinky. (Katastr nemovitostí, zeměměřičství, pozemkové úpravy a úřady: znění předpisů k 1. 1. 2014, 2013, s. 25)

Následující tabulka č.1 zobrazuje podíl práv zapsaných vkladem pro rok 2013. Jednotlivé údaje jsou uváděny v procentech.

Tabulka 1. Podíl práv zapisovaných vkladem v %

| | 2006 | | | | 2010 | | | | 2013 | | | |
|-----------------------------|------|------|------|-----|------|------|------|-----|------|------|------|-----|
| | VP | ZP | VB | PP | VP | ZP | VB | PP | VP | ZP | VB | PP |
| Jihočeský kraj | 68,1 | 21,9 | 6,8 | 3,0 | 59,4 | 17,3 | 21,5 | 1,6 | 49,6 | 22,8 | 21,4 | 1,0 |
| Moravskoslezský kraj | 68,2 | 20,1 | 10,3 | 1,2 | 58,7 | 20,4 | 19,4 | 1,3 | 58,6 | 27,9 | 20,7 | 0,6 |
| Zlínský kraj | 66,3 | 24,2 | 7,2 | 2,1 | 66,2 | 18,5 | 13,8 | 1,3 | 58,1 | 24,2 | 14,7 | 0,7 |
| Vysočina | 66,8 | 22,7 | 8,2 | 2,1 | 62,9 | 17,3 | 17,8 | 1,8 | 65,1 | 22,2 | 17,7 | 1,3 |
| Olomoucký kraj | 68,7 | 22,8 | 7,3 | 1,0 | 63,0 | 20,7 | 14,9 | 1,2 | 68,7 | 26,2 | 15,4 | 0,9 |
| Královehradecký kraj | 66,2 | 24,1 | 8,4 | 1,1 | 63,7 | 20,0 | 15,3 | 0,8 | 56,8 | 25,7 | 15,7 | 0,6 |
| Pardubický kraj | 64,4 | 26,0 | 8,1 | 1,2 | 63,0 | 21,0 | 14,8 | 1,0 | 61,6 | 27,6 | 15,1 | 0,7 |
| Ústecký kraj | 71,0 | 21,5 | 5,2 | 2,2 | 64,2 | 15,8 | 11,4 | 8,4 | 54,9 | 24,3 | 14,2 | 1,4 |
| Liberecký kraj | 69,7 | 23,7 | 5,2 | 1,1 | 63,6 | 21,4 | 14,0 | 0,8 | 52,2 | 28,0 | 16,7 | 0,7 |
| Karlovarský kraj | 70,5 | 23,2 | 4,4 | 1,7 | 65,1 | 21,1 | 12,1 | 1,4 | 63,0 | 25,7 | 12,5 | 0,9 |
| Plzeňský kraj | 68,8 | 22,5 | 6,3 | 2,2 | 63,5 | 19,0 | 15,8 | 1,4 | 62,1 | 25,0 | 15,5 | 0,8 |
| Jihomoravský kraj | 68,2 | 20,1 | 10,3 | 1,2 | 66,5 | 18,9 | 13,3 | 1,1 | 63,4 | 24,0 | 12,7 | 2,4 |
| Středočeský kraj | 62,7 | 28,8 | 7,2 | 1,1 | 58,7 | 24,2 | 16,0 | 0,9 | 50,9 | 28,4 | 19,3 | 0,5 |
| Hl. město Praha | 68,4 | 26,3 | 4,1 | 1,1 | 65,8 | 26,2 | 6,7 | 1,2 | 62,1 | 31,0 | 5,6 | 1,0 |

Zdroj: Podíl práv zapisovaných vkladem v roce 2013. Dostupný z:

[http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

Předchozí tabulka nám ukazuje podíl provedených vkladů rozdělených podle typu na vlastnické právo (VP), zástavní právo (ZP), předkupní právo (PP) a věcné břemeno (VB).

Údaje jsou uvedeny v procentech pro lepší přehlednost poměru mezi jednotlivými právy. Rozdělením na jednotlivé kraje České republiky zjistíme rozdíly v poměru podání vkladů na katastrálních úřadech daného kraje. Z tabulky je zřejmé, že nejčastějším zapisovaným právem je právo vlastnické, kde rozdíly mezi kraji většinou nejsou velké.

2.4 Druhy zápisů

Zápisem práv do katastru nemovitostí rozumíme práv věcných, tedy sjednaných jako práva věcná, nájmu a pachtu do katastru. Rozlišujeme celkem tři druhy zápisů, a to vklad, záznam a poznámku. Nicméně nová právní úprava říká, že se všechna věcná práva zapisují pouze vkladem. (Zápisy do KN: Základní informace, ©2013)

2.4.1 Vklad

Jak uvádí autoři Vrchová a Vrcha, (2007, s. 3), vkladové řízení představuje postup správního orgánu, tedy katastrálního úřadu, jehož výsledkem je vydání rozhodnutí, kterým se mění nebo ruší povinnosti dotyčné osoby. Vkladové řízení začíná podání návrhu na vklad. Podání návrhu má dvojitý účinek, a to aktivaci správního procesu a vznik účinků vkladu v ten den, kdy je návrh doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

Kuba, (©2007) považuje vklad do katastru jako úkon katastrálního úřadu, na jehož základě vznikají, zanikají, mění se nebo jsou promlčena práva k nemovitostem. Základní podmínkou pro zápis vkladu práva je shodnost údajů o vlastníkově, údajů o jeho právech týkajících se dané nemovitosti a údajů o nemovitostech zapsaných v katastru. V případě neshodnosti je nezbytné vyřešit předcházející nevidované změny údajů.

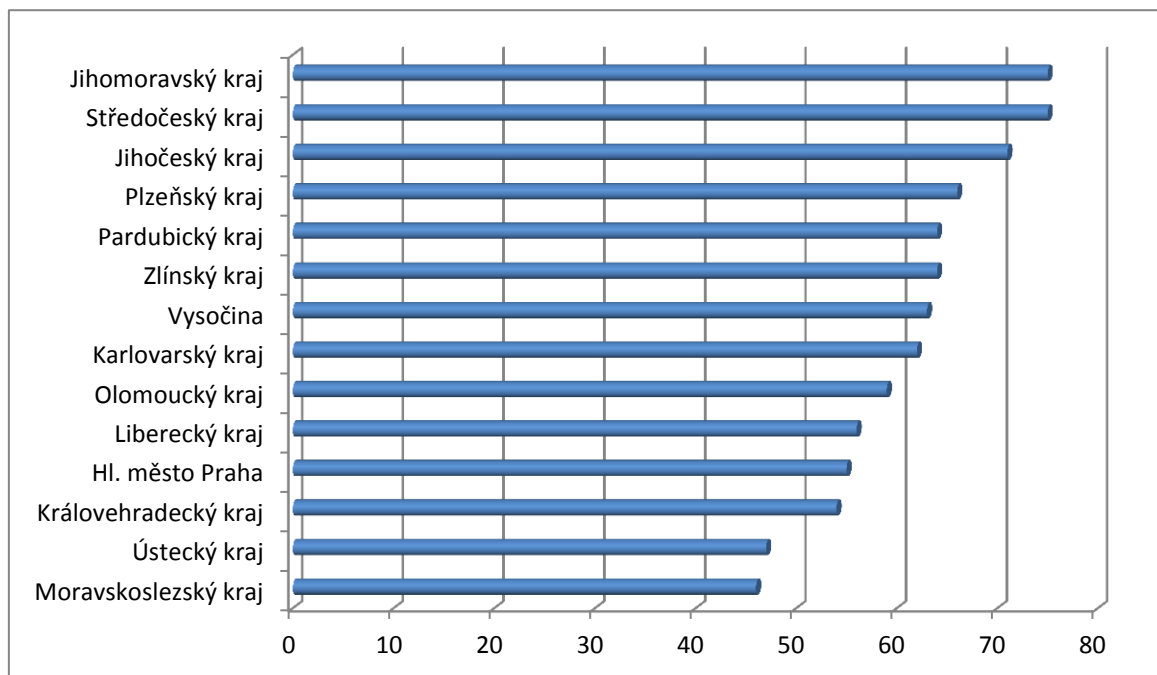
Vklad lze provést na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu. Katastrální úřad nemá pravomoc rozhodovat o vlastnictví ani o jiném právu k nemovitosti, ale jen o povolení vkladu nebo výmazu práva. Vkladové řízení se zahajuje dnem doručení návrhu poštou, popřípadě dnem, kdy je osobně předán návrh na příslušné katastrální pracoviště. (Katastr nemovitostí, zeměměřičství, pozemkové úpravy a úřady: znění předpisů k 1. 1. 2014, 2013, s. 5-7)

Návrh na vklad se podává prostřednictvím stanoveného formuláře, který musí obsahovat označení příslušného katastrálního úřadu, označení účastníků vkladového řízení, označení nemovitostí a práv, která mají být zapsána do katastru, a podpis navrhovatele. K návrhu na vklad je nutno přiložit přílohy v podobě listiny, na jejímž základě je zapisováno právo do katastru, a to v počtu o dva více, než je účastníků řízení. Listina může být napsána na počí-

tači nebo ručně, musí však obsahovat úředně ověřené podpisy účastníků řízení. Dále se přikládá plná moc s úředně ověřeným podpisem zmocnitele. Z plné moci musí být jasné, že zmocněnec má právo k příslušnému právnímu úkonu. Další přílohu představuje výpis z obchodního popřípadě jiného rejstříku, který stanoví zákon. Ten není vyžadován v případě, že účastníkem vkladového řízení je právnická osoba, a pokud je vkladová listina listinou veřejnou. (zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí)

V případě, že jsou splněny všechny podmínky pro vkladové řízení, vklad je povolen katastrálním úřadem. V opačném případě se návrh zamítne. (Kuba, ©2007) Následující graf č. 1 je přehledem vkladových řízení v České republice.

Graf 1. Počet provedených vkladů na tisíc obyvatel v krajích ČR



Zdroj: Počet vkladů v roce 2013. Dostupný z: [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

Na grafu jsou zřetelné rozdíly v počtu provedených vkladů. Údaje jsou přepočítány na tisíc obyvatel v každém z jednotlivých krajů, a to z důvodu návaznosti na činnost katastrálních úřadů. Z grafu lze zjistit, že největší počet vkladů na tisíc obyvatel bylo provedeno v kraji Jihomoravském, což ale nemusí znamenat vyšší vytíženost katastrálního úřadu, než v krajích ostatních. Vysoký počet podání vkladů v kraji Jihomoravském a Středočeském lze vysvětlit celkovou ekonomickou úrovní krajů a vysokým počtem obyvatel. Nicméně jsou zde započítány i zástavní práva, což může mít negativní dopad. Naopak v kraji Ústec-

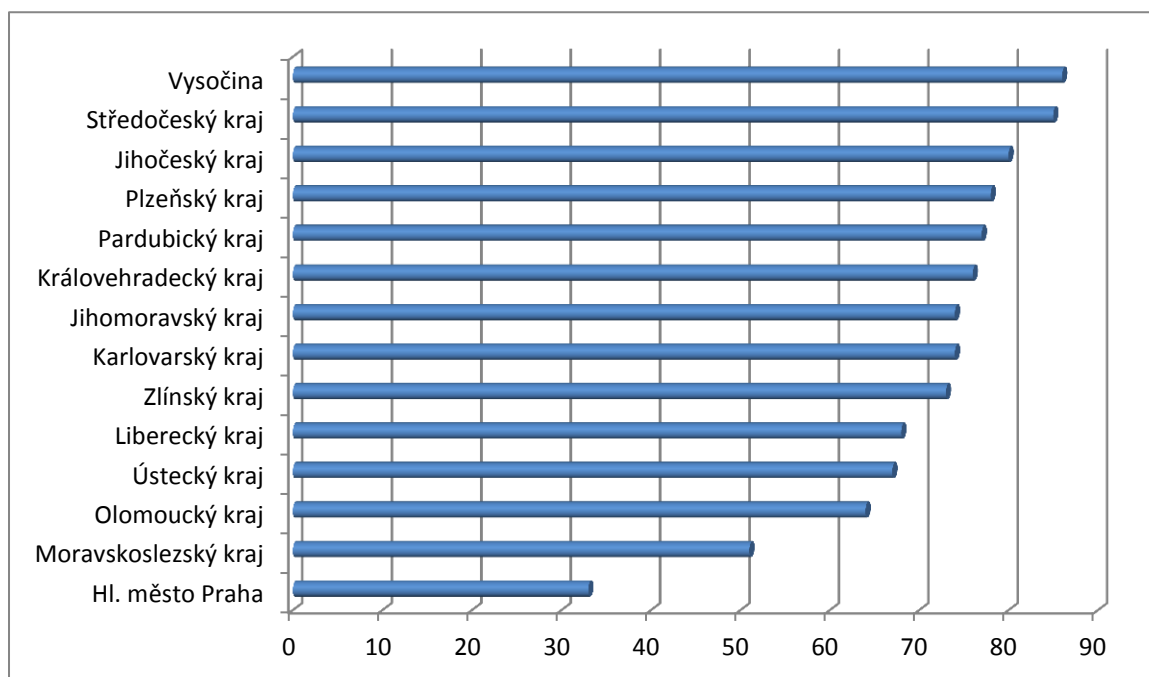
kém a Moravskoslezském je počet vkladů mnohem nižší. Tato situace nemusí nutně znamenat negativum, a to kvůli již zmíněným zástavním právům. Nízký počet vkladů může představovat malou zadluženost.

2.4.2 Záznam

Prostřednictvím záznamu se do katastru nemovitostí zapisuje například příslušnost organizačních složek státu, práva nemovitostí ve vlastnictví státu, majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem, majetek územního samosprávného celku ve správě organizační složky sloužící k jejímu vlastnímu využití, právo hospodaření s majetkem státu.

Návrh na záznam musí být podán oprávněnou osobou a musí mít všechny potřebné náležitosti. Tyto skutečnosti kontroluje katastrální úřad. Následující graf č. 2 reflektuje záznamová řízení.

Graf 2. Počet provedených záznamů na tisíc obyvatel v krajích ČR



Zdroj: Počet záznamů v roce 2013. Dostupný z: [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

Graf ukazuje celkový počet záznamů podaných za rok 2013 v přepočtu na tisíc obyvatel v jednotlivých krajích. Vzhledem k předchozímu grafu můžeme zjistit, že situace podaných vkladů a záznamů je v krajích rozdílná. Největší počet záznamů na tisíc obyvatel byl zaznamenán na Vysočině. Naopak nejméně záznamů bylo podáno v Praze, a to s výrazným

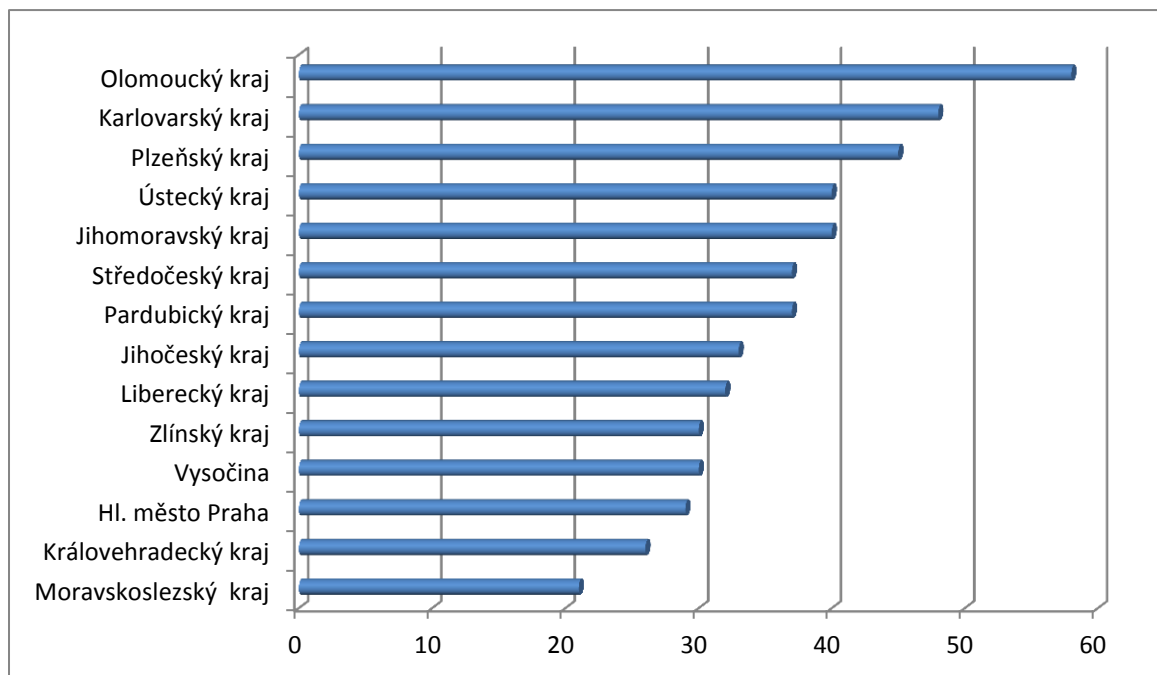
rozdílem. V Praze lze situaci vysvětlit nízkou efektivitou katastrálního úřadu, která se řeší již dlouhodobě. Lhůty katastrálního řízení zde bývají dost často porušovány a místo zákonem stanovených 30 dnů se mnohokrát protáhnou až na 5 měsíců.

2.4.3 Poznámka

Poznámkou se zapisují údaje o evidovaných nemovitostech nebo vlastnících. Do katastru je zapisována na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, soudního exekutora, správce daně, vyvlastňovacího úřadu, dražebníka, insolvenčního správce nebo jiného orgánu, v jehož prospěch je poznámka zapisována.

K nemovitostem se píše poznámka o exekučním příkazu při prodeji nemovitosti, návrhu nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, podání žaloby při domáhání navrhovatele, zahájení pozemkových úprav, usnesení o nařízení předběžného opatření, uvolnění zástavního práva, výhradě souhlasu se zatížením práva stavby, odkladu zrušení spoluvlastnictví, zákazu zřídit zástavní právo k nemovitosti, omezení při nakládání s nemovitostí, dočasné povaze věcného práva prostřednictvím zajišťovacího převodu, svěřeném nástupnictví. (Katastr nemovitostí, zeměměřičství, pozemkové úpravy a úřady: znění předpisů k 1. 1. 2014, 2013, s. 8-9). Graf č. 3 odráží poznámková řízení v České republice.

