

Evidence katastru nemovitostí a daň z nemovitých věcí

Předmětem aktuálního článku je nalézt odpovědi na otázky, jaká je evidence nemovitých věcí v katastru nemovitostí a zda je skutečně tak důležitá pro potřeby správného stanovení daně z nemovitých věcí. Aneb proč je důležité ji mít v pořádku a jak na to...



Petr Koubovský

*Daňový poradce, č. o. 3891,
vedoucí sekce majetkových
daní při KDP ČR,
Associate Partner
v Rödl & Partner Tax, k.s.*

Katastr nemovitostí je veřejným registrem údajů o nemovitostech na území České republiky. Katastr nemovitostí je volně a zdarma dostupný na internetu a lze v něm nalézt veškeré důležité informace o nemovitostech, tedy jak o domech a bytech, tak i o parcelách, jejich vlastnících a spoluvlastnících, polohových informacích a zápisech práv k nemovitostem.¹

Samotný výpis z katastru nemovitostí, označovaný též jako výpis listu vlastnictví (mnohdy jen LV neboli elvéčko) je veřejná listina, která dokládá existenci shodného právního vztahu typu vlastnictví pro jednoho nebo více oprávněných subjektů k jedné nebo více nemovitostem. Samotný výpis z katastru nemovitostí je systematicky členěn do několika částí/oddílů, které se označují písmeny A až F. Tyto pak konkrétně blíže obsahují:

Jakékoliv změny právních vztahů k nemovitostem zapsaným v části B LV jsou označeny písmenem P („plomba“), přičemž v části D je pak uvedena poznámka s číslem řízení, na jehož základě byla plomba vyznačena. Samotný výpis z katastru nemovitostí vytvořený ve formátu PDF, který je opatřen elektronickou značkou poskytovatele (zde ČÚZK), představuje elektronickou veřejnou listinu.

Pojďme se blíže podívat, jaké informace lze z evidence katastru nemovitostí o pozemcích, stavbách, bytových a nebytových jednotkách či dalších právech vyčíst.

Informace o vlastnickém právu

V praxi a z hlediska možné právní úpravy se lze setkat s celou řadou forem vlastnického práva k nemovitým věcem:

- standardní vlastnické právo,
- tzv. spoluvlastnické právo, resp. podílové spoluvlastnictví,
- tzv. přídatné spoluvlastnictví,
- tzv. vlastnictví ve společném jmění manželů,
- družstevní vlastnictví.

Všechny výše uvedené formy vlastnictví mají své právní předpisy, kterými jsou upraveny, a to jak z hlediska soukromoprávního, tak veřejnoprávního, tj. včetně jejich úpravy v majetkových daňových předpisech a v neposlední řadě i co se týče jejich evidence v KN. Výpis z katastru nemovitostí poskytuje hned ve svém úvodu informaci o vlastnících, jiných oprávněných a také bližší informace o formě vlastnictví, viz část „A“. Běžně se lze setkat

Část evidence výpisu z KN	Údaje, data, informace v dané části evidence výpisu z KN
A	Označení právního vztahu a údaje o vlastníku nebo spoluvlastnících a jejich podílech nebo jiných oprávněných subjektech s uvedeným právním vztahem k nemovitostem uvedených v části B.
B	Údaje o nemovitostech, tj. parcelách, parcelách evidovaných zjednodušeným způsobem, budovách, bytových jednotkách a nebytových prostorech. Stojí-li na pozemku cizí budova, je uvedeno i číslo LV, na kterém je budova zapsána jako vlastnictví. Obdobně je-li předmětem vlastnictví budova, nikoliv však pozemek, na kterém stojí, je uveden odkaz na číslo LV, na němž je zapsáno vlastnictví pozemku. Část B1 je určena pro zápisy jiných věcných práv, která mají subjekty uvedené v části A k cizím nemovitostem.
C	Omezení vlastnických práv (břemena, zástavy apod.) k nemovitostem zapsaným v části B.
D	Zápisy technické povahy.
E	Výčet nabývacích titulů, tj. listin vztahujících se k vlastnictví nemovitostí v části B.
F	Týká se pouze zemědělských pozemků a obsahuje jejich zařazení do bonitních půdně ekologických jednotek (BPEJ).

