

Katastr nemovitostí



ombudsman
veřejný ochránce práv



dětský ombudsman
ochránce práv dětí

Popíšeme, co je katastr nemovitostí a co se v něm eviduje. Vysvětlíme, proč záleží na tom, aby obsah katastru odpovídal skutečnosti, a co se stane, když to neplatí. Může někdo prodat Váš pozemek, aniž se o tom dozvíté? Objasníme, co dělat, když se Vám nedáří dosáhnout zápisu do katastru nebo když nesouhlasíte s provedeným vkladem. Přiblížíme, jak probíhá obnova katastrálního operátu a co dělat, když nesouhlasíte. Sdělíme, co je chyba v katastru a jak se dá opravit. Vysvětlíme záhadu ztráty výměry pozemku. Může soused změnit dosavadní hranice pozemků novým vytyčením? Vysvětlíme, kdy a jak Vám pomůže ombudsman.

Co je katastr nemovitostí?

Katastr je **veřejný seznam**. Obsahuje **údaje o nemovitostech** v České republice: jejich soupis, popis a geometrické a polohové určení a také **vlastnická a jiná práva** k nemovitostem.

V katastru se evidují pozemky, budovy, byty a stavby, o kterých to stanoví zákon (např. vodní díla). Nejsou v něm všechny nemovitosti (např. podzemní stavby) ani rozestavěné budovy.

Státní správu katastru nemovitostí vykonávají **katastrální úřady** prostřednictvím jednotlivých katastrálních pracovišť, dále **zeměměřické a katastrální inspektoráty** a **Český úřad zeměměřický a katastrální**.

Co je smyslem veřejného seznamu? Co je zásada materiální publicity?

Zásada materiální publicity znamená, že pokud někdo **koupí nemovitost v dobré víře, že je zápis v katastru pravdivý** (že je prodávající vlastníkem), nepřijde o ni, i když se pak ukáže, že zápis neodpovídá skutečnosti (že prodávající vlastníkem nebyl). Dobrá víra se posuzuje k okamžiku právního jednání. Pokud věcné právo vzniká až zápisem do katastru, pak k době podání návrhu na zápis. [[§ 984 odst. 1 občanského zákoníku](#)]

Dozvím se jako vlastník, že se s mou nemovitostí „něco děje“?

Jakmile katastrální úřad obdrží podklady pro zápis práva do katastru, vyznačí u nemovitostí **plombu**, která značí, že jsou **práva k nemovitosti dotčena změnou** (vede se o nich řízení) a nejpozději následující den Vás o tom **vyrozumí**.

Informaci pošle na adresu hlášeného trvalého pobytu nebo do datové schránky. Pokud jste o to požádali, dostanete také e-mail nebo SMS. Můžete si také zřídit službu sledování změn v katastru, tehdy informaci dostanete přes tuto službu.

Proč vkladové řízení tak trvá?

Kvůli ochraně vlastníků. Katastrální pracoviště může vklad povolit až po 20 dnech ode dne, kdy jim odešle vyrozumění, že se s jejich nemovitostí v katastru „něco děje“. Vklad tak může být povolen nejdříve za tři týdny.

Katastrální pracoviště mi napsalo, že návrh na vklad zamítne, protože má vadu.
Co mohu dělat?



Jste přesvědčeni, že **vklad měli povolit**, protože smlouva ani návrh **nemají vadu**?



Pokud nechcete jít k soudu, je lepší vzít návrh zpět. Když to neuděláte, katastrální pracoviště **po zamítnutí návrhu** na vklad nepovolí další vklad, dokud neuplyne lhůta **30 dní** k podání žaloby.

Zpětvzetím proto věc urychlíte. Správní poplatek Vám ale nevrátí a zaplatíte znovu.

Jedinou obranou proti **zamítnutí návrhu** na vklad je **žaloba k soudu** do 30 dnů od doručení rozhodnutí. Více v letáku [Soudní ochrana proti správním orgánům](#) (druhá část letáku - žaloba k civilnímu soudu) na [ochrance.cz](#) v části [Nevím si rady se svou životní situací](#).