Graf 3. Počet provedených poznámek na tisíc obyvatel v krajích ČR



Zdroj: Počet poznámek v roce 2013. Dostupný z: [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

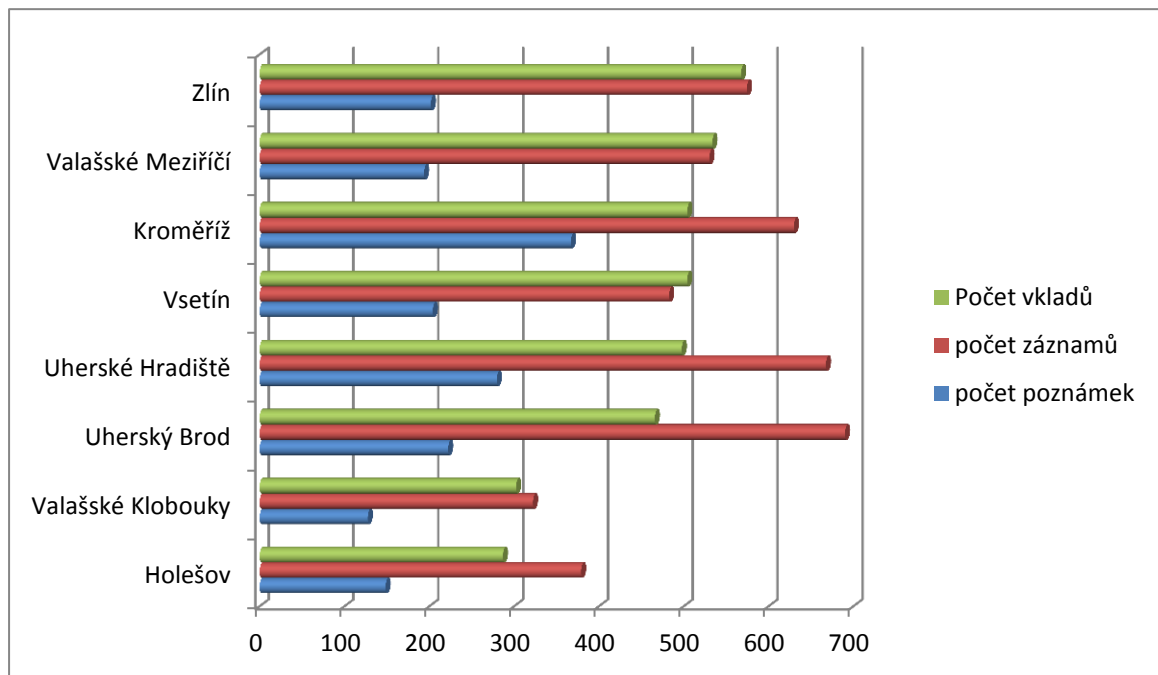
Z grafu je patrné, že pořadí krajů je opět odlišné proti předchozím grafům týkajících se vkladů a záznamů. Největší počet poznámek na tisíc obyvatel bylo provedeno v kraji Olomouckém, a to s razantním rozdílem. To může svědčit o vysoké efektivitě katastrálních úřadů. Naopak nejmenší počet poznámek zaznamenali v kraji Karlovarském, Moravskoslezském a v Praze. U Prahy je situace totožná s předchozím grafem, kde se Praha potýká již několik let s dlouhými lhůtami katastrálního řízení.

2.4.4 Zápisy ve Zlínském a Jihočeském kraji

Abychom zjistili celkovou vytíženost katastrálních úřadů, je zde zařazen i graf, ze kterého můžeme porovnat počet podání ve Zlínském a Jihočeském kraji na jednoho pracovníka. Tyto kraje jsme vybrali z důvodu návaznosti na návrhovou část.

Následující graf č. 4 je přehledem podání ve Zlínském kraji.

Graf 4. Počet podání na jednoho pracovníka v roce 2013 ve Zlínském kraji

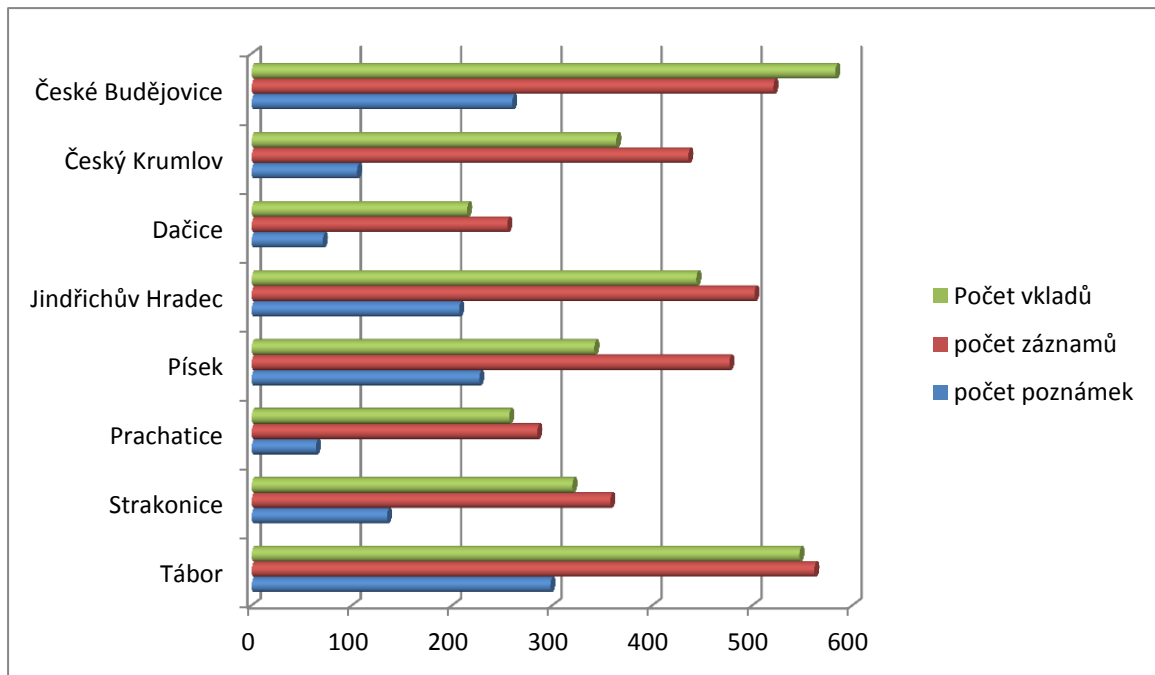


Zdroj: Počet vkladů, záznamů a poznámek v roce 2013. Dostupný z: [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

V předchozím grafu můžeme snadno porovnat počet přijatých vkladů, záznamů a poznámek. Údaje jsou převedeny na jednoho pracovníka katastrálního úřadu. Vybíráni byli pouze ti pracovníci, kteří se na zápise práv do katastru podílejí. Hlavním přínosem je porovnání zápisů mezi jednotlivými katastrálními úřady a zjištění míry jejich vytížení. Největší počet úkonů bylo v průměru provedeno na katastrálním úřadě v Uherském Hradišti, hned za ním se zařadil Zlín. Naopak nejmenší počet zaznamenali pracovníci ve Valašských Kloboukách, což je snadno pochopitelné vzhledem k nejnižšímu počtu obyvatel. Pokud uvedené údaje vydělíme počtem pracovních dní v roce, získáme průměrnou délku vyřízení jednotlivých zápisů.

Pro porovnání zde uvedeme ještě jeden graf č. 5 týkající se podání v kraji Jihočeském.

Graf 5. Počet podání na jednoho pracovníka v roce 2013 v Jihočeském kraji



Zdroj: Počet vkladů, záznamů a poznámek v roce 2013. Dostupný z: [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

Pro porovnání jsme vybrali ke Zlínskému kraji ještě kraj Jihočeský. Z důvodu stejného počtu katastrálních pracovišť. Největší počet podání bylo vyřízeno na katastrálním úřadě v Táboře. Naopak nejnižší počet podání vyřídili pracovníci na katastrálním úřadě v Dačicích. Průměrný počet podání na jednoho pracovníka ve Zlínském kraji činí 1209. V kraji Jihočeském je hodnota nižší, a to 979. Z toho vyplývá, že celkově je vytíženost katastrálních úřadů vyšší v kraji Zlínském.

2.4.5 Změny v zápise

Vlastníci nemovitostí, popřípadě jiní oprávnění, mají povinnost ohlásit změny údajů nejpozději do 30 dnů od doby, kdy tato změna nastane. Tuto skutečnost je nutné doložit o listinu podle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí. Listinou, která danou situaci dokládá, může být rozhodnutí stavebního úřadu, orgánu státní správy nebo geometrický plán. Oznámení změn se týká především změny obvodu nebo zániku stavby a způsobů využití pozemků. V ohlašování změn však existují i výjimky. Tato povinnost neplatí pro vlastníky u změn adresy trvalého pobytu nebo změny jména a příjmení osoby.

2.5 Katastrální operát

Katastrální operáty jsou neoddělitelnou součástí katastru nemovitostí a slouží k uspořádání jeho obsahu. Operáty představují soubor listinné a mapové dokumentace založené zvláště pro každé katastrální území. (Kuba a Olivová, 2005, s. 56)

Katastrální operát tvoří:

- Geodetické informace v podobě katastrální mapy a jejího číselného vyjádření
- Listiny s rozhodnutím orgánů veřejné moci (smlouvy sloužící k zápisu do katastru nemovitostí a prohlášení vlastníků a spoluvlastníků o právě nemovitosti)
- Protokoly o vkladech, záznamech, opravách chyb, poznámkách a dalších zápisech (zákon č. 256/2013, Sb. o katastru nemovitostí)

Podrobněji můžeme toto dělení rozvést na soubor geodetických informací (SGI), soubor popisných informací (SPI), přehledy o půdním fondu, výsledky šetření a měření a sbírku listin. Pod pojmem souboru geodetických informací si můžeme představit katastrální mapu, která obsahuje bodové pole, polohopis a popis. V případě polohopisu se jedná o určení katastrálního území, tedy hranice územních správních jednotek. Naopak v souboru popisných informací jsou data ukládána v počítačových sítích na katastrálních pracovištích a taky na Českém úřadu zeměměřičském a katastrálním (ČÚZK) se sídlem v hlavním městě. SPI shromažďuje řadu dat, které dále slouží pro vytváření seznamu obcí, statistických údajů o katastrálních územích, výpisů z katastru nemovitostí, a mnoho dalších. Informace o činnosti zeměměřičů zahrnuje dokumentace výsledků šetření a měření. Protokoly o katastrálních řízeních, jiné listiny nebo i archivní listiny, jsou ukládány do sbírky listin. Archiválie zde mohou být dokumentovány po dobu až 60 let. (Kuba a Olivová, 2005, s. 56-58)

Oprava chyby katastrálního operátu se provádí na písemný návrh vlastníka, případně jiného oprávněného. Chybné údaje v katastru lze opravit i bez návrhu. Jedná se o údaje, kde chybný zápis vznikl omylem při vedení a obnově katastru nebo při nepřesnosti měření. (Občanský zákoník, 2014, s. 861)

2.6 Poskytování údajů z katastru nemovitostí

Poskytování údajů upravuje vyhláška č. 358/2013 Sb. o poskytování údajů z katastru nemovitostí. Vyhláška definuje podmínky a formu poskytovaných údajů. Údaje z katastru je

možné získat v několika formách, a to v podobě výpisů, kopií, nebo opisů. (Poskytování údajů z KN, ©2013)

Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí definuje, že výpisem, opisem nebo kopií se rozumí výčet nemovitostí vlastníka, údaje o nemovitosti s vymezenými jednotkami a kopie katastrální mapy zobrazující určité parcely. Tento výčet údajů nazýváme jako „Výpis z katastru nemovitostí“.

Veškeré údaje jsou poskytovány pouze v tom rozsahu, jaký dovolí informační systém katastru. Výjimkou mohou být osoby, kterých se tyto údaje týkají nebo mají nějaký vážný důvod.

Informace z katastru lze získat i prostřednictvím sbírky listin ve formě prostých nebo ověřených kopií. V tomto případě je nutné prokázání totožnosti, a to jak u osobního podání, tak u jiného podání. U osobního podání je musí žadatel předložit doklad totožnosti. V případě jiného než osobního podání nebo podání prostřednictvím datové schránky je nutné doložit k žádosti několika údajů, aby byla totožnost považována za zjištěnou. Jedná se o úředně ověřený podpis žadatele, úředně ověřený podpis osoby, jednající za žadatele, úředním razítkem a podpisem úřední osoby. (Katastr nemovitostí, zeměměřičství, pozemkové úpravy a úřady: znění předpisů k 1. 1. 2014, 2013, s. 15-16)

Ověřené kopie

Kopie ověřuje katastrální úřad, ale není odpovědný za obsah kopie. Nelze ověřit listinu, která nese znaky nečitelnosti. V případě, že se kopie skládá z více listů, je nutné každou kopii otisknout úředním razítkem se státním znakem a musí být podepsána zaměstnancem katastrálního úřadu, který kopii vytvořil. U kopie, která se skládá z více listů, musí být listy spojeny pevným spojem a otisknuty úředním razítkem ve spoji.

Prosté kopie

Prosté neboli reprografické kopie jsou poskytovány katastrálním úřadem, a to pouze osobám, které mají oprávnění vytvářet geometrické plány i z ostatních částí katastrálního operátu. Nejsou považovány za listiny veřejné a katastrální úřad poskytuje jejich kopii za úplat. Poskytují se z částí katastrálního operátu, které nejsou vedeny prostředky výpočetní techniky.

Lhůta pro poskytnutí údajů je stanovena na 30 dnů ode dne podání žádosti. Ve výjimečných případech se prodlouží o dalších 30 dnů. (Poskytování údajů z katastru - podrobnější informace, ©2013)

Výpisy formou veřejných listin

Kuba a Olivová (2005, s. 187) definují veřejnou listinu takto: „*Veřejná listina osvědčuje skutečnosti, které jsou rozhodné pro jednání před správními orgány. Je podkladem pro vyhotovení listin o změnách právních vztahů k nemovitostem, o změnách údajů o parcele a pro vyhotovení jiných listin, týkajících se nemovitostí.*“

Výpisy či kopie, které mají povahu veřejné listiny, jsou poskytovány na počkání za správní poplatek. Abychom získali výpis nebo kopii, je nutné nejdříve podat žádost. V žádosti musí být uvedeno jméno žadatele, adresa, název obce, katastrální území, číslo popisné, číslo parcelní, rodné číslo (v případě, že je žadatelem vlastník). (Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí) Za výpis považujeme úplný či částečný výčet budov či jednotek vlastníka nebo jiného oprávněného, výčet údajů u domů s byty včetně nebytových prostor, kopie katastrální mapy nebo podobného mapového podkladu. Tyto dokumenty, které mají povahu veřejných listin, musí být opatřeny datem, otiskem úředního razítka katastrálního úřadu. Příslušný pracovník katastrálního úřadu, který výpis vyhotovil, se na tento dokument podepíše a uvede zde své jméno a příjmení. Dokument je nutné opatřit kolkem případně doložkou o zaplacení správního poplatku nebo zde uvést, že je žadatel od správního poplatku osvobozen.

Výpisy formou neveřejných listin

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí uvádí, že u výpisu neveřejných listin se jedná především o reprografické kopie katastrálního operátu a tiskové výpisy z informačního systému.

2.6.1 Nahlížení do katastru

Každý občan má možnost bezúplatně nahlížet do katastru nemovitostí, a to pouze v úředních hodinách a v prostoru, který je tomu určený za přítomnosti úředníka katastrálního úřadu. Při nahlížení si můžeme pořídit, kromě opisů a výpisů, například i fotografie snímků. Nahlížení je možné také prostřednictvím internetu nebo nahlížení na katastrální mapu pomocí stahování dat. Všechny tyto služby jsou prováděny bezúplatně. Za nahlížení však není považováno dlouhé vypisování údajů a už vůbec není přípustné, pokud by in-

formace z katastru sloužily pro výdělečnou činnost. (Poskytování údajů z katastru - podrobnější informace, ©2013)

Zákon může případně stanovit, kdo by neměl právo do katastru nemovitostí nahlížet. Avšak v současnosti toto není uvedeno v žádném zákoně.

Získávání informací z katastru, ať už opisem nebo ústně, pobíhá pouze ve stanovených úředních dnech. Ovšem je možnost získat informace i v jiných než úředních dnech, ale pouze se svolením ředitele příslušného katastrálního úřadu. V České republice jsou úřední dny ve všech úřadech státní správy stejné, a to v pondělí a středu vždy od osmi hodin do sedmnácti. Pokud se jedná o doručení pošty na úřady, podatelny je přijímají po celou pracovní dobu ve všech pracovních dnech.

2.7 Informační systém katastru nemovitostí

Kuba a Olivová, (2005, s. 39) definují katastr nemovitostí jako jeden z největších informačních systémů státní správy České republiky. Samotný informační systém katastru nemovitostí (ISKN) slouží k podpoře státní správy a pro uživatelské služby.

Údaje v ISKN jsou vedeny na dvou úrovních. První úroveň představuje lokální báze dat a jedná se o soubor popisných informací katastru nemovitostí vedených v místních počítačových sítích ve všech katastrálních pracovištích. Aktualizace dat probíhá na základě listin podávaných na katastrálních úřadech. Další úroveň představují data uložená na Českém úřadě katastrálním a zeměměřičském v Praze, která slouží pro celou Českou republiku. Tato úroveň je nazývána jako centrální báze dat a její aktualizace probíhá na základě změn údajů v lokálních bázích.

ISKN byl vytvářen po dobu čtyř let, a to od roku 1997 do roku 2001, kdy vznikl díky spolupráci společností a dodavatelů technologické infrastruktury. Rok 2002 byl věnován zavedení systému a následnému auditu. Nová verze ISKN nahradila původní verzi a do její realizace zapojili více než pět tisíc pracovníků z více než sta katastrálních pracovišť. Díky novému systému lze poskytnout během několika minut nejaktuálnější informace z katastru nemovitostí z jakéhokoliv místa v České republice. Před samotným poskytnutím dat je nutná registrace. Veřejné správě jsou tato data poskytována zdarma, ostatním žadatelům za poplatek. Výstupy z ISKN představují veřejné elektronické listiny, které lze převést do listinné podoby s ověřením notáře nebo pomocí Czech POINTu. Nová verze však nezajišťuje jen kvalitnější a rychlejší služby, ale je mnohem výkonnější v otázce zabezpečení úda-

jů. Speciální technologie zajišťuje nepřetržitý provoz, a to i v případě výpadku některé z částí systému. K nepřetržitému provozu přispívá existence dvou centem provozu, a to primárního a záložního centra. V případě výpadku primárního centra plně zajistí provoz centrum záložní, které při normálním chodu slouží pro testování nových verzí systému.