¹ <https://nahliznidokn.cuzk.gov.cz/>

v rámci evidence v katastru nemovitostí, stejně jako pro účely daně z nemovitých věcí, s těmito zkratkami forem vlastnického práva k nemovitým věcem:

- „SJM“ – společné jmění manželů,
- „SV“ – spoluvlastnictví,
- „V“ – vlastnické právo.

Věcná práva zatěžující nemovitosti uvedené a blíže specifikované v části „B“ výpisu z katastru nemovitostí včetně souvisejících údajů jsou dále zřejmá v části „C“ výpisu z katastru nemovitostí. Jedná se zejména o věcná břemena, zástavní práva smluvní apod.

Informace o parcelách pozemků

Ať už se jedná o pozemkovou či stavební parcelu evidence katastru nemovitostí, uvádí vždy tyto údaje:

- / číslo parcely,
- / výměru,
- / druh a způsob využití pozemku,
- / případně druh ochrany.

Kromě čísla LV, údaje o vlastníku (resp. o spoluvlastnících a jejich podílech), které je samozřejmostí, je dále uveden způsob určení výměry, a pokud není v daném katastrálním území dosud digitální mapa (DKM), je uvedeno i označení mapového listu, na němž je parcela zobrazena. Pokud je na pozemku evidována budova, pak je zpravidla uvedeno číslo popisné nebo evidenční (jestliže jej budova má), případně vlastnictví budovy, pokud se neshoduje s pozemkem.

Zemědělské pozemky jsou doplněny informacemi o BPEJ.²

Pakliže je parcela pozemku evidovaná zjednodušeným způsobem,

de facto to znamená, že předmětná parcela je převzatá z minulých evidencí (pozemkového katastru, přidělových plánů apod.).

Informace o stavbách

V případě staveb obsahuje výstupní sestava pro každou stavbu evidovanou v KN číslo popisné nebo evidenční, číslo parcely, na které stavba stojí, a opět jako v případě pozemků číslo LV, vlastníka (nebo spoluvlastníky a jejich podíly) včetně jejich adres, typ čísla stavby a číslo řízení.

Informace o bytových a nebytových jednotkách

Stejně jako v případech staveb je i výstup bytů a nebytových prostor evidovaných samostatně v KN jejich analogií.

Evidence katastru nemovitostí nám poskytuje také informace o dalších různých právech, právo stavby nevyjímaje.

A proč tak opět na správnosti evidence našich nemovitých věcí v katastru nemovitostí – odpovědi budiž mimo jiné i novela ZoDzNV účinná od 1. 1. 2024, neboť právě pro určení výše sazby daně z nemovitých věcí je při druhu a způsobu využití pozemku rozhodující zápis v katastru nemovitostí.

1. Evidence KN – jakým způsobem ji změnit

Vše týkající se evidence nemovitostí v katastru nemovitostí se děje zápisem. V zásadě existují tři druhy zápisů do KN: vklad, záznam a poznámka.

Vkladem se zapisují na základě návrhu vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:

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

Záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Jedná se například o:

příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu	majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření	správa nemovitostí ve vlastnictví státu
majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy	majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst	majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití

² Bonitní rozdělení zemědělské půdy v ČR, realizované prostřednictvím bonitovaných půdně-ekologických jednotek (BPEJ), není zdaleka jenom zhodnocením a roztríděním půdy podle úrodnosti.

Návrh na záznam může podat ten, kdo má na jeho provedení právní zájem, orgán veřejné moci nebo územní samosprávný celek, který o právu zapisovaném záznamem rozhodl nebo je osvědčil. Postup při zápisu záznamem a listiny, jsou upraveny v ustanovení § 27 a § 71 vyhlášky č. 357/2013 Sb.

Pokud je návrh na záznam podán oprávněnou osobou, je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností a navazuje na dosavadní zápisy v katastru, provede katastrální úřad zápis do katastru, jinak vrátí listinu s písemným odůvodněním tomu, kdo ji předložil.

Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných. Poznámku zapisuje katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce, Státního pozemkového úřadu, jiného správního orgánu či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána. Poznámka se zapisuje například o:

podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti	exekucním příkazu ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti	exekucním příkazu k postižení obchodního závodu	usnesení o pokračování vedení exekuce správou obchodního závodu, usnesení o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě	usnesení o pokračování výkonu rozhodnutí správou obchodního závodu, usnesení o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě
usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti a o nařízení výkonu rozhodnutí postižením obchodního závodu	vyrozumění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka	usnesení o nařízení předběžného opatření	uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné	žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu
zahájení pozemkových úprav	rozhodnutí o schválení pozemkových úprav	stavbě, která není součástí pozemku	ujednání pořadí zástavních práv	výhradě, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovitosti
dovolání se neúčinnosti právního jednání	právu užívání nebo požívání, o němž se neprovádí zápis vkladem, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky	odkladu zrušení spoluvlastnictví a odkladu oddělení ze spoluvlastnictví	výhradě souhlasu se zatížením práva stavby	zákazu zřídit zástavní právo k nemovitosti

Postup katastrálního úřadu a listiny, na základě kterých katastrální úřad poznámku zapisuje, je upraven v ustanovení § 28 a § 72–73 vyhlášky č. 357/2013 Sb.

2. Evidence katastru nemovitostí

Evidence nemovitých věcí v katastru nemovitostí by měla odpovídat jejich reálnému stavu.

Tato povinnost je dána ustanovením katastrálního zákona a primárně přísluší vlastníkům předmětných nemovitých věcí.

Vzhledem k tomu, že v řadě případů vlastníci nemovitých věcí tuto svou ohlašovací povinnost vůči příslušnému katastrálnímu úřadu neplní, provádějí katastrální úřady průběžně revizi katastru nemovitostí z důvodu nesouladu údajů o nemovitých věcech evidovaných v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu

sami. V souvislosti s některými změnami bychom však měli upozornět, neboť ty mohou nám, jakožto poplatníkovi daně z nemovitých věcí zavdat povinnost podat přiznání k dani z nemovitých věcí. Činnost katastrálních úřadů při revizi katastru je upravena ustanovením § 43 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), přičemž tato je prováděna za součinnosti obcí, případně dalších orgánů veřejné moci, a za účasti vlastníků a jiných oprávněných. Revizi budou postupně do roku 2030 podléhat všechna katastrální území v ČR.

Vyhlášení revize katastru oznamuje katastrální úřad nejpozději 2 měsíce před jejím zahájením obci, na jejímž území bude revize katastru prováděna. Úředníci katastrálního úřadu zpravidla zaměřují svou pozornost na nesrovnalosti typu hranice pozemků, druh pozemku, způsob využití pozemku, obvody budov, typ stavby, způsob využití stavby apod. Pokud při revizi nastane ko-

lize a tato není včas napravena, zaneše se do katastru tak zvaný Záznam pro další řízení neboli ZDR spolu s popisem nesrovnalosti a objeví se samozřejmě i na listu vlastnictví. Tato skutečnost může vést ke značným problémům při prodeji vaší nemovitosti.

Dojde-li v důsledku provedené revize katastru ke změnám rozhodným pro stanovení daně, tj. například ke změně druhu pozemku nebo ke změně výměry pozemku, vzniká vlastníku nemovité věci povinnost podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí, ve kterém zohlední změny údajů, k nimž v důsledku revize došlo, na zdaňovací období následující po roce, v němž byly změny zapsány do katastru, a to v zákonem stanovené lhůtě do 31. ledna zdaňovacího období.³ V opačném případě může správce daně dle ustanovení § 250 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, uložit daňovému poplatníkovi pokutu, případně další sankce v podobě úroků z prodlení podle § 252 DR, není-li daň zaplacená včas.

