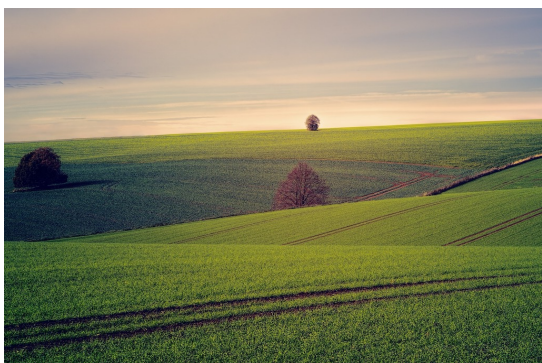


Jak vám může katastr nemovitostí zablokovat prodej nemovtisoti

<https://www.adol.cz/blog-jak-vam-muze-katastr-nemovitosti-zablokovat-prodej-nemovitosti/>



Každého asi napadne, že hlavním důvodem, proč by vám měl katastr nemovitostí blokovat prodej nebo obecně převod, budou chyby ve smlouvách. Ale tento článek vychází ze zkušenosti s jinou činností katastru. Hovořím zde o revizích údajů v katastru nemovitostí, které provádějí katastrální úřady na základě pověření, které jim ukládá Katastrální zákon. Pak se vám totiž může stát, že při prodeji nemovitosti zjistíte, že na listu vlastnictví vážne tzv. záznam pro další řízení (ZDŘ) a katastr

nemovitostí vám do vyřešení daného problému převod neprovede.

Pravidelní čtenáři blogu vědí, že témata k článkům sbírám právě od vás, čtenářů. Za tipy a podněty moc děkuji. Náměty můžete i nadále posílat na blog@adol.cz. Stejně tomu bylo i v tomto případě, kde mě na téma těchto záznamů pro další řízení upozornil advokát, kde jeho spolupracující makléř tuto poznámku na listu vlastnictví přehlédl. Osobně se přiznám, že jsem se s tímto termínem (ZDŘ) setkal poprvé. Až při psaní článku jsem si uvědomil, že jsem účastníkem takovéto revizní činnosti katastru byl osobně účasten.

Zhruba před rokem mi dorazila poštou výzva, abych se dostavil na obecní úřad. Odesílatelem byl Katastrální úřad pro Prahu-východ. Důvodem byly nalezené nesrovnalosti v katastrálních záznamech. Polil mě studený pot, protože s katastrem mám i špatné zkušenosti ([Jak mě stál papír z katastru 150 tis.](#)). Nakonec se ukázalo, že byl hlavní problém se zahradou u rodinného domu, která byla doposud vedena jako orná půda. Souhlasil jsem se změnou "druhu pozemku" v katastru a propustili mne.

Rozhodl jsem se napsat tento článek proto, že se s tímto revizním procesem setkají desítky tisíc lidí ročně. Navíc je to běžná činnost katastru a je dobré vědět, čeho všeho se může týkat a jak v takových případech postupovat.

Zákony a revize katastru

Jedním z úkolů, který ukládá Katastrálním úřadům Katastrální zákon č. 256/2013 Sb. a zejména pak §35, je tzv. revizní činnost. Cílem je, aby se průběžně udržoval soulad záznamů v katastru se skutečným stavem. K tomu je využívána součinnost s obcemi a případně s dalšími úřady a státními orgány. Pokud je nalezen nesoulad mezi skutečností

a údaji v katastru, musí se data sjednotit. K tomu katastr může také vyzvat vlastníky, aby chybu napravili. Některé úkony (jako např. neexistenci stavby) ale mohou úředníci provést sami.

Nejčastějšími chybami nebo řekněme **nesrovnalostmi, které tato revize řeší a na co se sami úředníci zaměřují**, jsou:

- a) hranice pozemků,
- b) obvody budov a vodních děl,
- c) druh pozemku, způsob využití pozemku,
- d) typ stavby a způsob využití stavby, pokud katastrální úřad při přípravě revize zjistí, že je třeba prověřit rozdíly mezi evidovanými údaji a skutečným stavem, a
- e) zápisy v záznamu pro další řízení z hlediska potřeby jejich dalšího evidování, sledování a řešení.

Toto není kompletní výčet úkolů. Nicméně jsou to, dle mého názoru, hlavní body, které úředníci řeší a kde nastávají největší kolize se skutečným stavem. Náprava se pak řeší s vlastníky nemovitostí. Pokud vlastníci včas chyby nenapraví, zanesou se do katastru již právě zmiňovaný "Záznam pro další řízení" spolu s popisem nesrovnalosti. Kompletní výčet a více detailů o kontrolách přináší také tzv. Katastrální vyhláška č. 357/2013, zejména §43.