Co se týká budoucího vývoje ISKN, je zajištěn rámcovou smlouvou na rozvoj a údržbu informačního systému katastru nemovitostí pro rok 2011-2015. Hlavní prioritou je zajistit plynulý provoz systému a jeho údržbu. Významnou úpravu představuje přizpůsobení ISKN novému občanskému zákoníku a novému katastrálnímu zákonu. (Informační systém katastru nemovitostí – ISKN, ©2013) Návaznost na oba právní předpisy byla dokončena v letošním roce. Kromě množství nových druhů práv k nemovitostem, která jsou zapisována a následně evidována, mají vlastníci možnost použít notifikační služby. Tyto služby vlastníky informují o změně zápisu údajů u nemovitosti prostřednictvím datové schránky, emailu nebo webovou službou. (ČÚZK dokončil úpravy Informačního systému katastru nemovitostí, ©2014)

3 PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ ČINNOST KATASTRÁLNÍCH ÚŘADŮ V SOUSEDNÍCH ZEMÍCH ČESKÉ REPUBLIKY

Dekker, (2003, s 6) uvádí, že během posledních třech desetiletí došlo k obnovení zájmu o problematiku pozemkových úprav a reforem. Tento fakt se týká především rozvojových a bývalých komunistických zemí. Danou situaci ještě více podpořila snaha obyvatelstva obnovit svá práva k pozemkům.

V této kapitole se omezíme pouze na vybrané země Evropské unie, a to konkrétně na Slovensko, Polsko a Německo. Katastry nemovitostí v členských zemích nabízí nespočet služeb, které se mohou nepatrně lišit. Hlavními službami, které poskytují všechny katastry nemovitostí, jsou registrace, kontrola a uchovávání údajů o pozemcích a nemovitostech, například údaje o umístění a vlastnictví, a jejich zpřístupňování veřejnosti a profesionálním zákazníkům. (Katastry nemovitostí v členských státech, ©2014)

3.1 Slovensko

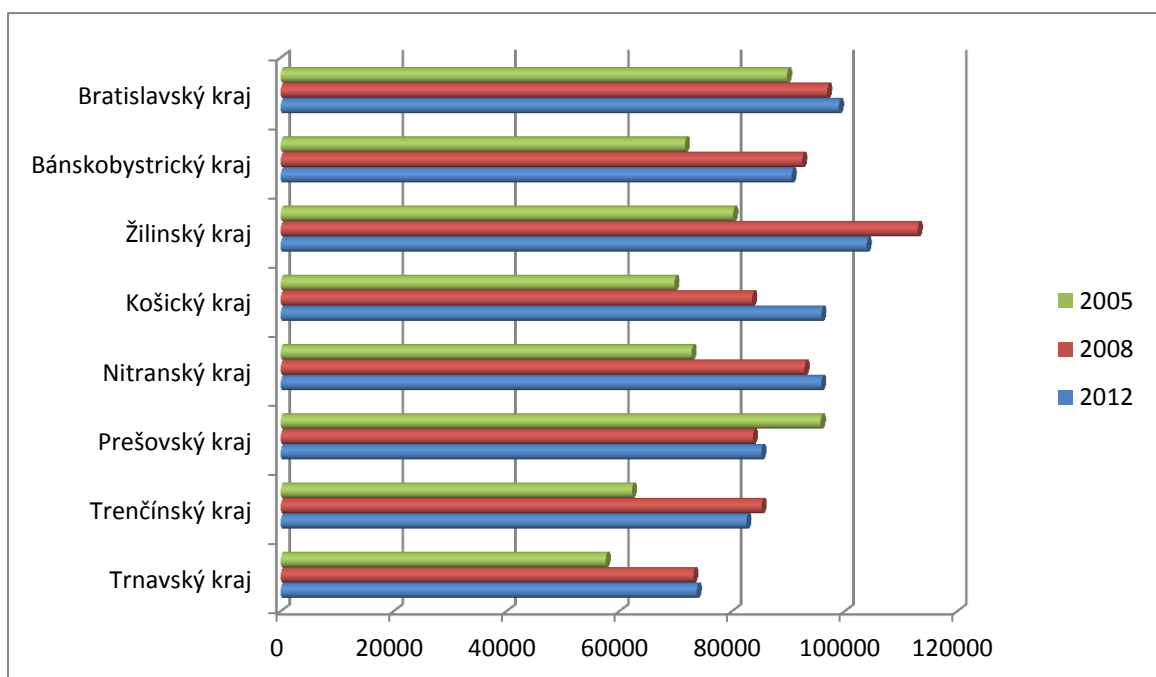
Slovenský katastr nemovitostí upravuje zákon č. 162/1995 Sb. z. katastrální zákon, který je účinný od 1.1. 2013. Tento právní předpis prošel od roku 1995 několika novelami. Katastrální zákon obsahuje 8 částí, které schválila Slovenská národní rada.

V roce 2013 proběhlo několik zásadních změn, které se dotkly i katastrálních úřadů na Slovensku. Změny byly vyvolané vnitřními odbornými potřebami, přičemž hlavním cílem těchto změn bylo zvýšení efektivity a funkčnosti katastrálních úřadů. Největší změnou týkající se úřadů byla centralizace orgánů státní správy, které v důsledku přinesla zrušení několika katastrálních úřadů a převedla jejich kompetence na správu v sídle krajů. Tato změna proběhla k 1. 1. 2013. Další změnou, která nastala o deset měsíců později, bylo zrušení správy katastru pod okresními úřady. Avšak reforma zasáhla resort i negativně, protože kvůli ní byl pozastaven legislativní proces nového katastrálního zákona. (Frindrichová, ©2014) Až postupem času se ukáže, zda změny budou mít pozitivní dopad na efektivitu činnosti katastrálních úřadů.

Slovenský katastr obsahuje, stejně jako ten český, soupis všech nemovitostí a práv, která s nimi souvisí. Mezi tato práva můžeme zařadit například právo vlastnické, o věcném břemeni nebo právo předkupní. Zápis práva k nemovitostem se provádí prostřednictvím vkladu, záznamu a poznámky. Vklad má za následek vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitostem. Právní účinek vkladu vzniká na základě rozhodnutí správy katastru. V případě pře-

vodu státního majetku na jinou osobu je nutné návrh na vklad podat nejpozději v den, který je v návrhu uveden jako den vzniku vlastnictví. Každý občan má právo nahlížet do evidencie doručených návrhů na vklad. Návrh na vklad se podává v písemné podobě s uvedeným jménem, příjmením, adresou trvalého pobytu, označením správy katastru a právního úkonu, na základě kterého právo k nemovitosti vzniká, zaniká nebo se mění. Součástí návrhu může být smlouva ve dvou vyhotoveních, prostřednictvím které bude právo do katastru zapsáno. Návrh na vklad přezkoumává správa katastru, a pokud jsou splněny všechny podmínky, vklad povolí. Situaci jednotlivých podání na Slovensku odráží následující graf č. 6.

Graf 6. Celkový počet podání v krajích Slovenska



Zdroj: Výroční zprávy krajů Slovenské republiky. Dostupný z: <http://www.skgeodesy.sk/sk/ugkk/archiv/>

Graf srovnává celkový počet podání, do kterého jsou zahrnuty veškeré vklady, záznamy a poznámky v jednotlivých krajích Slovenska v časových řetězcích od roku 2005, až po rok 2012. Když srovnáme jednotlivé roky, je zřejmé, že nejméně podání proběhlo v roce 2005. V letech 2008 a 2012 je situace poměrně vyrovnaná a nebyla zaznamenána žádná výrazná změna. Tato situace by mohla znamenat větší pracovní vytížení úřadů, ovšem neznáme počet zaměstnanců, kteří se na podáních podíleli.

Dalším typem zápisu práva je záznam. Záznamem práva nevznikají, nemění se, ani nezánikají. Ten pouze představuje úkon, který vykonává správa katastru plnící evidenční funk-

ce. Návrh na záznam musíme podat taky písemně a uvést zde jméno, příjmení, adresu, správu katastru, případně veřejnou listinu, která doloží právo k nemovitosti. V případě splnění všech náležitostí je záznam vložen do katastru nemovitostí. Posledním typ zápisu práva představuje poznámka. Ta je taktéž úkonem správy, který ovšem vyznačuje skutečnosti vztahující se k nemovitostem nebo osobě, která má vliv na vznik, změnu nebo zánik práv k nemovitostem. Touto skutečností může být omezení oprávnění vlastníka nakládat s nemovitostí nebo informace o právu k nemovitosti nebo informace o nemovitosti samotné. V případě zániku důvodů, na základě kterých byla poznámka zapsána, správa katastru poznámku zruší.

Co se týká předmětu evidence, jsou zde zaznamenány katastrální území, pozemky, byty, chráněné části přírody a kulturní památky. V katastru nejsou evidovány inženýrské nebo drobné stavby. Zvláštní případ představují nemovitosti významné z hlediska obrany a ochrany státu. Ty se následně evidují až se souhlasem několika ústředních orgánů, tedy ministerstev Slovenské republiky.

Významnou úlohu ve správě katastru zastává ústřední orgán státní správy Úřad geodézie, kartografie a katastru Slovenské republiky se sídlem v Bratislavě. Úřad řídí výkon státní správy na úseku katastru nemovitostí, řídí správu katastru v sídle kraje a v případě pochybností rozhodne o jejich příslušnosti. Dále má pravomoc ověřovat způsobilosti zaměstnanců kraje, zda mají právo rozhodovat o návrhu na vklad. V neposlední řadě působí jako kontrolní orgán, tedy vykonává katastrální inspekci prostřednictvím pověřených katastrálních inspektorů. Ti kontrolují především dodržování všeobecně závazných právních předpisů, administrativních opatření a technických norem týkajících se katastru. (ÚGKK SR, ©2013) Katastrální inspekci podléhají jak fyzické, tak právnické osoby vykonávající geodetickou nebo kartografickou činnost a jejichž výsledky práce jsou zaznamenávány do katastru nemovitostí. Státní orgány, obce i notáři mají povinnost zasílat správě katastru příslušné dokumenty o nemovitostech, a to nejpozději do 30 dnů od jejich vyhotovení.

Katastr dále slouží i jako informační systém, a to především k ochraně práv k nemovitostem, poplatkové a daňové účely, k oceňování nemovitostí, k ochraně hospodářského půdního fondu, k ochraně životního prostředí, nerostného bohatství, národních kulturních památek a pro budování jiných informačních systémů o nemovitostech. (zákon č. 162/1995 Zb. z. katastrální zákon)

Činnost katastrálních úřadů

Výročná správa o činnosti katastrálního úřadu v Košiciach, (©2012) popisuje hlavní úlohy katastrálních úřadů, mezi které patří řízení a kontrola výkonu státní správy na úseku katastru nemovitostí, zpracovávání údajů v katastru, zpracovávání podkladů pro nadřízené orgány, koordinace společných úloh ve správě katastru v kraji s jinými orgány státní správy, plnění a kontrola úkolů spojených s bezpečností státu, poskytování informací o svojí činnosti.

3.2 Polsko

Polsko se dělí na 16 vojvodství, 379 okresů a 2478 samosprávných obcí. Hlavní orgán katastrálního systému představuje Úřad geodézie a kartografie, který je podřízen takzvanému hlavnímu geodetovi. Mezi hlavní úkoly Úřadu geodézie a kartografie můžeme zařadit například údržbu a vedení katastru (ne zápis práv), ochranu informací týkajících se geodetických a kartografických prací a geodetická měření a jejich následná zpracovávání. Dle geodetického a kartografického zákona je struktura vícestupňová. Na vrcholu stojí orgány státní administrativy v čele s hlavním geodetem Polska, který řídí 16 vojvodství při výkonu jejich úkolu. Další stupeň představují orgány místní samosprávy v čele s předsedou vojvodství. Tomu při činnosti asistuje takzvaný vojvodský zeměměřič a okresní správce. Katastr v Polsku nepředstavuje integrovaný systém jako u nás. Veškeré zápisy práv provádějí notáři, tedy vše je v kompetenci Ministerstva spravedlnosti. Úřad geodézie a kartografie pouze přebírá vlastnické vztahy od Ministerstva spravedlnosti a zapisuje změny hranic. Data o vlastnících nejsou veřejná, proto je nutné prokázat oprávněný zájem pro získání těchto informací.

Jak uvádí Dokoupilová a Černožorský, (2009), Polsko vybudovalo integrovaný systém katastru nemovitostí, který představuje rychlý přístup k aktuálním informacím katastru nemovitostí. Tyto informace jsou ukládány do tří veřejných registrů, a to registru pozemků a budov, registru pozemků a hypoték a registru daňového. Ovšem v kompetenci Úřadu geodézie a kartografie je pouze registr pozemků a budov.

Z důvodu absence katastrálních úřadů v Polsku a jiné struktury katastrálního systému uvedeme zákony, které upravují celý katastrální systém, ne pouze činnost úřadů.

Katastrální systém v Polsku funguje na základě zákona přijatého v roce 1989. Polský zákon definuje katastr jako soubor informací a dokumentů vedených správou, který je využí-

ván i pro daňové účely. (Dokoupilová a Černožorský, 2009) Záznamy jsou zaznamenávány do počítačového systému, který pokrývá celé území Polska.

Dalším zákonem, který upravuje fungování katastru nemovitostí je zákon o nemovitostech. Ten definuje správu nemovitostí, a to jak ve vlastnictví státu, tak ve vlastnictví územních samosprávných celků. Dále pojednává o rozdělování majetku, vyvlastňování a návratu vyvlastňované nemovitosti, upravuje oceňování nemovitostí a zabývá se činností, která je předmětem řízení nemovitostí. (Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia, ©1997)

3.3 Německo

Jako ve všech jiných státech se katastrální úřady řídí závaznými právními předpisy, které jsou jednotné pro správné fungování katastru. Hlavním právním předpisem upravujícím činnost katastrálních úřadů je tzv. "Grunbuch". Stejně jako i u nás platí i zde zásada dobré víry, tedy důvěra ve správnost údajů v katastru. Mezi hlavní evidenční složky katastrálního systému patří pozemková kniha, katastrální mapy, evidenční čísla a další popisné informace. Údaje katastru nemovitostí jsou neustále aktualizovány a může do něj nahlížet kdokoli, při prokázání oprávněného zájmu o tyto informace. Zároveň musí dokázat, že nemá žádné nekalé úmysly pro nakládání s těmito údaji nebo zda se nejedná o pouhou zvědavost. Tímto způsobem chrání stát registrované vlastníky nemovitostí proti neoprávněnému přístupu. O tom, kdo může nahlédnout do katastru, rozhoduje příslušný katastrální úřad. Zároveň si občané mohou vyžádat o kopii z katastru, kterou jim za správní poplatek úřad vyhotoví.

Úlohou německého katastru je evidovat informace o majetku a zároveň vyznačovat území v mapách. Dříve byl katastr veden v papírové podobě, dnes už probíhá vše elektronicky. Zápisy do katastru jsou nazývány jako elektronický sběr dat v bezpečném datovém centru. V Německu se pravidla pro správu katastru nemovitostí v jednotlivých zemích nepatrně liší, a to z důvodu vydávání vyhlášek. Provádět katastrální výzkumy lze pouze se souhlasem příslušného katastrálního úřadu, který povolá pracovníky, aby tento výzkum provedli. (Erklärung zum begriff kataster, ©2013)

Katastrální úřady

V Německu najdeme přes 250 katastrálních a geodetických úřadů. Katastrální úřady představují odbory, které patří pod místní soudy a jsou zodpovědné za správu katastru nemovitostí ve všech zemích, které leží v příslušné části. (Grundbuch, ©2014)

Činnost katastrálních úřadů:

- Vydávání úředních výpisů z katastru nemovitostí
- Vydávání kopií
- Umožňují přístup do katastru nemovitostí
- Kontrola katastru nemovitostí
- Přijímání vkladů
- Vydávají rozhodnutí na základě žádosti soudu o registraci nebo zrušení oznámení o zahájení úpadekového řízení nebo případně jiná omezení na základě insolvenčního zákona a souhlasu k zahájení exekuce nebo vynuceného řízení
- Mají zodpovědnost za náklady vzniklé jejich vlastní činností

Úředníci jsou zodpovědní na zpracování všech příchozích požadavků. (Grundbuch, ©2014)

Shrnutí

Stuedler et al., (©2004) představují celosvětové porovnání katastrálních systémů, které zprostředkovává projekt schválený OSN "Cadastral template". Projekt vznikl v roce 2003 v Okinawě. Na internetové stránky země vkládají právní předpisy upravující činnost katastrů nemovitostí. Informace jsou vkládány do speciálních formulářů, které jednotlivým zemím umožní popsat jejich katastrální systém. Speciální šablona následně specifikuje rozdíly v jednotlivých oblastech, jako jsou zákony, národní politika země, právní předpisy, institucionální uspořádání, technologie a další.

Závěrem k teoretické části

Teoretická část zahrnuje historii a samotný vývoj pozemkové evidence, poukazuje na důležitá léta až po vznik současného katastru nemovitostí. Práce zahrnuje teoretické aspekty k fungování ať už katastru nemovitostí či katastrálních úřadů. Důležitými aspekty jsou zásady vedení katastru, které jsou zde podrobně rozebrány. Hlavní část teoretické části patří samotnému katastru nemovitostí v České republice, který souvisí se zápisem vlastnických

a jiných věcných práv. V České republice je pro tento zápis nejčastěji používán vklad a záznam. Poznámka se používá méně. Tuto situaci přehledně znázorňují grafy a tabulky v dané kapitole. Poslední téma, kterým se zabývám v teoretické části, představuje fungování katastru nemovitostí a katastrálních úřadů v sousedních zemích České republiky. Zde rozebírám právní předpisy, které upravují fungování katastru nemovitostí v zemích jako je Slovensko, Polsko a Německo. Tato část je teoretickým podkladem pro následující část praktickou.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

4 EFEKTIVITA FUNGOVÁNÍ KATASTRÁLNÍCH ÚŘADŮ V ČESKÉ REPUBLICĚ A JEJÍCH SOUSEDNÍCH ZEMÍCH

Pokud chceme porovnávat efektivitu činnosti katastrálních úřadů v jednotlivých sousedních zemích s Českou republikou, musíme provést porovnání mezi několika faktory. V následující kapitole se zaměříme na časovou náročnost katastrálních procesů, kde se zhodnotí například počet podání v daném roce na tisíc obyvatel. Důležitou skutečností je i počet pracovníků úřadů. Pro lepší názornost a srovnání bude přepočten počet obyvatel na jednoho pracovníka úřadu. Vytíženost katastrálních úřadů má značný vliv na jejich efektivitu, a proto tato situace bude srovnána podle několika měřítek a následně stanoveno závěrečné vyhodnocení. Dále budeme porovnávat finanční stránku, kde analyzujeme příjmy, výdaje a zhodnotíme celkové rozpočty a efektivitu hospodaření v rámci katastrálních úřadů ve vybraných zemích. Zmíníme také lhůty, podle kterých se katastrální procesy řídí. Můžeme tak stanovit délky trvání katastrálních procesů.