V tomto ohledu by se mohlo hodit využít speciální služby sledování změn/upozornění na změnu právních vztahů, tj. tam, kde u daných nemovitostí byla vyznačena tzv. plomba. Katastrální úřad je povinen plombu vyznačit nejpozději následující pracovní den po doručení návrhu nebo jiné listiny, na jejichž základě má dojít k zápisu práv do katastru. Katastrální úřad nejpozději další pracovní den po vyznačení plomby odešle dané osobě zprávu, že plomba byla vyznačena. Uvedeným osobám jsou dále zaslány informace o provedení vkladu, záznamu nebo poznámky týkající se práv k dotčeným nemovitostem, tj. například o tom, že vklad vlastnického práva nového vlastníka nemovitosti byl proveden. Tato služba umožňuje zvolit si žadateli formu zaslání zprávy – datovou schránkou, e-mailem nebo SMS. Zřízení je možné buď osobně na kterémkoliv katastrálním úřadu, zasláním písemné žádosti s ověřeným podpisem na adresu ČÚZK, nebo, pokud má zřízenou datovou schránku, prostřednictvím webové aplikace dostupné na <https://ozs.cuzk.cz>. Tato služba je zpoplatněna, u malých vlastníků jde pouze o symbolický poplatek, pro 1–20 sledovaných nemovitostí činí 200 Kč za první rok využívání služby, přičemž v dalších letech se již žádný poplatek neplatí.

Katastrální úřady jsou však ze zákona povinny o vyznačení plomby informovat nejpozději den po jejím vyznačení vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného, bez ohledu na to, jestli tato osoba má službu sledování změn v katastru zřízenou nebo ne. Katastrální úřad může vklad práva povolit nejdříve 20 dnů po odeslání informace, tzv. čekací lhůtě.

3. Evidence v KN vs. reálný stav: Co nás čeká, když nebude v pořádku?

V obecné rovině platí v rámci daňového řízení ustanovení § 8 odst. 3 zákona č. 280/2009 Sb., daňového řádu (dále jen „DR“), z něhož vyplývá, že správce daně při správě daní vychází ze skutečného obsahu právního jednání nebo jiné skutečnosti rozhodné pro tuto správu daně, a nikoliv formálně právního stavu.

Nicméně právě daň z nemovitých věcí je v oblasti daně z pozemků konstruována právě tak, že zohledňuje toliko formální

stav zápisu v evidenci katastru nemovitostí, a nikoliv skutečnosti do evidence nepromítnuté nebo promítnuté nesprávně.

V této souvislosti bych rád upozornil na ustanovení § 37 odst. 1, písm. d) KZ, který stanoví, že vlastníci a jiní oprávnění k nemovité věci jsou mimo jiné povinni ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá.

Pokud tato povinnost není splněna, dochází na jejich straně ke spáchání tzv. správního deliktu, za který může katastrální úřad dle § 57 odst. 3 KZ udělit pokutu až do výše 100 000 Kč.

Kromě výše uvedeného si také můžeme tímto svým neukázněným přístupem uškodit i sami sobě v podobě nesprávně vyšší daně z nemovitých věcí.

4. Plomba v katastru nemovitostí: K čemu vlastně je?

První, co by vás mohlo napadnout, je asi zubař a že to bude bolet...

Nikoliv v tomto daném případě. Plombou se rozumí označení informující o probíhající právní změně u dané nemovitosti. Katastrální úřad provede tzv. zaplombování po obdržení návrhu na vklad nebo jiné listiny pro zápis práv, standardně do druhého pracovního dne od doručení odpovídající dokumentace.

S nemovitostí ve stavu zaplombování nelze žádným způsobem nakládat, tj. prodat, darovat atd. Ihned po uvalení plomby se o tomto kroku uvědomí všechny osoby, které mají u dané nemovitosti zapsané právo, a to bez ohledu na skutečnost, zda jsou i přímými účastníky řízení, ke kterému se zaplombování vztahuje. Zaplombování se uvádí v listu vlastnictví, přesněji v části D s tzv. jinými zápisy.

Plomba může v praxi znamenat nákup, prodej, zapsání věcného břemene, ale například i uvalení exekuce na váš nemovitý majetek. Nejen z tohoto důvodu je tedy namísto doporučení věnovat pozornost jejím okolnostem a řádně prozkoumat, o čem se jedná.

5. Jak provést vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí se podává pouze na stanoveném formuláři, který obsahuje náležitosti stanovené v § 14 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).⁴

Mezi základní náležitosti návrhu patří:

- Označení katastrálního úřadu (ten, v jehož obvodu je nemovitost)
- Označení účastníků řízení – fyzické, či právnické osoby

³ https://financnisprava.gov.cz/assets/cs/prilohy/d-jine/RevizeKN_DopadNaDNV.pdf

⁴ [https://cuzk.gov.cz/getattachment/a07a6b37-70e0-4936-b1cc-0f65d2f7ddb7/Zaklad-formulare-navrhu-na-vklad-\(obalka\).aspx](https://cuzk.gov.cz/getattachment/a07a6b37-70e0-4936-b1cc-0f65d2f7ddb7/Zaklad-formulare-navrhu-na-vklad-(obalka).aspx)



Návrh na vklad do katastru nemovitostí podle § 14 zákona č. 256/2013 Sb.