Zkoumá se v řízení o povolení vkladu, jestli je kupní smlouva platná?

Ne, katastrální pracoviště **zkoumá jen** to, co jmeneuje [§ 17 katastrálního zákona](#). Například, zda je prodejce v katastru veden jako vlastník, jestli jsou podpisy smluvních stran na téže listině, jestli ke smlouvě nebyl nutný ještě souhlas některého úřadu apod.

Nemůže zkoumat, zda jsou ověřené podpisy skutečně pravé, nebo zda prodejce netrpí duševní poruchou.

Proto se může stát, že **soud prohlásí za neplatnou smlouvu**, na základě níž katastrální pracoviště zapsalo právo do katastru, a přesto nepůjde o pochybení katastrálního pracoviště.

Katastrální pracoviště povolilo vklad na základě neplatné smlouvy. Co dělat?

Jedinou obranou je **žaloba k soudu na určení vlastnického práva** podle [§ 986 občanského zákoníku](#).

Rozhodnutí o povolení vkladu se totiž **nedá napadnout žádným opravným prostředkem** ve správném řízení **ani žalobou k soudu** (na rozdíl od rozhodnutí o zamítnutí vkladu).

Mohu se bránit proti provedení nebo neprovedení zápisu poznámky?

Ano. Proti provedení či neprovedení poznámky do katastru nemovitostí se můžete bránit **ve správném soudnictví** v řízení o ochraně před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu podle [§ 82 soudního řádu správního](#).

Poznámkou se zapisují významné informace, které se týkají buď nemovitostí, nebo osob zapsaných v katastru. Například nařízení exekuce nebo probíhající pozemkové úpravy.

Z úřední desky jsem zjistil/a, že v katastrálním území obce probíhá obnova katastrálního operátu. Co to je? Jak se mohu bránit proti výsledku?

Obnova katastrálního operátu je **vytvoření nové digitální katastrální mapy a údajů o nemovitostech**, slovy zákona vytvoření nového souboru geodetických informací ve formě grafického počítacového souboru a nového souboru popisných informací. Obnovou se mohou **zpřesnit některé údaje** (průběh hranice, výměra).

Probíhá třemi základními způsoby.

1 nové mapování

Katastrální pracoviště provádí šetření v terénu. Vlastníci musejí označit hranice svých pozemků, o nichž není sporu, a zúčastnit se místního šetření. Příliš se nepoužívá, je časově a finančně náročné.

2 přepracování

Katastrální mapa se převede z grafické podoby (mapa na plastové fólii) do elektronické (tzv. digitalizace). Nedělá se mapování v terénu.

3 obnova na podkladě výsledků pozemkových úprav

Pozemkovými úpravami se pozemky uspořádávají, scelují nebo dělí, zpřístupňují se a vyrovnávají se hranice. Více v letáku [Pozemkové úřady](#).

obrana

Obnovený katastrální operát se **na 10 pracovních dní vyloží k nahlédnutí** v dané obci a přes aplikaci [Nahlížení do katastru nemovitostí](#). Vlastníci a jiní oprávnění se tak s výsledky obnovy mohou seznámit a **do 15 dnů od konce vyložení podat námitky**. Rozhodne o nich katastrální pracoviště. Proti jeho rozhodnutí se dá **odvolat** k zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu.

Musíte se bránit přímo v řízení o pozemkových úpravách.

Proti výsledku obnovy se nepodávají námitky.

Proběhla obnova katastrálního operátu, ale já jsem o ní vůbec nevěděl/a!?