Postup kontroly

V praxi to vypadá tak, že si pracovníci Katastrálního úřadu vyberou určité katastrální území a oznámí min. 2 měsíce dopředu dané obci, že bude tato revize probíhat. Následně si porovnají aktuální ortofoto mapy (tedy letecké snímky) s tím, co mají evidováno v katastrálních mapách. Tímto porovnáním vzniká mnoho otázek, na které se pak hledají odpovědi přímo v terénu. K místnímu šetření jsou někdy přizváni i vlastníci.

Takže se například zjistí, že u rodinného domu vznikla garáž, která není evidována (zakreslena) vůbec v katastru. Může jít o černou stavbu nebo jen stavebník nedodal na katastr příslušné dokumenty - kolaudaci, geometrický plán apod. Nebo jako v mém případě zjistíte, že i když byly pozemky (vedené jako orná půda) řádně vyjmuty ze Zemědělského půdního fondu (článek [Jak vyjmout pozemek ze ZPF](#)), nedošlo po výstavbě domů v dané lokalitě ke změně druhu pozemku na "zahradu".

Při revizích se vystavuje tzv. Protokol o výsledku, ke kterému Katastrální vyhláška v §43 odst. 8) uvádí:

(8) V příloze protokolu o výsledku revize katastru vlastník podpisem potvrdí, že byl seznámen se změnami, které budou na základě revize provedeny v katastru, případně že byl vyzván k předložení listin umožňujících zjištěné změny v katastru provést. Vlastník, který není revizi katastru přítomen, se písemně vyrozumí o změnách, které byly na základě revize provedeny v katastru, případně se písemně vyzve k předložení listin umožňujících zjištěné změny v katastru provést, a to včetně stanovení lhůty pro jejich

předložení. V případě marného uplynutí lhůty pro předložení listin pro vyznačení změny v katastru se založí záznam pro další řízení.

Záznam pro další řízení

Už tedy víme, co je Záznam pro další řízení a jak vzniká. Troufnu si říci, že o některých nesrovnalostech v katastru vlastníci vědí. Zejména jedná-li se o černé stavby:-). Ale z určitých důvodů tento problém zatím neřešili. Tyto stavby je pak na výzvu nutné zaměřit, udělat geometrický plán, někdy také získat souhlas sousedů atd. Sám jsem se setkal s výše uvedenou nesrovnalostí co do špatně evidovaného druhu pozemku.

Jaké ale mohou být další případy? Vzhledem k tomu, že si v ADOLu s daty umíme docela dobře pohrát, nechal jsem naše IT vytáhnout z katastru příklady takových Záznamů pro další řízení. Pojďme se podívat na to, s čím se v praxi můžete na výpisu z katastru setkat. Velice zajímavé je např. duplicitní vlastnictví, kdy se k určité nemovitosti na katastru objeví více různých majitelů.

Ukázky textů z Nahlížení do Katastru nemovitostí, týkající se ZDR:

Pozemky

- výzva k doložení listin potřebných k zápisu samostatné části budovy a vlastnického práva k ní do KN
- **nezapsaná stavba** na st.p.
- výzva k předložení listin pro zápis garáže
- nezapsaná přístavba
- **chybí vynětí** z LPF parc. č. XYZ
- připlocena část cizího pozemku
- výzva na předložení **podkladů k průběhu vlastnické hranice**
- **duplicitní vlastnictví**
- na pozemku stojí nezapsaná stavba jiného vlastníka
- doprojednání dědictví po paní XY
- nedostatečný nabývací titul

Jednotky

- ověření rodného čísla
- k bytové jednotce nepřeveden podíl na vedlejším pozemku
- oznámeno zrušení kolaudačního souhlasu

Budovy

- nedostatečný nabývací titul
- nedostatečně identifikovaný vlastník
- neohlášená změna z rozestavěné stavby na dokončenou
- výzva k odstranění duplicity čísel popisných

Jak vidíte, tak problémů k řešení mají katastrální úřady a vlastníci nemovitostí až až. Důležité je si pamatovat, že “Záznam pro další řízení” neboli “ZDŘ” se zapisuje do Katastru nemovitostí a existenci těchto nesrovnalostí lze zjistit nebo ověřit zdarma přes nahlizenidokn.cuzk.cz.

Kdypak jste se naposledy dívali na svůj výpis z Katastru? Nemáte tam takovou nedořešenou věc? A pokud nemovitost prodáváte nebo jejich prodej zprostředkováváte, nezapomeňte příště na listu vlastnictví tento údaj hledat. Už budete vědět, o co se jedná.