Spisová značka

vyplní katastrální úřad

Určeno:

Katastrálnímu úřadu pro

Katastrálnímu pracovišti

I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách

pořadové číslo	příjmení	jméno, příj. jméno	titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)	číslo ECI** dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ ECI** dokladu		
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice	č.p.č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)	
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu				
ulice	č.p.č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen				
podpis navrhovatele/zástupce*				

pořadové číslo	příjmení	jméno, příj. jméno	titul před	titul za
rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)	číslo ECI** dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ ECI** dokladu		
Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)				
ulice	č.p.č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)	
Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu				
ulice	č.p.č.ev.*	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)	
PSČ	obec	městský obvod v Praze		
příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen				
podpis navrhovatele/zástupce*				

*) Nahodil se šetrně.

6.87.1-2013

**) ECI doklad = elektronický občanský identifikační doklad

Označení nemovitostí a práv, které k nim mají být zapsány do katastru nebo z něj vymazány.

Podpis navrhovatele.

Přílohy návrhu na vklad:

- Listina (1x), na základě které má být zapsáno právo do katastru.
- Neoddělitelnou součástí listiny je geometrický plán, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy.
- Plná moc, s úředně ověřeným podpisem zmocnitele, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem; pokud se provádí vklad na základě veřejné listiny a zmocněncem je osoba, která veřejnou listinu sepsala, podpis zmocnitele nemusí být úředně ověřen.
- Úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce.
- Postup katastrálních úřadů a listiny, které jsou přílohami návrhu na vklad, a další podklady pro řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí, jsou podrobně stanoveny v ustanoveních § 11–18 katastrálního zákona a § 26 a § 66–70 vyhlášky č. 357/2013 Sb.
- Vkladové řízení je zahájeno také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru nemovitostí zapisuje vkladem.

Každý přijatý návrh na zahájení řízení o povolení vkladu podléhá správnímu poplatku ve výši 2 000 Kč.⁵

Během řízení o povolení vkladu zkoumá katastr mnoho skutečností, zejména tyto:

- pokud navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů katastru,
- pokud je navrhovaný vklad odůvodněný obsahem předložených listin,
- pokud je právní úkon určitý a srozumitelný,
- pokud je právní úkon učiněn v předepsané formě,
- pokud jsou účastníci oprávněni nakládat s nemovitostí,
- pokud není vklad omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti.

6. Zanesení stavby do katastru nemovitostí: Co je k němu zapotřebí?

Jestliže jste dokončili stavbu rodinného domu, resp. provedli jeho rekonstrukci, při níž došlo ke změně obvodu budovy, je třeba pro účely zanesení stavby do katastru nemovitostí nechat vyhotovit geometrický plán.

Veškeré stavby s výměrou alespoň 16 m² (drobná stavba) se musejí zanést do evidence katastru nemovitostí. K zanesení takové stavby slouží žádost o zápis stavby do katastru nemovitostí, ke které se přikládá, kromě jiných, geometrický plán. Vypracování geometrického plánu vyplývá z § 79 vyhlášky č. 357/2013 Sb., vyhláška v této souvislosti přichází v úvahu:

- Ohlášení změny údajů o samostatně evidované stavbě v katastru⁶
- Prohlášení vlastníka, že nová stavba / změna stavby byla dokončena⁷

Po dokončení stavby zpravidla následuje nejen její zkolaudování, ale také požádání o přidělení čísla popisného/evidenčního. Předmětný formulář se podává na příslušný stavební úřad společně s geometrickým plánem a prohlášením stavebníka o tom, že stavba byla provedena v souladu s jejím povolením a ověřenou projektovou dokumentací.