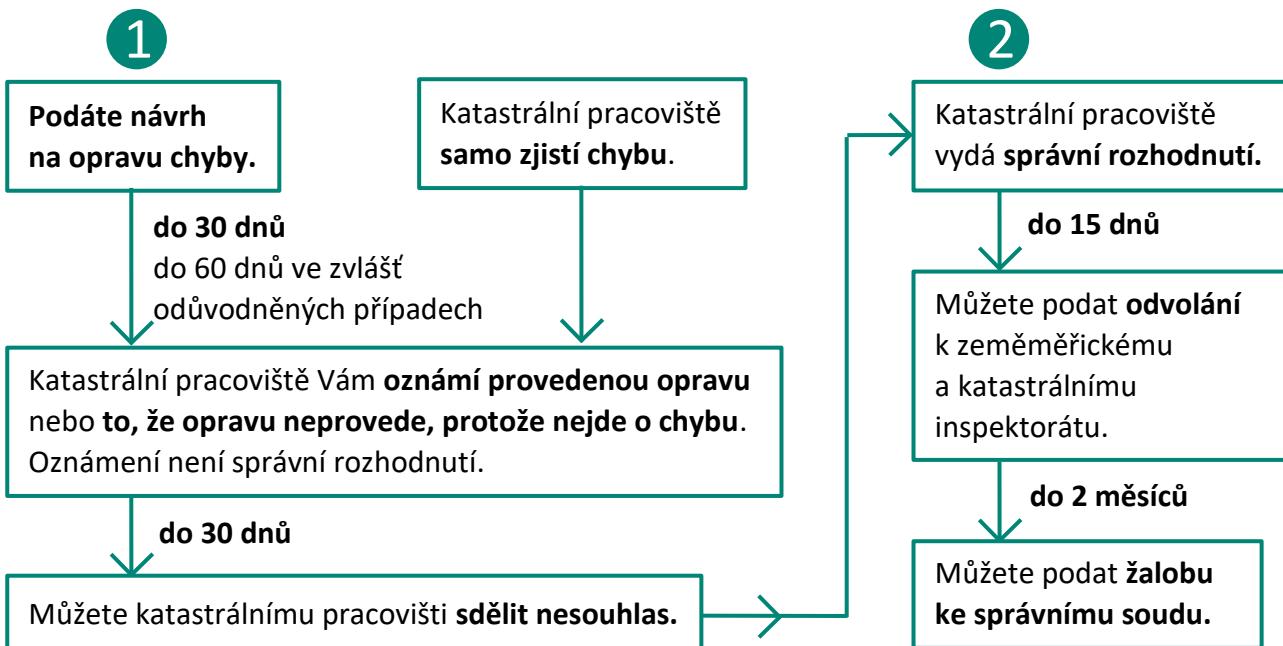
Vlastníci nemovitostí, kteří mají trvalý pobyt nebo sídlo v obci, v jejímž katastrálním území se provádí obnova, se o zahájení i ukončení obnovy vyrozumívají **veřejnou vyhláškou na úřední desce obce**. Samostatně vyrozumění dopisem o ukončení obnovy a možnosti podat námitky pošle katastrální úřad jen ostatním vlastníkům.

Co je chyba v katastru nemovitostí a jak se opravuje?

Údaje se do katastru zapisují na základě listin. Vznikají tak tři druhy chyb:

- **chyby vzniklé zřejmým omylem** při vedení a obnově katastru - **nesoulad mezi zápisem** v katastru či zákresem v katastrální mapě na jedné straně a **podkladovou listinou**, podle které se zápis či zákres provedl (musí jít o zřejmý omyl, ne o nejasnost nebo spornou věc).
- **chyby vzniklé nepřesností** při podrobném měření a zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a
- **chyby vzniklé při výpočtu** výměr parcel, **pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené katastrální vyhláškou**.

Řízení o opravě chyby



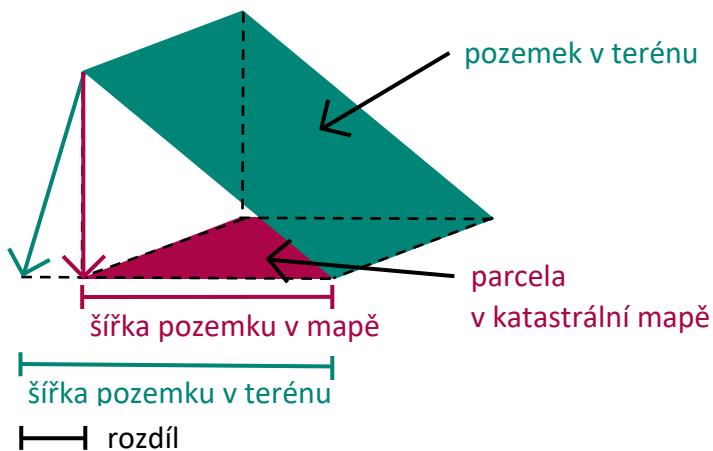
Co mohu dělat, pokud mi ubyla výměra pozemku?