V závěru kapitoly vytvoříme souhrnnou tabulku kritérií a pořadí vybraných zemí podle efektivit řízení.

4.1 Srovnání České republiky a Slovenska v rámci efektivit činností katastrálních úřadů

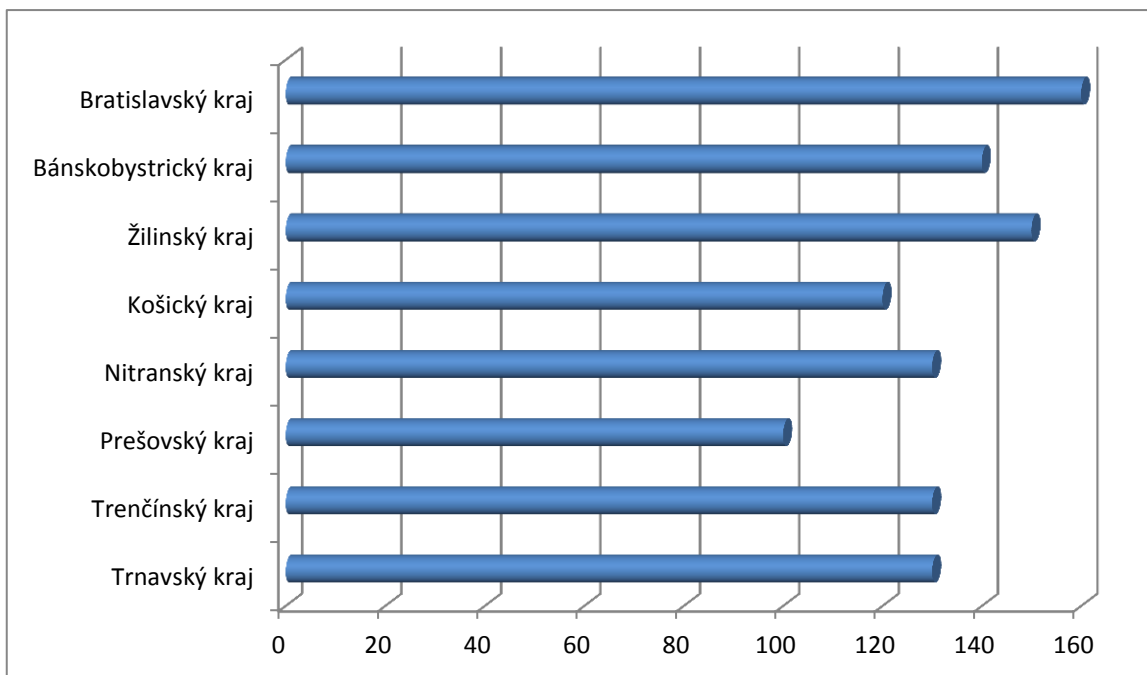
V následující kapitole porovnáme efektivitu fungování katastrálních úřadů České republiky a Slovenska. Mezi porovnávané faktory zařadíme například časovou a finanční náročnost procesu, složitost procesu, časové lhůty a další. Z důvodu rozdílného počtu obyvatel u obou států budou jednotlivé údaje převáděny na stejné jednotky (většinou na tisíc obyvatel dané země).

4.1.1 Časová náročnost

Celková časová náročnost je důležitým aspektem ke zhodnocení efektivní činnosti úřadů. Pro náš případ jsme si vybrali celkové počty podání v krajích obou zemí na tisíc obyvatel a dále pak srovnání počtu obyvatel připadajícího na jednoho pracovníka katastrálního úřadu.

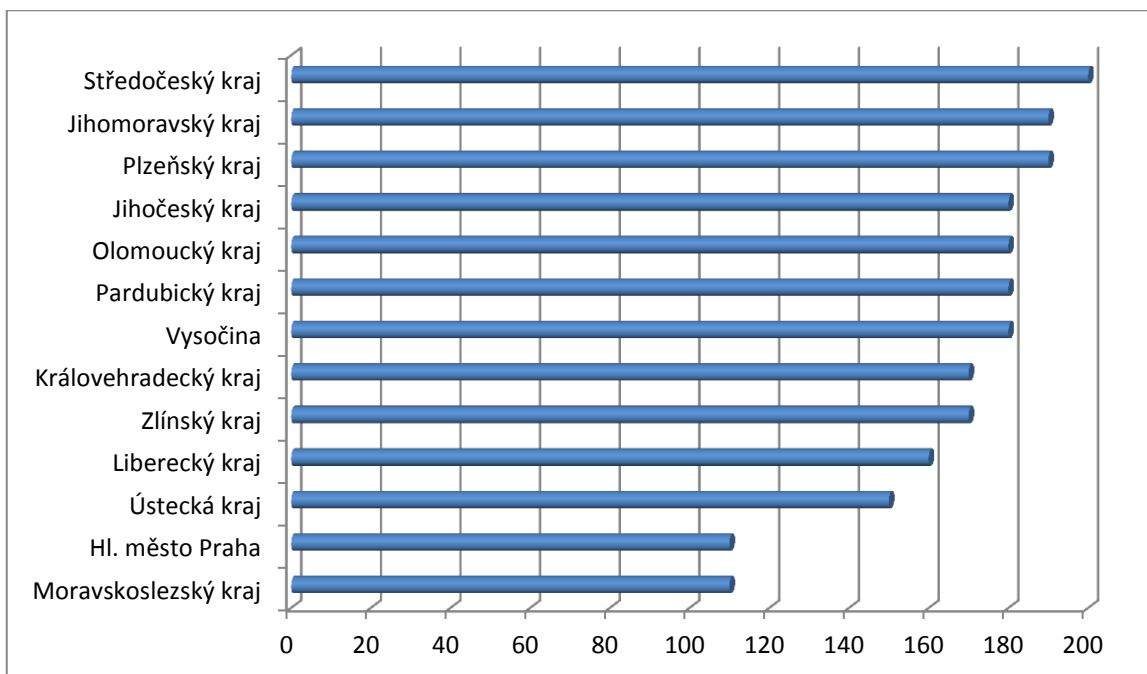
Graf č. 6 a 7 odráží situaci podání na Slovensku a v České republice.

Graf 7. Počet podání v krajích Slovenska na tisíc obyvatel v roce 2012



Zdroj: Výroční zprávy jednotlivých krajů na Slovensku. Dostupný z: <http://www.skgeodesy.sk/sk/ugkk/archiv/>

Graf 8. Počet podání v krajích České republiky na tisíc obyvatel v roce 2012



Zdroj: Počet podání na tisíc obyvatel. Dostupný z: [http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-\(1\).aspx](http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Statisticke-udaje-o-transakcich/Statisticke-udaje-o-vybranych-transakcich-s-ne-(1).aspx)

V předchozích dvou grafech můžeme porovnat počet podání přepočtených na tisíc obyvatel, které byly vyřizovány katastrálními úřady v jednotlivých krajích České republiky a Slovenska za rok 2012. V podáních jsou zahrnuty veškeré vklady, záznamy a poznámky. Z grafů tak zjistíme celkovou vytíženost katastrálních pracovišť v rámci krajů. Jako základní jednotku jsme zvolili kraj, a to z důvodu lepší přehlednosti. Nejvíce katastrálních řízení bylo provedeno v rámci České republiky v kraji Středočeském, kde připadá 200 podání na jednoho obyvatele. V rámci Slovenska připadá nejvyšší počet na kraj Bratislavský, kde bylo vyřízeno 160 podání na tisíc obyvatel. Je tedy zřejmé, že celkově na Slovensku není vytíženost katastrálních úřadů tak velká, jako v České republice. Nejvyšší hodnota na Slovensku, a to 160, což je v rámci naší republiky průměr. Na Slovensku činí průměrná hodnota 132,5. Pokud porovnáme nejnižší hodnotu v grafech, v rámci České republiky se bavíme o Hl. městě Praze a o kraji Moravskoslezském, na které připadne hodnota 0,1 podání na tisíc obyvatel. Co se týká Slovenské republiky, je nejnižší hodnota shodná s republikou naší, tedy 100. (Registering property in Slovak republic, ©2014)

Časovou náročnost ještě lépe porovnáme v následující tabulce č. 2.

Tab. 2. Počet obyvatel připadající na jednoho zaměstnance

| Česká republika | | | Slovenská republika | | |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| | Počet za- městnanců | Počet obyv. na 1 zam. | | Počet za- městnanců | Počet obyv. na 1 zam. |
| Hl. město Praha | 312 | 3994 | Bratislavský kraj | 256 | 2393 |
| Středočeský kraj | 655 | 1980 | Trenčínský kraj | 279 | 2150 |
| Jihočeský kraj | 381 | 1670 | Prešovský kraj | 316 | 2577 |
| Jihomoravský kraj | 538 | 2172 | Žilinský kraj | 331 | 2107 |
| Karlovarský kraj | 214 | 1406 | Báňskobystrický kraj | 319 | 2064 |
| Královehradecký kraj | 244 | 2262 | Košický kraj | 284 | 2795 |
| Liberecký kraj | 215 | 2039 | Trnavský kraj | 204 | 2719 |
| Zlínský kraj | 271 | 2163 | Nitranský kraj | 265 | 2659 |
| Olomoucký kraj | 290 | 2195 | | | |
| Vysočina | 297 | 1719 | | | |
| Moravskoslezský kraj | 419 | 2921 | | | |
| Pardubický kraj | 256 | 2015 | | | |
| Ústecký kraj | 345 | 2394 | | | |
| Plzeňský kraj | 336 | 1704 | | | |
| Průměr ČR | 340 | 2188 | Průměr SR | 281 | 2433 |

Zdroj: Výroční zprávy krajů. Dostupné z: <http://www.skgeodesy.sk/sk/ugkk/archiv/>,
<http://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady.aspx>

V předchozí tabulce jsme mohli porovnat pracovní vytíženost v rámci jiného měřítka než v počtu podání, a to podle počtu zaměstnanců na jednoho obyvatele.

4.1.2 Finanční náročnost

Jelikož porovnáváme efektivitu fungování katastrálních úřadů ve dvou státech, je nutné zmínit i rozpočtovou stránku, tedy příjmy, výdaje nebo popřípadě jiné faktory, které mají vliv na činnost těchto úřadů. Celkové příjmy katastrálních úřadů na Slovensku činily 6499 tis. Kč, u nás 54 415 tis. Kč, a to v roce 2012. Abychom mohli porovnávat příjmy, je nutné převést dané částky na společnou jednotku. V našem případě jsme si vybrali jednotku příjmů na jednoho obyvatele dané republiky. Česká republika je na tom s příjmy mnohem lépe, protože na jednoho obyvatele připadá 5, 17 Kč. V sousední zemi je to pouze 1,20 Kč. Pokud bychom porovnali výdaje, které jsou 2 075 761 tis. Kč pro Českou republiku a 565 317 tis. Kč pro Slovensko, vychází z toho lépe sousední země, kde na jednoho obyvatele připadá 104,49 Kč. U nás částka dosáhla 197, 39 Kč. Nicméně pokud odečteme celkové příjmy od celkových výdajů a přepočteme na jednoho obyvatele, zjistíme, že katastrální úřady na Slovensku hospodaří s rozpočtem efektivněji a jejich výdaje nejsou tak vysoké, jako u nás.

4.1.3 Lhůty

Časové lhůty se v souvislosti s katastrálním řízením v obou zemích nepatrně liší. Standardní doba pro vydání rozhodnutí o návrhu na vklad je v obou zemích stejná, a to 30 dnů. (zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí) Avšak na Slovensku existuje takzvané urychlení rozhodnutí o návrhu na vklad, o které může zažádat jakákoliv osoba za správní poplatek. U tohoto typu řízení musí být vydáno rozhodnutí do 15 dnů. (zákon č. 162/1995 Zb. z. katastrální zákon) Urychlená řízení mohou v důsledku způsobovat větší vytíženost katastrálních úřadů, z důvodu kratší doby pro vyřízení návrhu, což může mít vliv na efektivitu jejich činnosti. Otázkou ovšem je, v jaké míře je tento typ řízení využíván.

V případě negativního rozhodnutí lze v sousední zemi podat opravný prostředek oproti tomuto rozhodnutí, a to do 30 dnů od doručení. Proti kladnému rozhodnutí podat odvolání nelze. (zákon č. 162/1995 Zb. z. katastrální zákon) U nás je jediným řešením proti negativnímu rozhodnutí žaloba podle občanského soudního řádu, kterou musí účastník podat do

30 dnů od vydání rozhodnutí. (zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí) V důsledku toho katastrálními úřady u nás odpadá povinnost zabývat se opravnými prostředky, které byly podány proti rozhodnutí. Pro sousední zemi to znamená opět větší vytíženost a časovou náročnost v rámci katastrálních řízení.

Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí uvádí, že pokud se stane rozhodnutí o povolení vkladu pravomocným, provede se vklad co možná v nejkratším termínu, což platí pro obě země. Zpravidla se jedná o následující pracovní den nejpozději. Totožná lhůta 30 dnů je i pro ohlášení změny v katastru pro vlastníky nebo jiné oprávněné osoby.

Pokud je vydáno rozhodnutí, musí poslat rozhodnutí o povolení vkladu do 15 dnů od jeho vydání. Tato situace platí pro Slovensko. Český katastrální zákon lhůtu pro zaslání rozhodnutí o povolení vkladu neuvádí.

Na základě výše uvedených lhůt a jejich zdůvodnění lze usoudit, že časová náročnost katastrálního řízení je srovnatelná v obou zemích. Nicméně stávající právní úprava slovenského katastrálního zákona již není zcela vyhovující. K větší efektivnosti může přispět i nově připravovaný katastrální zákon. V České republice se díky novému katastrálnímu zákonu se proces katastrálního řízení značně prodloužil. Bohužel je ještě moc brzy na posouzení, do jaké míry nový katastrální zákon zlepší efektivitu českých katastrálních úřadů. Časová náročnost z části souvisí i s celkovou složitostí procesu, kterou analyzujeme v následující kapitole.

V současné době se lhůty katastrálního řízení u nás a na Slovensku nijak zásadně neliší, ale ne vždy tomu tak v minulosti bylo. U nás v roce 2003 rozhodnutí o vkladu nepřekročilo lhůtu jednoho měsíce u 95% návrhů. Pro Prahu byla stanovena lhůta do 5 měsíců. Kdežto na Slovensku bylo do jednoho měsíce vyřízeno pouze 40% vkladů, dalších 50% ve lhůtě 2-5 měsíců a 10% více jak 9 měsíců. Změny v katastru nemovitostí se u nás objevily do 2 hodin od oznámení, v sousední zemi se tento proces prodloužil až na 3 měsíce. (Přečo je dobré investovať do katastra nehnuteľnotstí, 2003) Takto dlouhá doba mohla způsobovat velké komplikace a nedůvěryhodnost údajů. V České republice byla spolehlivost dat velmi vysoká.

4.1.4 Složitost procesu

V rámci složitosti procesu budeme porovnávat míru náročnosti katastrálních řízení. V České republice se zahajuje řízení podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí, přičemž

zákon neukládá žádnou lhůtu, do kdy musí být návrh podán. V sousední zemi je tomu již mnohem dříve, a to v době podání oznámení o zamýšleném návrhu. V tomto případě musí být podán samotný návrh na vklad do 90 dnů od podání oznámení. (Přečo je dobré investovat do katastra nehnuteľností, 2003) Tato situace značně prodlužuje dobu samotného katastrálního řízení, ale na druhou stranu jsou slovenské katastrální úřady lépe informovány o počtu podání návrhů. Z podaných oznámení mohou snadno zjistit, kolik návrhů budou v blízké době vyřizovat.

Náležitosti v návrhu na vklad jsou v obou zemích totožné s výjimkou toho, že katastrální zákon na Slovensku výslovně nevyžaduje výpis z obchodního nebo jiného rejstříku.

Celkově se proces katastrálního řízení v České republice nijak výrazně neliší od katastrálního řízení na Slovensku.

Závěrečné zhodnocení

Na základě vybraných faktorů a následného hodnocení můžeme tvrdit, že efektivita činnosti katastrálních úřadů je u obou zemí srovnatelná. Česká republika se vyznačuje vyšším počtem vyřízených podání proti sousední zemi, zatímco Slovensko hospodaří efektivněji s rozpočtem a výdaje na jejich činnost nejsou tak vysoké jako u nás. Slovensko disponuje vyšším počtem obyvatel na jednoho zaměstnance, z čehož vyplývá vyšší časová náročnost. Tu bychom spolehlivěji zjistili z počtu vyřízených podání na jednoho pracovníka, nicméně zjistit konkrétní počet pracovníků na jednotlivých katastrálních úřadech, kteří se podáními zabývají, je velmi obtížné.

4.2 Srovnání České republiky a Polska

4.2.1 Časová náročnost

Celkovou časovou náročnost katastrálního procesu v Polsku a její porovnání s Českou republikou rozebereme podrobněji v podkapitole lhůty. Pomocí lhůt nejlépe zjistíme a porovnáme délku katastrálního řízení.

4.2.2 Finanční náročnost

Mezi vlastní příjmy provinční vlády patří finanční prostředky získané v jejich vlastní činnosti. Do příjmů můžeme zařadit tržby z prodeje map, poplatky které plynou z činnosti katastrálních úřadů, poplatky za poskytování údajů z katastru nemovitostí a ostatní činnos-

ti. Z rozpočtu jsou financovány rekonstrukce a modernizace prostor, poskytování odborných informací, nákup vybavení, školení pracovníků a jiné.

4.2.3 Lhůty

Vlastníci jsou povinni ohlásit změnu v katastru nemovitostí nejpozději do 30 dnů od doby, kdy skutečnost nastane. Změna se týká pozemků, budov a jiných jednotek. Správní orgány, notáři a jiné příslušné orgány musí poslat kopie konečných rozhodnutí, ke kterým došlo v katastrálním řízení nejpozději do 30 dnů od doby, kdy o nich bylo rozhodnuto. Vlastník nebo jiný oprávněný má možnost nahlásit nesrovnalost v údajích evidovaných v katastru do 30 dnů od jejich zveřejnění. Lhůta pro odvolání proti rozhodnutí připadá na 14 dnů ode dne doručení. 30 dnů od rozhodnutí musí být zapsány údaje do katastru nebo do pozemkových knih.