Jestliže vám obecní úřad již číslo popisné/evidenční přidělil, stejně jako i Sdělení k dokončení stavby, můžete vyrazit na místně příslušný katastrální úřad, neboť právě tyto dokumenty budete potřebovat k provedení zápisu stavby do katastru nemovitostí. Rovněž se neobejdete bez geometrického plánu a vyplněného formuláře Ohlášení změny údajů o pozemku, jehož součástí se stala stavba. Ve finále tedy doložíte tyto následující dokumenty:

- Návrh na vklad do katastru nemovitostí – podáním buď elektronicky, poštou, nebo osobně. On-line aplikace katastru nemovitostí vám usnadní práci tím, že sama dokáže načíst všechny potřebné údaje z katastru. On-line však lze podání dokončit jen s konvertovanými přílohami.
- Rozhodnutí obce o přidělení čísla popisného/evidenčního
- Sdělení k dokončení stavby
- Geometrický plán pro zápis stavby do katastru
- Ohlášení změny údajů o pozemku – Formulář ohlášení změny údajů o pozemku lze stáhnout buď v PDF a následně vyplnit ručně, nebo v editovatelném Word dokumentu.

Jako vlastník novostavby se do katastru zapíše osoba, která je v kolaudačním rozhodnutí uvedena jako stavebník. V případě, že by měla být při této příležitosti zapsána jako vlastník i jiná osoba, je třeba přiložit další listinu, která tuto skutečnost potvrzuje.

7. Zamítnutí návrhu na vklad na katastru nemovitostí: Co teď?

Vlastníkem nemovitosti se člověk (příp. právnická osoba) stane nikoliv po podpisu kupní smlouvy, avšak až zápisem do katastru nemovitostí. Zápis je proveden se zpětnými právními účinky ke dni, k němuž byl podán návrh na vklad.

Co ale, když se nám z katastrálního úřadu námi podaný návrh na vklad do katastru nemovitostí vrátí s odmítnutím? V tomto ohledu je doporučením okamžitý kontakt příslušného katastrálního úřadu s cílem získat vysvětlení, v čem je problém a jak se s ním vypořádat. Odstranitelné chyby návrhu lze odstranit ještě v rámci probíhajícího řízení. Naopak v případě chyb neodstranitelných jste tzv. zralí na zpětvzetí návrhu. Žádost o zpětvzetí návrhu může být psaná volnou formou, ale vždy by měla obsahovat jednací číslo návrhu a den jeho podání. Jde zpravidla o nejrychlejší cestu, jak ukončit své trápení v rámci správního řízení. Za podání žádosti o zpětvzetí neplatíte žádný poplatek. O přijetí a zpracování zpětvzetí návrhu katastrální úřad uvědomí všechny účastníky, kdy čeká až dopis převezmou všichni účastníci, nebo až uplyne lhůta 10 dní. Poté začíná běžet další 15denní lhůta na odvolání, a až po jejím uplynutí pošle zpět vkladové listiny.

8. Vklad do katastru nemovitostí: Jak dlouho to trvá?

V případě vkladového řízení je toto zahájeno doručením všech potřebných dokumentů katastrálnímu úřadu. Inkriminované nemovitosti budou ihned následně zaplombovány. Na samotné provedení zápisu má katastrální úřad dle zákonných ustanovení 30 dní.⁸ V zásadě lze zápis provést i za 20 dní, neboť právě těchto 20 dní představuje ochranou lhůtu, kdy mohou zúčastněné strany podat připomínku proti návrhu.⁹

V případě chybného podání návrhu na vklad, pokud nepožádáte o jeho zpětvzetí, dojde k jeho zamítnutí, což v praxi bude vést k výraznému prodloužení procesu vkladu. Katastrální úřad totiž zamítnutí předá ke krajskému soudu pro případné napadnutí zamítavého rozhodnutí a rozeběhne se 30denní lhůta pro případné podání žaloby.

9. Evidence katastru nemovitostí: A co daň z nemovitých věcí?

Velmi jednoduše řečeno je právě evidence v katastru nemovitostí zásadní, resp. její správnost, to že správně odráží reálný stav. Představuje totiž primární zdroj pro správné stanovení daně z nemovitých věcí, nikoliv však jediný.