Pokud úbytek souvisí s obnovou katastrálního operátoru, můžete do 15 dní podat **námitky** proti obnovenému operátoru. Pokud ne nebo lhůta uplynula, můžete podat **návrh na opravu chyby**.

Výměra ale není závazný údaj katastru nemovitostí a nepotvrzuje rozsah vlastnického práva.

Pozemek se do mapy zakreslí jako průměr do zobrazovací roviny (obrázek níže). Výměra se určuje výpočtem z mapy, a proto nemusí odpovídat Vašemu měření v terénu.

Příklad: Když mají dva pozemky v terénu stejné rozměry, ale jeden je v rovině a druhý ve svahu, mají různou výměru. Místo výměry se proto raději soustředěte na hranice pozemků v terénu, které se odrážejí v zákresu parcely v katastrální mapě.



Soused si nechal vytyčit hranice pozemku. Zeměměřič umístil hraniční znaky na mém pozemku, i když pozemky po léta odděluje plot. Co mohu dělat?

K vytyčení hranice pozemku Vás měli pozvat. Předejde se tak většině sporů. Při vytyčení se sousedé mohou dohodnout na zpřesnění zákresu hranice, tedy **určit, kde se hranice v terénu nachází** (např. současný plot). Takovou hranici dají **zaměřit** a sepíší **prohlášení o shodě**.

Tak se hranice v katastru nemovitostí eviduje s největší možnou mírou přesnosti.

V popsaném případě záleží na tom, co bude soused dál dělat. **Pokud pozemek obsadí** nebo Vám znemožní ho užívat, budete se muset bránit **žalobou k soudu**.

V případě neznatelných nebo pochybných hranic můžete soud podle [§ 1028 občanského zákoníku](#) požádat, aby určil hranice buď podle poslední pokojné držby, a pokud to není možné, podle slušného uvážení.

Katastr je plný neznámých slov. Je někde slovník?

Význam většiny slov používaných v katastru nemovitostí Vám objasní **Terminologický slovník zeměměřictví a katastru nemovitostí** dostupný na www.slovnikcuzk.eu.

S čím mi pomůže ombudsman?

Může prošetřit jednání katastrálních úřadů a zeměměřických a katastrálních inspektorátů **v řízení o opravě chyby nebo o námitce proti obsahu obnoveného katastrálního operátu**. K nápravě ale může použít jen přezkoumání rozhodnutí, které lze nařídit nejpozději do roka od právní moci vadného rozhodnutí. Proto je důležité napsat ombudsmanovi včas.

[Dětský ombudsman](#) od 1. července 2025 namísto ombudsmana řeší případy, které se dotýkají práv dětí do 18 let.

S čím mi ombudsman nepomůže?

Ombudsman může prověřit i rozhodování úřadů o povolení nebo nepovolení vkladu. I kdyby ale zjistil chybu, **nemůže zvrátit konkrétní rozhodnutí o povolení nebo zamítnutí vkladu**. Tehdy se soustředí na systémová pochybení a usiluje o změnu ustálené praxe nebo metodických pokynů.

Kde najdu, co už ombudsman zjistil a řekl?

Například v [Evidenci stanovisek ochránce \(ESO\)](#) na www.ochrance.cz.

Můžete hledat:

- **podle oblasti práva** (zadejte 201.1 nebo 201.2 *Katastr nemovitostí*; anebo 1201 *Pozemkové právo a restituce*, pokud hledáte případy dětského ombudsmana řešené od 1. července 2025) **nebo**
- „**fulltextem**“ (napište slova, která Vás zajímají).