Pracovníkům katastrálních úřadů, kteří úmyslně poruší zákon při zápise do katastru nemovitostí, je možné udělit varování, zákaz zápisu do centrálního registru, zákaz vykonávání pracovních činností na katastrálním úřadě na dobu 6 měsíců nebo v nejhorším případě odebrání profesionální certifikace, kterou je možné složit opět až po 3 letech.

4.2.4 Složitost procesu

Porovnání polského a českého katastrálního systému není až tak jednoduché, kvůli rozdílům. V čele celého systému stojí hlavní geodet Polska se státními orgány. Tato organizační struktura je podobná naší struktuře v ČUZK s tím rozdílem, že hlavní geodet Polska musí synchronizovat činnost všech šestnácti vojvodství. Celková složitost katastrálního systému v Polsku se zdá být vyšší než v České republice, z důvodu podstatně horších podmínek. Zároveň polský katastr nepředstavuje tak integrovaný systém jako u nás.

4.3 Srovnání České republiky a Německa

Stejně jako u předchozích států provedeme srovnání České republiky s Německem v souvislosti s efektivní činností katastrálních úřadů. Katastrální systém v Německu se mnohem více liší od toho u nás, a proto bude porovnávat jednotlivá kritéria náročnější. Další úskalím je i to, že každá spolková země může mít právní předpisy jinak upraveny.

4.3.1 Časová náročnost

Díky velmi modernímu systému katastru nemovitostí (ALKIS), se časová náročnost katastrálního řízení výrazně zkrátila. To mělo ovšem dopad i na počet zaměstnanců, který byl značně redukován. Dalším důvodem byla i postupné přecházení na elektronické služby. Je velmi pravděpodobné, že tento trend bude pokračovat i nadále a počet pracovníků se bude neustále snižovat.

4.3.2 Finanční náročnost

S rozpočty katastrálního systému si hospodaří každý stát v Německu sám. Z toho důvodu může docházet i k větší efektivitě.

Geschäftsbericht, (2012) tvrdí, že Německo se v roce 2012 potýkalo s nevyrovnaným rozpočtem v rámci katastrálních úřadů. Příjmy plynou především z grantů. Na straně výdajů připadá největší podíl na pracovníky. V současné době je rozpočet již vyrovnaný.

V roce 2011 byl výrazně zredukován stav zaměstnanců katastrálních úřadů. Tento krok proběhl z důvodu deficitu rozpočtu, který se v posledních 10 letech zvýšil o 10 milionů EUR. Stejně tak byly zredukovány některé katastrální pracoviště. Po zavedení úsporných opatření se efektivita katastrálních úřadů výrazně zvýšila. Německo klade celkově velký důraz na vzdělávání zaměstnanců katastrálních úřadů, což s sebou nese i značné množství finančních prostředků. Nové zdokonalené systémy, a to především systém ALKIS, znamená i častější školení zaměstnanců, než v okolních zemích. To představuje další důvod, proč byl jejich počet tak razantně snížen. (Jahresbericht, 2011)

4.3.3 Lhůty

Katastrální zákon v Německu lhůty pro katastrální řízení neuvádí. Jednotlivé spolkové země si upravují v rámci svých kompetencí právní předpisy samy. Výpisy z katastru nemovitostí jsou poskytovány za úplatek na základě žádosti, a to i v elektronické podobě do 1 týdne. (Geschäftsbericht, 2012)

4.3.4 Složitost procesu

Pro Německo a Českou republiku platí zásada materiální publicity, tedy že údaje v katastru nemovitostí jsou považovány za správné až do doby, dokud se neprokáže opak. U nás toto pravidlo začalo platit až s příchodem nového občanského zákoníku, v sousední zemi platí již několik let. (Hawerk, 2003) Dále mají země společné pravidlo, které slibuje vyšší

ochranu vlastníků nemovitostí. Po uplynutí určité doby nelze napadnout smlouvu o vlastnictví, a tím tak nemovitost odcizit.

V souvislosti s katastrálním procesem je také nutno zmínit výši poplatků za katastrální služby. Ty jsou nejdražší právě v Německu. Česká republika má naopak poplatky velmi nízké oproti již zmiňovaným zemím.

4.4 Souhrn poznatků a vyhodnocení

V následující tabulce č. 3 provedeme vyhodnocení poznatků z předchozí kapitoly v rámci efektivní činnosti katastrálních úřadů v České republice, Slovensku, Polsku a v Německu. Jednotlivé státy bodově ohodnotíme, kde nejvyšší číslo bude představovat vysokou efektivitu činnosti a naopak. Číslo 1 tedy bude znamenat vysoce neefektivní činnost, stupeň 2 efektivitu nízkou, stupeň 3 reflektuje efektivní činnost a 4 představuje vysoce efektivní činnost. Celkový počet bodů sečteme a zjistíme tak, který ze států provádí činnost nejefektivněji a naopak který ne. Mezi porovnávané faktory jsme zařadili časovou náročnost, tedy dobu, po kterou probíhají katastrální řízení. Ještě více nám časovou náročnost osvětlí jednotlivé lhůty. Zde bereme v potaz veškeré lhůty katastrálního řízení upravené právními předpisy u všech států. Dalším důležitým kritériem je financování a hospodaření s rozpočtem, kde zahrneme příjmovou i výdajovou stránku. Posledním porovnávaným faktorem bude celková složitost procesu.

Tab. 3. Vyhodnocení poznatků efektivity katastrálních úřadů

| Porovnávané faktory | Česká republika | Slovensko | Polsko | Německo |
|---------------------|-----------------|-----------|--------|---------|
| Časová náročnost | 3 | 2 | 2 | 4 |
| Lhůty | 2 | 2 | 2 | 3 |
| Finanční náročnost | 2 | 3 | 3 | 3 |
| Složitost procesu | 3 | 2 | 2 | 4 |
| Celkový počet bodů | 10 | 9 | 9 | 14 |

Z údajů v tabulce vyplývá, že nejefektivnější činnost katastrálních úřadů funguje v Německu. Výsledky se shodují i se skutečností, že v Německu je katastrální systém nejlépe propracovaný s dlouholetou tradicí. K celkovému zvýšení efektivity katastrálních úřadů přispělo i snížení počtu zaměstnanců. To se ukázalo jako velmi úspěšný krok a efektivita se výrazně zvýšila. Německo má celkově velmi dobře promyšlený systém personálního zajištění katastrálních úřadů. Ostatní výsledky zbylých třech států jsou téměř srovnatelné. Českou republiku ovlivnil nový občanský zákoník, konkrétně prodloužení lhůty katastrálního řízení. Situaci na Slovensku odráží fakt, že stále není v platnosti nový katastrální zákon, který by měl celkovou efektivitu katastrálního procesu zvýšit. Avšak v nejbližší době by měl být dokončen jeho legislativní proces. Původně plánovaná účinnost byla od začátku toho roku. V Polsku je situace obdobná jako na Slovensku. Právní předpis upravující katastr nemovitostí je neustále novelizován, ale i přes to skýtá řadu nedostatků. V Polsku panuje složitější situace i díky historickému vývoji.

5 ANALÝZA DOPADŮ NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU NA EFEKTIVITU ČINNOSTI KATASTRÁLNÍCH ÚŘADŮ

Od 1. 1.2014 vyšel v platnost zákon č. 89/2012, Sb., nový občanský zákoník, který nahradil zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Nový občanský zákoník (NOZ) obsahuje více než tři tisíce paragrafů a převzal řadu pravidel, která jsou upravena v jiných zákonech. Kodex je rozdělen do pěti částí, a to obecná část, rodinné právo, absolutní majetková práva, relativní majetková práva, přechodná, společná a závěrečná ustanovení. Hlavním smyslem nové právní úpravy je shrnout všechny soukromoprávní vztahy dohromady. NOZ vychází z principu demokratických tradic v České republice a ze standardů evropské soukromého práva. Velkou inspirací pro NOZ byl návrh občanského zákoníku z roku 1937, který kvůli událostem té doby nebyl přijat. Nicméně značný vliv na tvorbu zákoníku měly i právní úpravy v zahraničí, a to především v Německu, Švýcarsku nebo Rakousku. Významným prvkem NOZ je srozumitelnost a terminologická jednoduchost. I to je důvodem, proč se snaží vyhýbat cizím slovům a upřednostňuje slova česká. Zákoník uvádí rozdíl mezi slovy zákon a právní předpis, kde zákonem je myšlen konkrétní zákon, kdežto termínem právní předpis má na mysli všechny existující právní předpisy. (Moderní úprava tradičního a vyzkoušeného, ©2013)

Bezouška a Piechoviczová, (2013, s. 10) popisují, že NOZ soukromé právo nedefinuje, ale snaží se nastínit, jak je vytvářeno. Tedy nejedná se o právní pravidla v právních předpisech, ale o ustanovení právního řádu, která upravují vzájemné povinnosti a práva osob. Soukromé právo je odděleno od práva veřejného a rozděleno na dvě na sobě nezávislé oblasti, které se navzájem prolínají. Nelze určit přesně místo, kde by se právo soukromé a veřejné oddělovalo. Důležité je to, že pokud uplatňuje člověk nebo právnická osoba právo soukromé, nemůže ho činit závislým na uplatnění veřejného práva. Pokud má být uplatnění soukromého práva závislé na uplatnění veřejného práva, je třeba, aby toto stanovil zákon. Tato situace nastává například při převodu nemovité věci, protože k nabytí vlastnického práva je nutný zápis vkladu do katastru nemovitostí.

Změny v této nové právní úpravě byly natolik rozsáhlé, že si vyžádaly současně i změnu katastrálního zákona, který vyšel v platnost současně s novým občanským zákoníkem. Do té doby byla problematika katastru nemovitostí upravována dvěma samostatnými zákony, a to zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí a zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Změnily se některé ze základních

principů, podle kterých katastr nemovitostí více než 20 let fungoval. Stavby stojící na pozemcích se stanou součástí pozemku. Mnohonásobně narostl počet věcných práv zapisovaných do katastru, a to z pěti na dvacet. Zároveň došlo k znovuoobnovení zásady materiální publicity, která si vyžádala změny při zápisu práv. Těmto změnám se musí přizpůsobit i katastrální úřady, naučit se postupovat podle nových zákonů a souvisejících vyhlášek. V současné době nelze říci, zda katastrální úřady změnu zvládly a zda byly zaměstnanci dostatečně proškolení. To uvidíme až s odstupem času. Nicméně není pochyb o tom, že první měsíce přinesly katastrálním úřadům velký nápor, zda budou všichni zaměstnanci schopni provádět veškeré vklady do katastru správně, a to v takovém časovém úseku, aby byla veřejnost spokojená.

Večeře, (©2014) komentuje, že podobný nápor na katastrální úřady proběhl již v roce 1993, v souvislosti s obnovením českého katastru, do kterého byl integrován systém vkladů i zápisy pomocí záznamu a poznámky. V této době nastalo také velké množství změn v právních úpravách a zcela se změnila činnost katastrálních úřadů. I přes nelehkou situaci a počáteční problémy se situace postupem času stabilizovala. Zápis práva do katastru trval pouze dva týdny. Ovšem je pravda, že množství provedených zápisů v té době a dnes se značně liší. V roce 1993 bylo provedeno ročně necelých 600 tisíc zápisů, po 10 letech už to byl 1 milion, a v dnes katastrální úřady provedou téměř 2 miliony zápisů za rok. V nových zákonech je upravena i problematika elektronizace a digitalizace katastru. Ty odstranily poslední překážky v elektronické komunikaci s katastrálními úřady v souvislosti s vkladem práva k nemovitostem a v oblasti potvrzování geometrických plánů. I přes určité problémy přináší elektronizace mnoho výhod. V roce 2014 je v plánu doplnit informační systém katastru nemovitostí o jeho poslední chybějící část, a to řízeným oběhem elektronických dokumentů a jejich následnou archivací.

V následující kapitole se seznámíme s nejdůležitějšími změnami, které přinesl NOZ a v důsledku i katastrální zákon od začátku roku, a zároveň analyzujeme jednotlivé dopady, které tyto změny přináší u katastrálních úřadů.

Výčet konkrétních změn týkajících se katastrálních úřadů:

- Sloučení stavby a pozemku
- Stavba na pozemku jiného vlastníka
- Zápis nájmu či pachtu do katastru nemovitostí
- Informační povinnost

- Menší ochrana vlastníka
- Stavba na pozemku jiného vlastníka
- Správní poplatky

Sloučení stavby a pozemku

Do činnosti katastrálních úřadů se promítne nová zásada občanského zákoníku, podle níž se stavby stávají součástí pozemku. Zásada, která v zahraničí platí již několik let, nyní byla zavedena i u nás. Princip spočívá v tom, že stavby a jiné části pevně spojené s pozemkem nejsou samostatnými věcmi, ale stávají se součástí pozemku. Nejedná se však o úplnou novinku, tato zásada byla u nás uplatňována už před rokem 1950. Od tohoto roku u nás začala platit zásada opačná, která tvrdila, že stavba umístěna na pozemku a samotný pozemek jsou dvě samostatné věci ve smyslu práva. V důsledku zásady, která byla uplatňována před zavedením nového občanského zákoníku, bylo možné, aby vlastník stavby nebyl zároveň vlastníkem pozemku, což s sebou přineslo v důsledku velké množství problémů. Proto se NOZ vrátil k opačnému řešení, které upravuje § 506 odst. 1, který uvádí: „*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.*“ (Stavba jako součást pozemku, ©2013)

Dle autorů Podskalské a Suchánka, (©2014) je nutné uvést, že se nová zásada netýká staveb, které jsou zřízeny pouze dočasně nebo na základě inženýrských sítí. Hlavním předpokladem je to, že vlastník stavby a pozemku představují stejnou osobu. Tato zásadní změna o pojmu věci se odrazila v novém katastrálním zákoně. V katastru se evidují pouze ty budovy, které nejsou součástí pozemku ani práva stavby. V listině pro zapsání práva do katastru již není třeba speciálně uvádět, že stavba je součástí pozemku. Nový majitel pozemku se stává současně i novým majitelem stavby, která pozemku náleží. Nově se do katastru nemovitostí zapisuje údaj o dočasnosti stavby, což má vliv i na činnost katastrálních úřadů. Nový katastrální zákon uvádí, že doposud evidované stavby jsou stavby trvalé, ovšem pokud z informací z katastru není zřetelné, že se jedná o stavbu pouze dočasnou. Zásada materiální publicity se uplatňuje i tehdy, když se zjistí, že stavba není součástí pozemku. Pokud je v katastru uveden stejný vlastník stavby i pozemku, přechází automaticky vlastnické právo ke stavbě i s příslušným pozemkem. Tato situace platí i v případě, pokud se později ukáže, že se jedná o stavbu pouze dočasnou, a že stavba součástí pozemku není.

Stavba na pozemku jiného vlastníka

Nový občanský zákoník vyvolal otázku, jaký budou mít jeho ustanovení dopad na stavby na cizím pozemku jako takové, a to hlavně kvůli nově zavedenému principu superficies solo edit, neboli že stavba se stává součástí pozemku. Z výše uvedených změn lze předpokládat, že dojde k roztržtění vztahů v oblasti nemovitostí. To povede k nutnosti věnovat velkou pozornost právní úpravě vlastnictví a jiným věcným právům, které se ke stavbě vztahují. Zároveň se zákon na stavbu nedívá jako na samostatnou věc, ale činí z ní neoddělitelnou součást pozemku.

Stavby postavené na cizím pozemku do 31. 12. 2013, tedy před nabytím účinnosti NOZ, zůstanou i nadále samostatnou věcí. NOZ však již neuvádí, zda bylo nutné stavbu do konce roku 2013 ukončit. Z toho vyplývá, že stavby mohly být pouze označeny jako stavby a bude je možné dokončit i nadále po roce 2013. Důležité je i uzavření smlouvy, ke kterému muselo dojít do konce roku, nicméně nabytí účinnosti této smlouvy může proběhnout až po roce 2013. V okamžiku, kdy stavba i pozemek stanou vlastnictvím jedné osoby, stává se zároveň stavba součástí pozemku.

Na stavby na cizím pozemku od začátku roku 2014 se vztahuje plně NOZ a stávají se součástí pozemku. Důležitým aspektem je i nově zavedené právo stavby, které je pouze dočasné, a to na 99 let maximálně. Proto lze očekávat, že nejčastější důvodem jeho zániku bude uplynutí této doby. NOZ uvádí, že vlastník pozemku dá stavebníkovi při zániku práva za stavbu určitou náhradu, ale pouze tehdy, není-li stanoveno jinak. Tato náhrada by měla činit polovinu z hodnoty stavby. Problém by mohl nastat v situaci, když by se stavebník práva stavby zřekl, protože tuto situaci NOZ již neupravuje. (Haškovcová a Hlušíčka, ©2013) Problém by mohl nastat i z důvodu nesrovnalostí ve stavbách postavených před rokem 2014 a po něm. Možné problémy lze vidět i v neupřesnění, zda měla být stavba dokončená do konce roku.

Zápis nájmu či pachtu do katastru nemovitostí

Podle předchozí právní úpravy nešlo nájem do katastru nemovitostí zapsat. S termínem pacht se nově setkáváme až v NOZ. Zápis nájmu či pachtu je prováděn pomocí vkladu. Důležité je, že zápisem dojde ke změně na věcné právo a zápis podléhá zásadě materiální publicity, tedy důvěře v zapsané údaje v katastru nemovitostí.

Zápis nájmu nebo pachtu může přinést i několik výhod. Vlastník nemovitosti je chráněn v pro případ, že by se rozhodl nemovitost prodat, a to díky zápisu nájmu v katastru. V při-

padě, že by majitel chtěl pronajatou nemovitost prodat, aniž by o nájmu řekl potenciálnímu majiteli, vystavil by se značnému riziku, že po něm bude nájemce požadovat náhradu škody. Navíc zde existuje i právní garance informovat druhou stranu o zápisu. Díky tomu se může přejít zbytečným sporům.

Klega, (©2013) objasňuje situaci tak, že v současné době ještě nemůžeme říct, jak často se bude tento typ zápisu využívat. To se ukáže až s odstupem času.