Zejména pro potřeby stanovení daně z pozemků je však dle mého názoru právě evidence katastru nemovitostí zcela rozho-

dující. Dle § 1 odst. 4 ZoDzNV se pro účely daně z nemovitých věcí druhem pozemku rozumí druh pozemku

- a) evidovaný v katastru nemovitostí bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu, nebo
- b) podle katastrálního zákona nejbližší odpovídající skutečnému stavu pozemku, není-li u pozemku v katastru nemovitostí evidován žádný druh pozemku.

Pro účely daně z nemovitých věcí se způsobem využití nemovité věci rozumí způsob využití¹⁰

- a) evidovaný v katastru nemovitostí bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu, nebo
- b) podle právních předpisů upravujících katastr nemovitostí nejbližší odpovídající skutečnému způsobu využití nemovité věci, není-li u nemovité věci znám žádný způsob využití nebo není-li nemovitá věc evidována v katastru nemovitostí.

Základem daně v případě pozemků je skutečná výměra pozemku v m² zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období.¹¹ U daně ze zdanitelných staveb je to pak výměra zastavěné plochy v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období,¹² kdežto u zdanitelných jednotek je při stanovení základu daně rozhodující podlahová plocha, kterou se rozumí:

- a) evidovaná v katastru nemovitostí, bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu,
- b) uvedená v prohlášení vlastníka, bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu, pokud podlahová plocha není v katastru nemovitostí u zdanitelné jednotky evidována,
- c) odpovídající skutečnému stavu zdanitelné jednotky, pokud podlahová plocha není v katastru nemovitostí u zdanitelné jednotky evidována ani není uvedena v prohlášení vlastníka.

Z výše uvedeného je zcela zřejmá přímá souvislost s evidencí katastru, resp. jeho důležitost zejména aktuálně ve vztahu k reálnému stavu nemovitostí. V této souvislosti bych rád také poukázal na skutečnost, že právě podlahovou plochou evidovanou v katastru nemovitostí se nerozumí vždy údaj odvozený z podílu na společných částech budovy, např. obytného domu. Dle mých praktických zkušeností lze z tohoto údaje zpravidla správně odvodit, ale až údaj o samotné výměře podlahové plochy jednotky je tím správným, na který se odkazuje výše uvedené zákonné ustanovení. Výměra podlahové plochy v katastru nemovitostí je zjistitelná pomocí dálkového přístupu do katastru nemovitostí na stránkách ČÚZK <https://cuzk.gov.cz/>, kde si stáhnete placený výstup „Informace o jednotce“, který stojí 10 Kč.

5 Dle položky č. 120 přílohy k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

6 <https://cuzk.gov.cz/getattachment/caca4a70-1752-4e3d-92b6-43341d6f3cb1/Ohlase-ni-zmeny-udaju-o-samostatne-evidovane-stavbe-v-katastru.aspx>

7 Prohlase-ni-vlastnika,-ze-nova-stavba-zmena-stavby-by-la-dokoncena.aspx.

8 § 33 KZ.

9 § 18 odst. 1 KZ.

10 § 1 odst. 5 ZoDzNV.

11 § 5 ZoDzNV.

12 § 10 ZoDzNV.



10. Evidence katastru nemovitostí: kdy už nám u daně z nemovitých věcí nepomůže aneb co v ní nenajdeme

Evidence nemovitých věcí v katastru nemovitostí je dozajista primárním podkladem pro zpracování přiznání k dani z nemovitých věcí. Není lepšího zdroje, se kterým se zorientovat a získat ty základní a zásadní informace a údaje pro naplnění formuláře daňového přiznání či ke splnění oznamovací povinnosti ve smyslu ZoDzNV.

Bohužel jedním dechem však uvádím a upozorňuji, že není zdrojem dostačujícím a všemocným. **Některé věci v jeho evidenci k nalezení prostě nejsou.** Jen namátkou lze uvést například tyto skutečnosti, které se mohou zásadním způsobem podepsat pod stanovení a samotný výpočet výše daňové povinnosti:

- / „stavební pozemek“ ve smyslu ustanovení § 1a/1 písm. k) ZoDzNV
- / „zpevněnou plochu pozemku“ ve smyslu ustanovení § 1a/1 písm. o) ZoDzNV
- / drobné stavby (ne vždy jsou předmětem DzNV)
- / počet dalších nadzemních podlaží u staveb
- / jakékoliv koeficienty aplikované v rámci ZoDzNV
- / údaje k možné aplikaci osvobození od daně

Všechny tyto informace jsou pro správné stanovení daně z nemovitých věcí velmi důležité, neřkuli zásadní, a mohou se výrazným způsobem podepsat do výsledné částky daňové povinnosti.

V evidenci dále jistě nenalezneme také:

- / podzemní stavby (např. metro, hlubinné doly, stoly, podchody, vinné sklípky, atd...)
- / studny (speciální druh podzemní stavby, ale také za vodní dílo v režimu zákona č. 254/2001 Sb.)¹³

Tyto však již nemají žádné dopady na stanovení daně z nemovitých věcí.

11. Pár praktických postřehů a tipů na závěr

Zápis a evidence věcného břemene a služebnosti

Dle mých praktických zkušeností může existence zápisu věcného břemene zkomplikovat jednání s bankou poskytující zástavu, tj. že vám banka neposkytne hypoteční úvěr. Beznadějná situace je u nemovitostí s věcným břemenem dožití. Věcné břemeno

zaniká buď dohodou smluvních stran, nebo rozhodnutím soudu. Může také skončit smrtí oprávněného, nebo promlčením, kdy oprávněný nevyužívá předmět věcného břemene po dobu 10 let a nedomáhá se jej.

Služebnost zaručuje možnost užití věci osobě než vlastníku. Typicky například pozemkové, které jsou převoditelné spolu s nemovitostí, a to např. služebnost inženýrské sítě, právo na vodu, služebnost cesty nebo služebnost bytu lidově známé jako „právo na dožití“. Věcná břemena a služebnosti jsou k nalezení v části „C“ výpisu.

Věcné břemeno ani služebnost zpravidla nemají žádné dopady na daň z nemovitých věcí.

Zápis a evidence darované nemovitosti

Nabytí nemovitosti darem je v praxi velmi oblíbený, rychlý a zpravidla nepříliš komplikovaný proces. Darovací smlouva zpravidla není problémem, jen si dovoluji upozornit na nutnost úředního ověření podpisů obou smluvních stran. Předání katastrálnímu úřadu je možné učinit po provedení autorizované konverze darovací smlouvy i prostřednictvím datové schránky. Nemovitost lze převést darem také na nezletilé dítě, avšak s předchozím oslovením opatrovníckého soudu, který určí tzv. kolizního opatrovníka pro zastupování dítěte před soudem.

Pro účely daně z nemovitých věcí je zásadním datem den právních účinků vkladu vlastnického práva z dárce na obdarovaného v porovnání s 1. 1. kalendářního roku.

Zápis a evidence zděděné nemovitosti

Dědické řízení je už mnohdy časově náročnější proces. Rozhodující je v tomto ohledu nabytí právní moci usnesení soudu vypořádávající dané dědictví. Namísto je také upozornit, že přestože je nebožtík již fakticky mrtev, pro daňové účely, konkrétně pro účely daně z nemovitých věcí, je/zůstává i nadále „živ“ v pozici daňového poplatníka, a to až do doby výše uvedeného usnesení soudu. Předpokládaným dědicům se tedy doporučuje se o daňovou povinnost k dani z nemovitostí nebožtíka aktivně zajímat a případně ji uhradit, aby došlo k eliminaci následného vyměření penále, případně úroků z prodlení.

Pro účely daně z nemovitých věcí je zásadním datem den právních účinků usnesení soudu v porovnání s 1. 1. kalendářního roku, na lehkou váhu však není radno brát ani úhradu daně z nemovitých věcí nebožtíka ještě v průběhu dědického řízení.

Tak vztyk od stolu a hurá do terénů zhlédnout námi vlastněné nemovitosti a ověřit, resp. promítnout jejich reálný stav do evidence katastru nemovitostí – skutečně se vám to může vyplatit. Platit více na daních anebo žít s rizikem vyměření sankcí ze strany správce daně přece nikdo nechcete... /

¹³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 37/2000, je najisto postaveno, že „studna jako výsledek stavební lidské činnosti – stavba nemovitá – je samostatnou věcí v právním smyslu, která je příslušenstvím pozemku“ (dle mého názoru však záleží na konkrétním způsobu provedení té které studny).