Informační povinnost

V rámci vkladového řízení nastává několik důležitých změn. Jednu z nich upravuje §16 katastrálního zákona. Katastrální úřad je povinen vlastníkovu nemovitosti umožnit vyjádření k návrhu změny v právních poměrech, které se dotýkají jeho nemovitosti a zároveň je povinen o těchto změnách vlastníka informovat. (Podskalská a Suchánek, ©2014) V praxi to znamená, že katastrální úřad vlastníka informuje o změně v katastru nemovitostí, a to nejpozději den poté, co k dané změně došlo. Úřad pošle informaci prostřednictvím datové schránky, zasláním dopisu na adresu vlastníka, e-mailem nebo zprávou na mobilní telefon. Pokud má vlastník zřízenou službu pro sledování změn v katastru nemovitostí, katastrální úřad ho informuje prostřednictvím této služby. (zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí) Vyrozumění o změně zápisu v katastru bude mít podobu výpisu z katastru, ze kterého bude zřetelné, jaká změna a v čí prospěch byla do katastru zapsána. Průběh dosavadního řízení se může značně protáhnout, protože katastrální úřad může povolit vklad nejdříve po uplynutí lhůty 20 dní ode dne, kdy vlastník obdržel informaci o podaném návrhu.

K návrhu přikládáme pouze jednu vkladovou listinu, prostřednictvím které je zápis do katastru prováděn. Nově již není zasílána účastníkům řízení listina s vkladovou doložkou, pouze jsou vyrozuměni o situaci, že byl vklad proveden.

V případech, kdy se jedná o listiny vystavené před datem účinnosti nového katastrálního zákona a nového občanského zákoníku a které nemají všechny stanovené náležitosti, je možné nedostatky nahradit návrhem, který bude všechny náležitosti obsahovat. (Katastr nemovitostí v novém, ©2013)

Menší ochrana vlastníka

NOZ úplně změnil význam katastru nemovitostí, a to především v posílení zásady materiální publicity. Změna se projevila především v tom, že jediným důkazem vlastnictví domů, pozemků či bytů je zápis v katastru. Což nutí vlastníky dávat si mnohem větší pozor na případné změny zápisů. Změny mohou nastat i bez vědomí vlastníka, a to podvodem nebo nedbalostí pracovníka katastrálního úřadu, případně i jiným způsobem. V případě, že dříve došlo k chybě v zápisu, neměla tato skutečnost žádný vliv na vlastnictví nemovitosti. V katastru byla sice jako vlastník uvedena jiná osoba než vlastník skutečný, nicméně skutečný vlastník se mohl domoci změny zápisu tak, aby byl opět zapsán jako vlastník. V případě koupě nemovitosti od podvodníka, který se vydával za skutečného vlastníka, stala se celá koupě neplatnou. Skutečný vlastník se tedy nemusel obávat, že o svou nemovitost přijde. V současné době, pokud dojde k chybě zápisu, ať už nedbalostí či úmyslem, chybný stav je v katastru veden po dobu 3 let a je brán jako správný.

NOZ značně upevnil pozici důležitosti údajů v katastru nemovitostí. To ovšem vede v důsledku k neustálé kontrole správnosti údajů vlastníků nemovitostí. V případě, že doba nesprávného zápisu překročí 3 roky, což je doba, kdy může vlastník zareagovat na chybný zápis, stává se skutečnost zapsaná v katastru nemovitostí správnou a platnou. Takto zapsanou skutečnost prakticky již nelze napadnout. V opačné situaci, kdy je reakce na chybné údaje okamžitá, kontaktuje vlastník příslušný katastrální úřad a skutečnost je bez následků napravena. I před 3 letou lhůtu je doporučeno kontrolovat údaje mnohem častěji. To je dáno situací, že pokud se v katastru objeví chybný zápis o vlastníkově a osoba nesprávně evidovaná jako vlastník prodá třetí osobě, každý z kupců může tvrdit svou dobrou víru při koupi nemovitosti. Následně domáhání se nemovitosti bude pro skutečného vlastníka mnohem složitější. Pokud je chybný zápis majiteli nemovitosti oznámen, například ze strany úřadu, lhůta pro vyřešení dané situace se krátí na jeden měsíc. Ale mohou nastat i složitější případy, a to při převodu nemovitosti, kdy jsou smazány předchozí vlastnictví. Jako příklad můžeme uvést veřejnou dražbu nemovitosti. Vydražitel se okamžitě stává jediným vlastníkem nemovitosti, a to bez ohledu na to, jestli nemovitost byla podána do dražby skutečným vlastníkem nebo ne. Z výše zmíněných důvodů je nutné katastr kontrolovat co nejčastěji. V nejlepším případě v řádech dnů až týdnů, tedy v délce trvání katastrálního řízení, pro případnou rychlou reakci vlastníka na neočekávanou změnu údajů v katastru nemovitostí. (Proč strážít katastr, 2013)

Následující tabulka č. 4 nastiňuje rozdíl mezi dřívější právní úpravou a novým občanským zákoníkem.

Tab. 4. Srovnání dřívější právní úpravy a nového občanského zákoníku

| | OZ | NOZ |
|---|---|--|
| Vlastnictví nemovitosti | Listiny dokládající nabytí nemovitosti | Zápis v katastru |
| Možnost přijít o nemovitost změnou zápisu v katastru | NE | ANO |
| Výskyt chyby v zápisech v katastru | Nemá vliv na vlastnické právo (bez ohledu na dobu výskytu chybného zápisu v katastru nemovitostí) | Po uplynutí určité doby lze pozbyt nevědomky vlastnictví |
| Ochrana proti podvodům s nemovitosti | Doložení listin dokládající právo | Sledování zápisů v katastru |
| Nutnost sledování katastru pro ochranu vlastnictví | NE | ANO |

Zdroj: Srovnání dřívější právní úpravy a nového občanského zákoníku. Dostupný z: <http://www.strazcekatastru.cz/proc-strazit-katastr/>

Klimánková, (©2013) představuje novou právní úpravu, která s sebou přinesla řadu změn a je nutné se jim přizpůsobit. Dříve vlastník nemovitosti prokázal své vlastnictví na základě listiny, ale od začátku tohoto roku se stal rozhodujícím aspektem pro prokázání vlastnictví zápis v katastru nemovitostí. Z toho tedy vyplývá, že vlastník může snadno přijít o nemovitost pouhou změnou údajů v katastru. Dříve neměly chyby v zápise žádný vliv na vlastnické právo, v současnosti však může po určité době jiná osoba, která není původním vlastníkem, úspěšně tvrdit, že vlastníkem je. Nový občanský zákoník přivedl také nutnost sledování správnosti údajů v katastru samotnými vlastníky.

V případě, že je vlastník zastupován zmocněncem, musí zmocněnec doložit úředně ověřenou plnou moc, aby mohl být proveden zápis do katastru. Vlastník následně dostane informaci od katastrálního úřadu o provedeném vkladu zmocněncem.

Další aspekt prevence proti podvodům přináší mnohem lepší informovanost všech účastníků řízení prostřednictvím katastrálních úřadů, které jsou již zmíněny výše v souvislosti s vkladovým řízením.

V otázkách zabezpečení padl návrh i na použití hesla či PINu, kterým by majitel nemovitosti potvrdil případný převod. Potvrzení by proběhlo až po přijetí zprávy o návrhu na vklad a heslo by znal pouze vlastník nemovitosti a katastr nemovitostí. Tento návrh však nebyl dosud realizován, a to z důvodu možných komplikací. Nelze ho použít pro všechny typy převodů a vyžadoval by zdlouhavou a podrobnou přípravu, což nebylo možné stihnout v tak krátkém časovém úseku. Nemůžeme ho použít v případě nahrazení projevu vůle soudem a při zápisu práv vzniklých na základě dražby. Další možné úskalí by nastalo v případě, kdyby vlastník nemovitosti smlouvu k převodu podepsal, ale pokud by nezadal heslo pro potvrzení, převod by byl okamžitě zablokován.

Dalším návrhem bylo, aby vlastník dostal informaci prostřednictvím dopisu o vyznačení plomby po návrhu na vklad do katastru týkající se pouze jeho nemovitosti. Návrh se opět nedočkal realizace, a to z důvodu velké finanční náročnosti. Ta by převýšila až 200 milionů Kč za rok při milionu katastrálních řízení a odesíláním všech dopisů účastníkům řízení.

Čechlovský, (2013) udává, že navrhováno bylo i umožnit podat odvolání proti povolení vkladu a přistoupit na žalobu proti povolení vkladu. Neschválení návrhu tkví nejspíš v tom, že když se ve správním řízení provede vyrozumění, je nutné účastníkovi poskytnout lhůtu pro vyjádření. To by v důsledku znamenalo prodloužení samotného řízení z důvodu možnosti podání opravného prostředku a lhůty pro případné podání žaloby. V konečné fázi by se vkladové řízení protáhlo až na čtyři měsíce, což by přineslo řadu komplikací jak občanům, tak firmám. Na vkladu práva je závislá řada dalších operací, jako poskytnutí úvěru, vyplacení kupní ceny nebo předání nemovitosti.

Správní poplatky

Ještě v minulém roce byly na katastru nemovitostí zpoplatněny pouze čtyři služby. Od začátku roku 2014 je těch služeb devatenáct. Tabulka č. 5 definuje některé ze zpoplatněných služeb katastru nemovitostí.

Tab. 5. Poplatky za služby katastrálních úřadů

| | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|--|
| Právo stavby | Přídatné spoluvlastnictví | Výhrada práva lepšího kupce |
| Podzástavní právo | Výhrada práva zpětné koupě | Ujednání o koupi na zkoušku |
| Budoucí zástavní právo | Výhrada vlastnického práva | Nájem |
| Budoucí výměnek | Výhrada práva zpětného prodeje | Pacht |
| Správa svěřeného fondu | Zákaz zcizení nebo zatížení | Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku |

Poplatky na služby katastru nemovitostí. Dostupné z: <http://g.denik.cz/1/3d/1512-katastr-web.jpg>

V rámci rozsáhlých změn se zavedením NOZ a katastrálního zákona se změny dotkly i správních poplatků. Občané si nyní budou muset zaplatit za mnohem více služeb než v minulém roce. Zpoplatnění většího množství služeb způsobí větší zátěž i na katastrální úřady.

5.1 Výzkum názorů na dopady nového občanského zákoníku a jejich vlivů na efektivitu činnosti katastrálních úřadů

Abychom si ještě více objasnili uvedené poznatky a dopady nového občanského zákoníku na efektivitu činnosti katastrálních úřadů, zařadila jsem do své práce i tzv. výzkumnou sondu. Součástí výzkumu je několik otázek, na které odpovídali pouze osoby s právnickým vzděláním, konkrétně vedoucí oddělení právních vztahů k nemovitostem, právník a soudce.

Výzkum zahrnuje:

1. **Část teoretická**
 - Cíl
 - Hypotéza

2. **Část metodická**
 - Metoda výzkumu
 - Shromažďování dat

3. **Zpracování výzkumu**

4. **Vyhodnocení a shrnutí**

5.1.1 Teoretická část

Předmět zkoumání

V souvislosti s platností nového občanského zákoníku a nového katastrálního zákona se nabízí otázka, zda jejich zavedení je pro Českou republiku spíše přínosem či přítěží. Předmětem zkoumání jsou pozitiva a případná úskalí nového občanského zákoníku a katastrálního zákona.

Cíl zkoumání

Hlavním cílem výzkumu je zjistit, jak ovlivní nový občanský zákoník efektivitu fungování katastrálních úřadů v České republice, jaká byla připravenost na zavedení nových právních předpisů a na jaké úrovni je katastrální systém v České republice v porovnání se sousedními zeměmi.

Hypotéza

Provedený výzkum pracoval s několika hypotézami.

1. Nový občanský zákoník snížil efektivitu činnosti katastrálních úřadů
2. Katastrální zákon snížil efektivitu činnosti katastrálních úřadů
3. Zaměstnanci nebyli na zavedení nového občanského zákoníku dostatečně připraveni.

4. Úroveň katastrálního systému v České republice je srovnatelná se sousedními zeměmi.

Stanovili jsme si jednu hlavní hypotézu, která zní: **Vliv nového občanského zákoníku na efektivitu činnosti katastrálních úřadů je negativní.** Na základě dalšího šetření zjistíme, zda bude hypotéza potvrzena nebo vyvrácena.

5.1.2 Metodická část

Abychom dospěli k námi požadovanému výsledku, bylo nutné sestavit soupis otázek. Ze sestavených otázek byla asi polovina otevřených, a to z toho důvodu, abychom získali různé názory na efektivitu činnosti katastrálních úřadů se zavedením nového občanského zákoníku. I v otevřených otázkách se respondenti většinou shodli v názorech. Ještě před sestavením samotných otázek probíhalo šetření mezi pracovníky katastrálního úřadu, byl tedy proveden pretest. Ten slouží ke zjištění připravenosti výzkumu a k sestavení otázek tak, aby výzkum byl co nejúčelnější. Pracovníci byly dotazováni na obdobné otázky, které se objevují i v samotném průzkumu. Abychom mohli potvrdit jejich názory, byl sestaven soupis otázek určený pro osoby s právnickým vzděláním, které se v katastrální oblasti pohybují, a proto jejich názory mohou být pro náš výzkum stěžejní.

Shromáždění dat

Vzhledem k dnes už velmi dobře rozšířeným informačním technologiím byly dotazníky rozeslány prostřednictvím emailové pošty. Tato metoda je velmi rychlá a časově nenáročná. Při komunikaci s dotazovanými byl vysvětlen účel výzkumu. Sběr dat trval celkem týden. Osoby byly do výzkumu vybírány cíleně, nikoliv náhodně, jak tomu obvykle bývá u dotazníků. Průzkum probíhal u osob s právnickým vzděláním z důvodu jejich odbornosti a orientaci v novém občanském zákoníku a novém katastrálním zákoně.

5.1.3 Zpracování

V rámci výzkumu byly otázky zaslány třem osobám, tedy odborníkům v katastrální oblasti. Vzhledem k velmi malému počtu dotazovaných osob byla návratnost odpovědí stoprocentní.

5.1.4 Vyhodnocení a shrnutí

Vyhodnocení

Z námi provedeného výzkumu vyplynulo, že na otázky odpovídaly pouze 3 osoby, a to vedoucí oddělení právních vztahů k nemovitostem, právník a soudce.

2 ze 3 respondentů tvrdí, že nový občanský zákoník má negativní vliv na efektivitu činnosti katastrálních úřadů. Zbylý respondent tvrdí opak, tedy že vliv je pozitivní.

Největší přínos nového občanského zákoníku vidí respondenti v zápisech v katastru, kde bude možné zapsat nové skutečnosti, jako zákaz zcizení, pacht. Velké pozitivum vidí dotazovaní ve snaze vyřešit podvodné zápisy, informovanosti vlastníků a posílení zásady materiální pravdy.

Při výčtu úskalí, které způsobuje nový občanský zákoník v souvislosti s katastrálními úřady, se respondenti shodli na složitosti pro laiky, tedy pro běžného občana. V právní terminologii je používáno archaické názvosloví, které běžnému občanovi nic neříká. Poslední respondent odpověděl, že bude trvat léta, než bude výklad právní úpravy ustálen.

Podle 2 respondentů má nový katastrální zákon negativní vliv na efektivitu činnosti katastrálních úřadů. Jeden pak uvedl, že tento vliv je neutrální.

Další otázka se týkala přínosu nového katastrálního zákona, kde první respondent vidí přínos v zápise nových záležitostí, druhý vidí pozitivum v existenci jediné právní úpravy pro katastrální oblast a třetí dotazovaný žádný přínos nevidí.

Jako úskalí bylo všemi třemi dotazovanými uvedeno prodloužení lhůty při vyřízení vkladu do katastru nemovitostí.

Dle 2 respondentů neexistuje v současné době žádná oblast, která je nevyhovující a katastrální zákon na ni nepamatuje. Zbylý respondent tvrdí opak, kde v další otázce svou odpověď rozvede. Je tedy přesvědčen o tom, že existují neupravované oblasti novým katastrálním zákonem, avšak tyto nedostatky ukáže až praxe. Zatím ale na nic konkrétního nenarazil, protože 3 měsíce je krátká doba na vyhodnocování.

Všichni dotazovaní jsou přesvědčeni, že efektivita činnosti katastrálních úřadů se se zavedením nového občanského zákoníku snížila.

2 dotazovaní tvrdí, že připravenost zaměstnanců katastrálních úřadů na platnost nového katastrálního zákona byla nedostatečná. Jeden respondent si myslí opak, tedy že jejich připravenost byla dobrá.

V poslední otázce jsme se dotazovali na úroveň katastrálního systému České republiky v porovnání se zahraničím. 2 dotazovaní odpověděli, že systém je srovnatelný se zahraničím. Jeden dotazovaný si myslí, že systém je zaostávající. Ovšem nabízí se otázka, do jaké míry znají dotazovaní katastrální systémy v zahraničí. Je proto možné, že tato odpověď bude spíše věc názoru, než skutečnost podložená fakty.

Shrnutí

Na základě výše uvedených odpovědí můžeme tvrdit, že vliv nového občanského zákoníku na efektivitu katastrálních úřadů je spíše negativní než pozitivní. Stejně tak nový katastrální zákon negativně ovlivní činnost katastrálních úřadů. U nového katastrálního zákona je negativ v součtu ještě mnohem více. Příprava zaměstnanců katastrálních úřadů na novou právní úpravu byla taktéž nedostatečná. Zda se názory potvrdí i ve skutečnosti, zjistíme až s odstupem času.

Námi stanovená hypotéza, že vliv nového občanského zákoníku na efektivitu činnosti katastrálních úřadů je negativní, byla potvrzena. Zároveň se potvrdily i jednotlivé dílčí hypotézy.

6 NÁVRH MOŽNÉHO ZEFEKTIVNĚNÍ ČINNOSTI KATASTRÁLNÍCH ÚŘADŮ

V souvislosti s předchozí kapitolou, kde byla porovnávána efektivita činnosti katastrálních úřadů v České republice a jejích sousedních zemích, navrhneme možné řešení pro zvýšení jejich efektivity a fungování. V rámci návrhové části bude představen i možný budoucí vývoj katastrálních úřadů a katastru nemovitostí.

Z provedeného výzkumu, kde odpovídali na otázky osoby s právnickým vzděláním, vyplývá, že celkově dopady nového občanského zákoníku na efektivitu katastrálních úřadů jsou spíše negativní než pozitivní. Velký problém NOZ představuje archaické názvosloví, které běžnému občanovi nic neříká. Zde se nabízí jasné řešení, a to upravit zákon tak, aby byl srozumitelný pro všechny občany. Protože občanský zákoník představuje právní úpravu, která se významně dotýká všech občanů bez výjimky. Asi největší úskalí nové právní úpravy představuje prodloužení lhůty v rámci vkladového řízení. Pro celkové zvýšení efektivity katastrálních úřadů by bylo namísto lhůty co nejvíce zkrátit. Občan by tak nemusel dlouho čekat, než se jeho požadavek vyřídí a pracovníci by nebyli tolik vytíženi. Další problém nastal po zavedení NOZ, kdy se ukázalo, že připravenost pracovníků katastrálních úřadů nebyla dostatečná. Jediným řešením do budoucna by bylo daleko lépe připravit pracovníky na novou právní úpravu. Zajistit jim dostatečné proškolení a seznámit je i s praktickými činnostmi, které nová právní úprava zahrnuje.

Další návrhy se budou směřovat k jednotlivým oblastem, které se týkají katastrálních úřadů. Návrhy provedeme jak pro Českou republiku, tak pro sousední státy a jednotlivé dopady aplikujeme na Zlínský kraj.

Katastrální řízení a jeho časová náročnost

Česká republika si nepatrně zvýšila časovou náročnost zavedením nového občanského zákoníku a katastrálního zákona. Vyřízení například vkladového řízení bude v některých případech o něco delší. Nicméně do budoucna by to neměl být velký problém a je ještě dost brzy zavádět nová opatření proti tomuto jevu.

Celkově má vkladové řízení trvat 30 dnů, bohužel Praha tyto lhůty často nedodržuje a vyřízení se protáhne až na několik měsíců. Problém může spočívat v celkovém přetížení úřadu, což dokumentuje i tabulka výše, kde na jednoho zaměstnance připadá téměř čtyři tisíce obyvatel, což je nejvíce ze všech krajů České republiky. Dalším důvodem může být neo-

chota zaměstnanců. Nicméně jako nejlepší vysvětlení této situace bude nedostatečné financování těchto institucí. Požadavky na katastrální úřady se stále stupňují, ale k cílenému zvýšení efektivity práce chybí finanční prostředky. Řešením by bylo zvýšit příjmy katastrálních úřadů nebo snížit výdaje a hospodařit s penězi co nejefektivněji. Bohužel v mnohých případech je rozpočet na minimum, proto není možné snižovat výdaje. Se zavedením nového občanského zákoníku se zvýšili poplatky za katastrální řízení, tudíž i tato skutečnost značně přispěje ke zvýšení příjmů. Při zvýšení objemu finančních prostředků by bylo možné zaměstnat více zaměstnanců a efektivita činnosti by se zvýšila. Avšak zvyšování počtu zaměstnanců není v blízké době pravděpodobné, spíše dochází k opačnému jevu.

Slovensku se od roku 2011 podařilo plnit zákonně stanovené lhůty katastrálního řízení, až na některé výjimky. Problém v plnění lhůt přichází v nárazových situacích spojených s velkými investičními akcemi. (Májovská, 2011) Řešením toho problému se Slovensko zabývá již několik let a snaží se situaci řešit, aby nedocházelo zbytečně k prodlužování zákonem stanovených lhůt. Jako pozitivní jev můžeme brát to, že na Slovensku je možné lhůtu katastrálního řízení zkrátit. Toto opatření by bylo dobré aplikovat na systém v České republice, čímž by se částečně zkrátila průměrná doba vyřízení podání a celkově by se přešlo problému s dlouho vyřizovací lhůtou se zavedením nového občanského zákoníku.

Pokud se zaměříme pouze na Zlínský kraj a na jeho jednotlivá katastrální pracoviště, tak nejvíce podání na jednoho pracovníka připadá na katastrální pracoviště v Kroměříži, a to 1500. Nejnižší počet 751 podání byl zaznamenán na katastrálním pracovišti ve Valašských Kloboukách. Z toho vyplývá, že celková časová náročnost katastrálního procesu je ve Valašských Kloboukách nižší, než v Kroměříži, při stejném počtu zaměstnanců zabývajících se podáním. Z této situace lze také očekávat, že celková doba katastrálního řízení na pracovišti v Kroměříži je delší než ve Valašských Kloboukách. Ke zkrácení doby vyřízení podání by přispělo zvýšení počtu pracovníků, konkrétně na katastrálním pracovišti v Kroměříži. Návrhy na zvýšení počtu zaměstnanců budou rozebrány v kapitole nároků na pracovníky.

Příjmy a výdaje

U České republiky byla příjmová a výdajová stránka částečně rozebrána v souvislosti s časovou náročností. Z analýzy příjmů a výdajů na Slovensku a v České republice vyplynulo, že Česká republika má mnohem vyšší výdaje než Slovensko. Aby byla výdajová

stránka u nás srovnatelná se Slovenskem, musela by Česká republika výdaje snížit téměř na polovinu, tedy na 1 092 500 tis. Kč. Celková efektivita katastrálního systému v České republice by se zvýšila, kdy se inspirovala od Slovenska a výdajovou stránku značně snížila.

V Německu jsou v současné době příjmy a výdaje vyrovnané. V budoucnu lze předpokládat, že se rozpočet bude neustále snižovat, a to v rámci celkových úspor. Postupné snižování rozpočtu by výrazně prospělo i naší zemi. Tuto situaci by mohl podpořit fakt, že se neustále vyvíjejí technologie a na některé úkony již nebudou potřeba pracovníci. Snižování stavu zaměstnanců povede ke snížení výdajů.

V rámci Zlínského kraje má nejvyšší příjmy na jednoho obyvatele v prvním čtvrtletí 2014 pracoviště v Uherském Hradišti, a to 42 Kč. Naopak nejnižší částka 23 Kč připadá Zlínu. V celkových číslech se dostáváme na 1 071 175 Kč v Uherském Hradišti a ve Zlíně na 1 757 025 Kč. Pokud by Zlín chtěl dosáhnout stejné výše příjmů jako město Uherské Hradiště, musel by částku zvýšit až na 68 Kč. V případě, že by Zlín dosáhl stejné úrovně příjmů jako Uherské Hradiště, musela by jeho příjmová stránka dosáhnout částky 3 208 327 Kč.

Bezpečnost uložených údajů

Problémem zůstává pro všechny státy otázka zabezpečení údajů. I u nové právní úpravy se mohou objevit jisté komplikace. Proto je třeba otázku bezpečnosti uchovávání údajů neustále řešit. Slovensku tento problém částečně vyřeší nově připravovaný katastrální zákon, který se problematikou zabezpečení údajů katastru nemovitostí zabývá a měl by je do jisté míry eliminovat. Někteří odborníci tvrdí, že nově zavedený občanský zákoník problémy s podvody v katastru nemovitostí eliminuje. Zda se toto tvrzení zakládá na pravdě, poznáme nejspíš až koncem roku, kdy bude možné srovnat počet podvodů provedených v předchozích letech a v roce 2014. Německo disponuje obdobným systémem, co se týká zabezpečení jako u nás. Nicméně je hodně pravděpodobné, že problém se zabezpečením údajů bude přetrvávat nadále, proto není možné navrhnout nějaké komplexní opatření, které podvody úplně odstraní.

Nároky na pracovníky

V České republice se se zavedením nového občanského zákoníku nároky na pracovníky zvýšily, a to především v době, kdy si každý pracovník musel osvojit zavedené změny. Vytíženost katastrálních úřadů u nás zvýšila informační povinnost pracovníků vůči vlastní-

kům nemovitostí v případě změny údajů v katastru nemovitostí, protože tato informační povinnost dříve neexistovala. Tato situace vyplývá z analýzy dopadů nového občanského zákoníku v předchozí kapitole. Kvůli tomu, že nový občanský zákoník je v platnosti pouze krátkou dobu, navrhopvat řešení pro zlepšení situace je poněkud předčasné. Je to otázkou času, jak tyto nároky budou pracovníci v budoucnu zvládat. Nicméně možným řešením by byla inspirace u sousedních států, kde určité úkony pracovníků katastrálních úřadů vykonávají například notáři, kteří patří pod ministerstvo spravedlnosti.

V Polsku odpadá povinnost pracovníkům vkládat informace do katastru nemovitostí. Tato úloha patří notářům. Otázkou je, zda se toto řešení odráží na větší efektivitě nebo ji naopak snižuje. Pozitivum můžeme vidět v tom, že díky notářům lze částečně předejít chybným vkladům do katastru nemovitostí. Tento fakt by přispěl i České republice. Nicméně zápis vkladů prostřednictvím notářů by znamenal další rozsáhlé změny a není zde s určitostí zajištěn pozitivní dopad.

V návaznosti na výše zmíněné grafy v podání na jednoho obyvatele ve Zlínském a Jihočeském kraji lze navrhnout zvýšení počtu pracovníků katastrálního úřadu. Navýšení stavu by se týkalo kraje Zlínského, kde bylo zjištěno větší vytížení úřadů. Na Zlínský kraj připadá průměrně 1209 podání na jednoho pracovníka, v kraji Jihočeském je to pouze 979 podání. Aby Zlínský kraj dosáhl srovnatelné efektivity jako kraj Jihočeský, bylo by nutné zvýšit počet zaměstnanců, průměrně o 6 zaměstnanců na jedno katastrální pracoviště ve Zlínském kraji.

Technické zabezpečení

Nejlépe vybavené úřady výpočetní technikou lze očekávat v Německu z důvodu množství fungujících informačních systémů. V České republice můžeme tvrdit, že vybavení výpočetní technikou je dostatečné, nicméně platí, že čím větší úroveň technického vybavení, tím větší efektivita činnosti katastrálních úřadů. Ostatní státy, tedy Polsko a Slovensko si stojí podobně jako Česká republika.

Organizace

Organizační uspořádání katastrálních systémů je mezi porovnávanými státy rozdílné. Dá se říci, že u všech států funguje jeden hlavní úřad, který má ovšem různé kompetence. V České republice (ČÚZK) disponuje více pravomocemi proti úřadu v Polsku. Jeho úlohu v určitých situacích zastává hlavní geodet. Tato funkce v České republice není. Na Slovensku je

situace téměř totožná jako u nás. Nicméně nejkomplicovanější situaci v oblasti organizace katastrálního systému najdeme v Polsku.

Celková složitost procesu

Podle některých odborníků v České republice převládá problém s neefektivitou ze strany zaměstnanců katastrálních úřadů, a to především na katastrálním úřadě v Praze. Problém však spočívá i v tom, že žádosti jsou vyřizovány podle doby jejich podání, nikoliv podle složitosti případu. U jednoduchých případů potom dochází ke zbytečnému prodlužování, zatímco se vyřizuje případ složitý. Jako řešení se nabízí posuzování případů podle složitosti, nikoliv podle doby podání.

Celkovou složitost katastrálního řízení na Slovensku lze zhodnotit jako mírně zaostávající před Českou republikou. K této skutečnosti přispěl i fakt, že Slovensko nesplnilo od roku 2011 řadu stanovených cílů. K zefektivnění nejen katastrálního řízení by měl přispět i nově připravovaný katastrální zákon.

Katastrální systém v Německu patří mezi nejvyspělejší nejen v Evropě. Tedy mezi státy, které jsme porovnávali, ho můžeme zařadit jako nejvyspělejší. To v důsledku znamená, že katastrální systém v Německu představuje vysokou úroveň a množství dalších propracovaných systémů, které na něj navazují.

6.1 Budoucnost katastrálních úřadů

Pro Českou republiku a její sousední státy platí, že katastrální systémy zde mají dlouhou tradici a že podléhají neustálé modernizaci. Toto tvrzení však nelze říci o vzdálenějších státech jako je Bulharsko nebo Rumunsko. (Molen, 2013) Modernizace přispívá k provádění úkonů na katastrálních úřadech.

Obsahy katastrů nemovitostí by měly být uspořádány skutečných potřeb územní politiky. Hospodaření s půdou bude potřebovat více spolehlivé a komplexní informace. Toto je důvod velkého tlaku na neustálé rozšiřování potřebných údajů v katastrech. Je ale otázkou, zda rozšíření údajů představuje to nejlepší řešení. Obzvláště v současné době, kdy každá jednotlivá odvětví státní správy provozují vlastní specializované registry a databáze s údaji, které patří do jejich kompetence a odpovědnosti. Současný stav informačních technologií umožňuje propojit veřejné registry z různých ministerstev a vytvořit tak širší distribuovaný systém o nemovitostech, jak pro použití veřejné správy, tak soukromého sektoru. Můžeme říci, že katastr by měl představovat páteř celého národního systému, jelikož obsahuje in-

formace o veškerých vlastnictvích. (Pesl, 2003) Ovšem rozšíření údajů v katastru nemovitostí by znamenalo větší zatížení katastrálních úřadů, a to z důvodu vyššího počtu evidovaných údajů. V rámci Polska by se jednalo o vyšší zatížení notářů, protože právě ti zde zapisují údaje do katastru nemovitostí. Konkrétně pro Českou republiku, která zavedla nové právní předpisy, by navýšení údajů nejspíš nepředstavovalo nejlepší řešení. Samozřejmě s výhledem do vzdálenější budoucnosti není nic vyloučeno.

Česká republika

V současné době probíhá digitalizace katastrálních map, která v roce 2013 pokryla 77% území republiky. Vizí pro rok 2014 je pokrytí 85% území. Ovšem tempo digitalizace katastrálních map se bude postupem času snižovat a bude docházet k přesouvání pracovníků katastrálních úřadů na pozice pracovníků, kteří se zabývají vklady do katastru nemovitostí. (Večeře, ©2014) Tento krok je důsledek nového občanského zákoníku a představuje personální změny katastrálních úřadů. Bude nutné zaměstnance na nových pozicích naučit provádět nové úkony, což by ze začátku mohlo představovat snížení efektivity v jejich činnosti. Nicméně nejspíš se přesun bude týkat pouze zanedbatelného počtu pracovníků katastrálních úřadů a vliv na celkovou efektivitu jejich činnosti by neměl být velký.

V nejbližší době se chystá doplnění informačního systému katastru nemovitostí o poslední důležitou, avšak doposud chybějící část, kterou představuje řízený oběh elektronických dokumentů a jejich archivace. Celkově elektronizace v rámci katastrálních úřadů představuje velmi významný krok vpřed. I díky tomu mluvíme o jenom z nejpokročilejších typů úřadů z hlediska poskytování elektronických služeb občanům. Nicméně katastrální úřady podléhají velkému tlaku na snižování investic do rozvoje e-governmentu. (Večeře, 2014)

Plánuje se také zachování přiměřené kapacity, která umožňuje provádět obnovu katastrálního operátu pomocí nového mapování katastrálního území s nejhorší kvalitou katastrálních map. Pouze na částech katastrálních území, kde proběhly pozemkové úpravy, bude třeba zmapovat zastavěné části území, které nejsou řešeny v pozemkových úpravách.

Konopa, (2013) poukazuje na důležitý krok vpřed, který bude zapojení obcí a stavebních úřadů k tomu, aby prováděly včasnou a důslednou aktualizaci dat v základních registrech, které by v opačném případě ztrácely účinnost. Obsahovaly by totiž neaktuální údaje, na které se nedá plně spolehnout. V dohledné budoucnosti by povinnost vkládat aktuální údaje do registrů neměla platit pouze pro obce a stavební úřady, nově by se vklad údajů týkal nerostného bohatství, lázeňství nebo vodních zdrojů. Pro katastrální úřady by to znamenalo

omezení počtu žádostí prostřednictvím písemného podání. V důsledku všech těchto vizí bude bohužel docházet i k rušení několika katastrálních pracovišť, které nepokryjí svou agendu a jejich fungování není dostatečně efektivní. Jedná se konkrétně o 10 katastrálních pracovišť.

Slovensko

Nejbližší budoucnost katastru nemovitostí a katastrálních úřadů na Slovensku ovlivní právě připravovaný nový katastrální zákon, jehož hlavním cíle je přehlednější úprava práv a povinností a celkově vytvořit legislativní podmínky v rámci katastru nemovitostí. Zákon bude zohledňovat především zjednodušení úkonů v praxi a zkracování délky jejich vyřízení. Reaguje tak na požadavky zrychlení a zkvalitnění zápisu nemovitostí, zlepšení a zjednodušení přístupu k informacím v katastru nemovitostí. Rozšiřuje zápis práv k nemovitostem o nájemná práva u nemovitostí, které trvají déle než tři roky. Nový katastrální zákon na Slovensku měl nabýt účinnosti 1. 1. 2014. (Nový katastrální zákon, 2012) Bohužel jeho legislativní proces musel být pozastaven z důvodu přenesení kompetencí v oblasti katastrálních úřadů na úřady okresní.

Německo

V roce 2014 by měla být dokončena digitalizace katastrálních map. Nové a moderní technologie umožňují vytvořit mapy různých měřítek, proto již nebudou potřeba na katastrálních úřadech pracovníci, kteří se tvorbou map zabývají. Německo je tedy v otázce digitalizace map o krok vpřed proti České republice. (German Cadastre, 2014). Stejně jako u nás se tedy Německo potýkalo se snižováním počtu zaměstnanců na katastrálních úřadech a v budoucnu se dá předpokládat ještě větší snižování počtu pracovníků díky neustálé modernizaci a novým technologiím.

Polsko

Dle Wilkowskyho a Karabina, (2003) vytvoření centrální databáze katastru nemovitostí, elektronizace katastru a částečná digitalizace katastru nemovitostí představují hlavní cíle do budoucna, konkrétně do roku 2020. Bohužel však není jisté, zda se všechny tyto vize podaří Polsku naplnit. Plány z velké části závisí na finančních prostředcích a údajích o dokončení prací týkajících se digitalizace katastru nemovitostí. Současně by Polsko uvítalo změny v organizační struktuře a zavedení nových počítačových systémů s ohledem na optimalizaci finančních prostředků a následný přenos informací.

ZÁVĚR

Tato práce sumarizuje všechny teoretické i praktické poznatky týkající se katastrálních úřadů a katastru nemovitostí v České republice a na základě dostupných informací porovnává efektivitu fungování v sousedních státech, tedy v Německu, Polsku a Slovensku. Důležitou část práce představuje analýza jednotlivých změn, tedy dopadů na efektivitu činnosti katastrálních úřadů. Jednotlivé změny jsou zde podrobně popsány a analyzovány jejich pozitiva nebo případná negativa.

Hlavním cílem práce bylo nastínit tematiku katastrálních úřadů a rozebrat jednotlivé faktory, podle kterých bychom mohli míru jejich efektivního fungování stanovit. Mezi porovnávané aspekty byla zařazena celková časová náročnost katastrálního řízení, finanční náročnost z pohledu hospodaření úřadů a celková složitost procesu. V důsledku bodového hodnocení bylo stanoveno pořadí států od nejefektivnějšího po nejméně efektivní. Největší efektivitou katastrálních úřadů a celkově katastrálního systému disponuje Německo. Česká republika, Slovensko a Polsko nemají efektivitu tak vysokou v porovnání s Německem. V rámci analýzy byly popsány a rozebrány jednotlivé změny, které nastaly po tom, co vyšel v platnost nový občanský zákoník a nový katastrální zákon. Změny zavedené s novým občanským zákoníkem a katastrálním zákonem mají množství úskalí. Jako největší negativum můžeme uvést prodloužení doby vkladového řízení. Některá negativa se mohou projevit až postupem času. Zároveň bylo zjištěno, že převládají negativní dopady nad pozitivními. Pro potvrzení výsledků práce byl závěrem proveden výzkum, při kterém odpovídali na otázky osoby s právnickým vzděláním. Jako největší úskalí vidí respondenti v nedokonalé právní úpravě, archaickém názvosloví a značném prodloužení vkladového řízení. Zároveň všichni dotazovaní uvedli, že se efektivita katastrálních úřadů se zavedením nového občanského zákoníku snížila. Výsledky tohoto výzkumu nám potvrdili názory uvedené v této práci. Stanovené cíle práce byly naplněny. Návrhová část obsahuje opatření, která by pomohly zvýšit efektivitu činnosti na katastrálních úřadech. Návrhy se týkají časové náročnosti, finanční náročnosti, technického vybavení, vytížení pracovníků, organizace a bezpečnosti uložených údajů. Výsledkem návrhové části je výčet konkrétních opatření.

Závěrem lze říci, že téma katastrálních úřadů se týká nejen jejich pracovníků nebo státní správy, ale všech občanů. Jedná se o téma, které se neustále vyvíjí a je nutné ho inovovat. Největší zátěž představovala pro katastrální úřady změna katastrálního zákona. Proběhla

totiž v relativně krátkém čase a bylo nutné se této situaci přizpůsobit. Probíhalo velké množství intenzivních školení, kde chtěla státní správa své zaměstnance na vzniklou situaci připravit a předejít možným obtížím nebo tlaku ze strany veřejnosti. Na to, jak se se změnami vypořádají všichni, kterých se to dotklo a do jaké míry budou změny efektivní, si budeme muset ještě nějaký čas počkat.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie

- BAUDYŠ, Petr, 2010. Katastr a nemovitosti. Vyd. 2. Praha: C. H. Beck, 305 s. ISBN 978-80-7400-304-2.
- BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOVICZOVÁ, 2013. Nový občanský zákoník. Vyd. 2. Olomouc: ANAG, 376 s. ISBN 978-80-7263-819-2
- BUMBA, Jan, 2007. České katastry od 11. do 21. století. Vyd. 1. Praha: Grada, 190 s. ISBN 978-80-247-2318-1.
- DEKKER, Henri A. L, 2003. Land Reform, Land Tenure Security and Land Registration. Burlington: Ashgate Publishing, 219 s. ISBN 0-7546-3637-2.
- Chytilová, Alena, 2013, Věcná práva na úseku katastru nemovitostí e jejich formy vedení. Diplomová práce. Zlín: Univerzita Tomáše Bati. 107 s.
- Katastr nemovitostí, zeměměřičství, pozemkové úpravy a úřady: znění předpisů k 1. 1. 2014. Ostrava: Sagit, 2013, 256 s. ISBN 978-80-7488-019-3.
- KUBA, Bohumil a Květa OLIVOVÁ, 2005. Katastr nemovitostí České republiky. Vyd. 9. Praha: Linde, 2005, 469 s. ISBN 80-7201-545-1.
- Občanský zákoník, zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), zákon o mezinárodním právu soukromém a prováděcí a související zvláštní právní předpisy, 2014. Vyd. 3. Olomouc: ANAG, 912 s. ISBN 978-80-7263-855-0.
- STOTER, Jantien a Peter van OOSTERON, 2006. 3D Cadastre in an International Context: Legal, Organizational and Technological Aspects. Boca Raton: CRC Press, 344 s. ISBN 0-8493-3932-4
- VRCHOVÁ, Karin a Pavel VRCHA, 2007. Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem. Vyd. 2. Praha: C. H. Beck, 303 s. ISBN 978-80-7179-594-0.

Právní předpisy

- zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- zákon č. 162/1995 Zb. z. katastrální zákon
- vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí

vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí

Internetové zdroje

- ANDRZEJEVSKA, Maria, ©2011. Using cadastral data for spatial planning and environmental protection. *eurocadastre.org* [online]. [cit. 2014-04-08]. Dostupné z: http://www.eurocadastre.org/pdf/warsaw_november2011/presentations/21_11_11_UNEP_GRID_session3.pdf
- BOUŠOVÁ, Kateřina, ©2006. Katastr nemovitostí: chybí peníze, nebo *motivace?*. *penize.cz* [online]. [cit. 2014-04-08]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/18023-katastr-nemovitosti-chybi-penize-nebo-motivace>
- ČECHLOVSKÝ, Vladimír, 2013. Nový občanský zákoník a problémy s podvody s nemovitostmi. Bude lehčí nebo těžší okrást majitele nemovitosti?. *lecitel.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: <http://www.lecitel.com/?q=node/249>
- CÚZK dokončil úpravy Informačního systému katastru nemovitostí, ©2014. *Systemonline.cz* [online]. [cit. 2014-03-16]. Dostupné z: <http://www.systemonline.cz/zpravy/cuzk-dokoncil-upravy-informacniho-systemu-katastru-nemovitosti-z.htm>
- Die grundstuck sdatenbank. 2013. *justiz.gv.at* [online]. [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: <http://www.justiz.gv.at/web2013/html/default/2c9484852308c2a601240b4acb4b0842.de.html>
- DOKOUPILOVÁ, Svatava a Jiří ČERNOHORSKÝ, 2009. Cestovní zpráva ze zahraniční služební cesty do Polska. *ČÚZK* [online]. [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: http://www.vugtk.cz/odis/sborniky/cest_zpravy/09/21%20-%20Polsko.pdf
- ELIÁŠ, Marek, 2008. Zásady vedení katastru nemovitostí a jejich uplatňování v praxi. *is.muni.cz* [online]. [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: http://is.muni.cz/th/73441/pravf_b/bakalarska_prace_ME.pdf. Bakalářská práce. Masarykova univerzita.
- Erklärung zum begriff kataster. ©2013. *juraforum.de* [online]. [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: <http://www.juraforum.de/lexikon/kataster>
- German Cadastre. 2014. *eurocadastre.org* [online]. [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: http://www.eurocadastre.org/pdf/vortrag_adv_pcc.ppt

- Geschäftsbericht 2012. *geosn.sachsen.de* [online]. [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: http://www.geosn.sachsen.de/inhalt/wer/GB-GeoSN_2012web.pdf
- Grundbuch. ©2014. *justizportal.de* [online]. [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: http://www.justizportal.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=13295&article_id=56773&psmand=50
- HAŠKOVCOVÁ, Thu nga a Ondřej HLUŠIČKA, ©2013. Stavba na cizím pozemku (oprávněná) ve světle nového občanského zákoníku. *haskovcova.com* [online]. [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: <http://www.haskovcova.com/cz/novinky/pravni-novinky/stavba-na-cizim-pozemku-opravnena-ve-svetle-noveho-obcanskeho-za.html>
- HAWERK, Winfried, 2003. Country report 2003. *fig.net* [online]. [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <https://www.fig.net/cadastraltemplate/countryreport/Germany.pdf>
- Informační systém katastru nemovitostí – ISKN, ©2013. *cuzk.cz* [online]. [cit. 2014-03-16]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Informacni-system-katastru-nemovitosti-ISKN.aspx>
- Jahresbericht 2011. *rechnungshof.de*. [online]. [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://www.rechnungshof-rlp.de/icc/internet/med/895/89560f41-1a1d-7d21-70fe-b2a40d17ef8c,11111111-1111-1111-1111-111111111111.pdf>
- Katastr nemovitostí v novém, ©2013. *obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/katastr-nemovitosti-v-novem>
- Katastry nemovitostí v členských státech, ©2014. *e-justice.europa.eu* [online]. [cit. 2014-03-16]. Dostupné z: https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-cs.do
- KLEGA, Jiří, ©2013. Jaké výhody přinese zápis nájmu či pachtu do katastru nemovitostí?. *epravo.cz* [online]. [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/jake-vyhody-prinese-zapis-najmu-ci-pachtu-do-katastru-nemovitosti-92396.html>
- KLIMÁNKOVÁ, Gabriela, ©2013. 7 změn, kterými nový občanský zákoník ovlivní užívání nemovitostí. *mesec.cz* [online]. [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/7-zmen-kterymi-novy-obcansky-zakonik-ovlivni-uzivani-nemovitosti/>

- KONOPA, Prokop, ©2013. Celá oblast základních registrů přináší obrovský potenciál pro inovace. *denikverejnespravy.cz* [online]. [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: <http://www.denikverejnespravy.cz/clanek.asp?id=6586890&ht=budoucnost+katastru+nemovitost%ED>
- KUBA, Bohumil. Vklad do katastru nemovitostí má svá pravidla, ©2007. *pravniradce.ihned.cz* [online]. [cit. 2014-03-16]. Dostupné z: <http://pravniradce.ihned.cz/c1-20974860-vklad-do-katastru-nemovitosti-ma-sva-pravidla>
- MÁJOVSKÁ, Hedviga, 2011. Konceptia rozvoja katastra nehnuteľností na roky 2011 – 2015. *skgeodesy.sk* [online]. [cit. 2014-04-08]. Dostupné z: <http://www.skgeodesy.sk/files/content/ugkk/koncepcie/koncepcia-rozvoja-katastra-nehnutelnosti-roky-2011-2015.pdf>
- Moderní úprava tradičního a vyzkoušeného, ©2013. *obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. [cit. 2014-04-25]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/obecna-cast/obecne/>
- MOLEN, Paul, 2003. The Future Cadastres - Cadastres after 2014. *eurocadastre.org* [online]. 2003 [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: <http://www.eurocadastre.org/pdf/vandermolen2.pdf>
- Novinky v zástavním a zadržovacím právu, ©2013. *obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. [cit. 2014-03-16]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/novinky-v-zastavnim-a-zadrzovacim-pravu/>
- Nový katastrální zákon, ©2012. *epredpisy.sk* [online]. [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: <http://epredpisy.sk/component/content/article/2519005-novy-katastralny-zakon>
- PAVLÁT, David. Katastr nemovitostí, ©2013. *uooo.cz* [online]. [cit. 2014-04-17]. Dostupné z: <http://www.uoou.cz/katastr-nemovitosti/d-6172>
- PESL, Ivan, 2003. Cadastre and Other Public Registers: Multipurpose Cadastre or Distributed Land Information System?. *eurocadastre.org* [online]. 2003 [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: <http://www.eurocadastre.org/pdf/pesl.pdf>
- Podrobnější úprava věcných břemen, ©2013. *obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. [cit. 2014-03-16]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi-uprava-vecnych-bremen/>
- PODSKALSKÁ, Sandra a Petr SUCHÁNEK, ©2014. Změny v právní úpravě katastru nemovitostí v souvislosti s novým občanským zákoníkem. *tzb-info.cz* [online].

[cit. 2014-04-06]. Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/novy-obcansky-zakonik/10918-zmeny-v-pravni-uprave-katastru-nemovitosti-v-souvislosti-s-novym-obcanskym-zakonikem>

Poskytování údajů z katastru - podrobnější informace, ©2013. *cuzk.cz* [online]. [cit. 2014-03-16]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Poskytovani-udaju-z-katastru.aspx>

Poskytování údajů z KN, ©2013. *cuzk.cz* [online]. [cit. 2014-04-17]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Poskytovani-udaju-z-KN.aspx>

Proč strážit katastr, ©2013. *strazcekatastru.cz* [online]. [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: <http://www.strazcekatastru.cz/proc-strazit-katastr/>

Přečo je dobré investovať do katastra nehnuteľností. 2003. *hn.hnonline.sk* [online]. [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: <http://hn.hnonline.sk/prilohy-197/preco-je-dobre-investovat-do-katastra-nehnutelnosti-92845>

Rakousko. 2013. *justice.europa.eu* [online]. [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-at-maximizeMS-cs.do?member=1

Registering property in Slovak republic. ©2014. *doingbusiness.org* [online]. [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: <http://www.doingbusiness.org/data/exploreconomies/slovakia/registering-property/>

SLAVÍKOVÁ, Hedvika. Nástin základních principů ovládajících katastr nemovitostí s ohledem na jejich historii resp. na příčiny dnešních problémů ve sféře věcných práv k nemovitostem, ©2003. *epravo.cz* [online]. [cit. 2014-03-16]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/nastin-zakladnich-principu-ovladajicich-katastr-nemovitosti-s-ohledem-na-jejich-historii-resp-na-priciny-dnesnich-problemu-ve-sfere-vecnych-prav-k-nemovitostem-22009.html>

Stavba jako součást pozemku, ©2013. *obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/stavba-jako-soucast-pozemku/>

- STEUDLER, Danilel et al., 2004. The cadastral template project. [online]. *fig.net* [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: https://www.fig.net/pub/athens/papers/ts01/ts01_2_steudler_et_al.pdf
- Stručná historie pozemkových evidencí, ©2013. *cuzk.cz* [online]. [cit. 2014-03-16]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>
- ŠOURKOVÁ, Martina. Katastr nemovitostí v novém, ©2013. *epravo.cz* [online]. [cit. 2014-03-16]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/katastr-nemovitosti-v-novem-92356.html>
- ÚGKK SR, ©2013. *skgeodesy.sk* [online]. [cit. 2014-04-17]. Dostupné z: <http://www.skgeodesy.sk/sk/ugkk/>
- Výročná správa o činnosti Katastrálneho úradu v Košiciach 2012., 2013. *skgeodesy.sk* [online]. [cit. 2014-04-17]. Dostupné z: http://www.skgeodesy.sk/files/slovensky/ugkk/kontrakty-vyrocnne-spravy/vs_sk_ke_rok-2012.pdf
- WILKOWSKY, Wojciech a Marcin KARABIN, 2003. Cadastre 2020 - a Vision for a Future Cadastral System in Poland. *fig.net* [online]. [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: https://www.fig.net/pub/fig2006/ppt/ts69/ts69_01_wilkowski_karabin_ppt_0390.pdf
- WILLIAMSON, I. P, 2011. Cadastres and land information system in common law jurisdictions, *csdila.ie.unimelb.edu.au* [online]. [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: http://csdila.ie.unimelb.edu.au/publication/journals/ipw_85_CadCommonLaw.pdf
- Zápisy do KN: Základní informace, ©2013. *cuzk.cz* [online]. [cit. 2014-03-16]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

Odborné časopisy

- FRINDRICHOVÁ, Mária, 2014. Rok 2013 - rok zmien. *Geodetický a kartografický obzor* [online]. 2014 [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: http://egako.eu/wp-content/uploads/2014/04/gako_2014_01.pdf
- VEČEŘE, Karel, 2014. Nový občanský zákoník přináší největší změny katastru nemovitostí České republiky od roku 1993. *Geodetický a kartografický obzor* [online].

2014 [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: http://egako.eu/wp-content/uploads/2014/04/gako_2014_01.pdf

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

| | |
|------|--|
| ČÚZK | Český úřad zeměměřičský a katastrální |
| JEP | Jednotková evidence půdy |
| ISKN | Informační systém katastru nemovitostí |
| KN | Katastr nemovitostí |
| SGI | Soubor geodetických informací |
| SPI | Soubor popisných informací |
| EU | Evropská unie |
| ISVS | Informační systém veřejné správy |
| ČR | Česká republika |
| NOZ | Nový občanský zákoník |

SEZNAM GRAFŮ

| | |
|--|----|
| Graf 1. Počet provedených vkladů na jednoho obyvatele v krajích ČR..... | 27 |
| Graf 2. Počet provedených záznamů na jednoho obyvatele v krajích ČR..... | 28 |
| Graf 3. Počet provedených poznámek na jednoho obyvatele v krajích ČR..... | 30 |
| Graf 4. Počet podání na jednoho pracovníka v roce 2013 ve Zlínském kraji..... | 31 |
| Graf 5. Počet podání na jednoho pracovníka v roce 2013 v Královehradeckém kraji..... | 32 |
| Graf 6. Celkový počet podání v krajích Slovenska..... | 39 |
| Graf 7. Počet podání v krajích Slovenska na jednoho obyvatele v roce 2012..... | 47 |
| Graf 8. Počet podání v krajích České republiky na jednoho obyvatele v roce 2012..... | 47 |

SEZNAM TABULEK

| | |
|---|----|
| Tab. 1. Podíl práv zapisovaných vkladem v %..... | 25 |
| Tab. 2 Počet obyvatel připadajících na jednoho zaměstnance..... | 49 |
| Tab. 3. Vyhodnocení poznatků efektivity katastrálních úřadů..... | 56 |
| Tab. 4. Srovnání dřívější právní úpravy a nového občanského zákoníku..... | 63 |
| Tab. 5. Poplatky za služby katastrálních úřadů..... | 65 |

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha I Výzkum

PŘÍLOHA P III: Výzkum

Dobrý den,

jsem studentka Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně oboru veřejná správa a regionální rozvoj. Chtěla bych Vás poprosit o vyplnění krátkého dotazníku, který použiji v mé diplomové práci na téma Evaluace dopadů nového občanského zákoníku na efektivitu činnosti katastrálních úřadů. Cílem práce je analyzovat a zjistit jednotlivé dopady nového občanského zákoníku, katastrálního zákona a porovnat efektivitu činnosti katastrálních úřadů v České republice a jejích sousedních zemích.

Předem Vám děkuji za vyplnění otázek k výzkumu.

Veronika Fojtíková

1. Jaký má podle Vás nový občanský zákoník dopad na činnost katastrálních úřadů?

pozitivní negativní neutrální

2. Přínos nového občanského zákoníku v souvislosti s katastrálními úřady vidím v ...

3. Úskalí nového občanského zákoníku v souvislosti s katastrálními úřady vidím v ...

4. Jaký má podle Vás nový katastrální zákon dopad na činnost katastrálních úřadů?

pozitivní negativní neurální

5. Přínos nového katastrálního zákona vidím v ...

6. Úskalí nového katastrálního zákona vidím v ...

7. Existují oblasti, které jsou v současné době nevyhovující a nový katastrální zákon na ně nepamatuje?

ano ne

8. Pokud jste na předchozí otázku odpověděli ano, svou odpověď prosím rozveďte.

9. Efektivita činnosti katastrálních úřadů se se zavedením nového občanského zákoníku a katastrálního zákona:

zvýšila nezměnila zvýšila

10. Přípravenost zaměstnanců katastrálních pracovišť na platnost nového katastrálního zákona byla:

výborná dobrá dostatečná nedostatečná

11. Katastrální systém v České republice je v porovnání se sousedními zeměmi:

nadprůměrný srovnatelný zaostávající

12. Uveďte prosím svoji profesi.