

# 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 dozvíte? Objasníme, co dělat, když se Vám nedaří 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](#)]

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

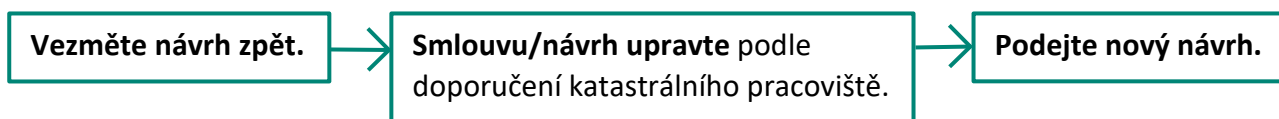
Jakmile katastrální úřad obdrží podklady pro zápis práva do katastru, vyznačí u nemovitostí **plombu**, která značí, že jsou **práva k nemovitosti dotčena změnou** (vede se o nich řízení) a nejpozději následující den Vás o tom **vyrozumí**.

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.

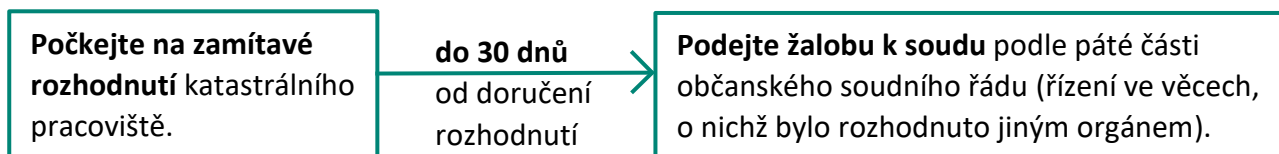
## Proč vkladové řízení tak trvá?

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 vady.  
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 dnů** 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](http://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 jmenuje [§ 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 správním řízení **ani žalobou k soudu** (na rozdíl od rozhodnutí o zamítnutí vkladu).

### Mohu se bránit proti provedení nebo neprovedení zápisu poznámkou?

**Ano.** Proti provedení či neprovedení poznámky do katastru nemovitostí se můžete bránit **ve správním 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 počítačového souboru a nového souboru popisných informací. Obnovou se mohou **zpřesnit některé údaje** (průběh hranice, výměra).

Probíhá třemi základními způsoby.

<b>1 nové mapování</b> 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.	<b>obrana</b> Obnovený katastrální operát se <b>na 10 pracovních dní vyloží k nahlédnutí</b> v dané obci a přes aplikaci <a href="#">Nahlížení do katastru nemovitostí</a> . Vlastníci a jiní oprávnění se tak s výsledky obnovy mohou seznámit a <b>do 15 dnů</b> od konce vyložení <b>podat námitky</b> . Rozhodne o nich katastrální pracoviště. Proti jeho rozhodnutí se dá <b>odvolat</b> k zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu.
<b>2 přepracování</b> Katastrální mapa se převede z grafické podoby (mapa na plastové fólii) do elektronické (tzv. digitalizace). Nedělá se mapování v terénu.	
<b>3 obnova na podkladě výsledků pozemkových úprav</b> Pozemkovými úpravami se pozemky uspořádávají, scelují nebo dělí, zpřístupňují se a vyrovnávají se hranice. Více v letáku <a href="#">Pozemkové úřady</a> .	<b>Musíte se bránit přímo v řízení o pozemkových úpravách.</b> Proti výsledku obnovy se nepodávají námitky.

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

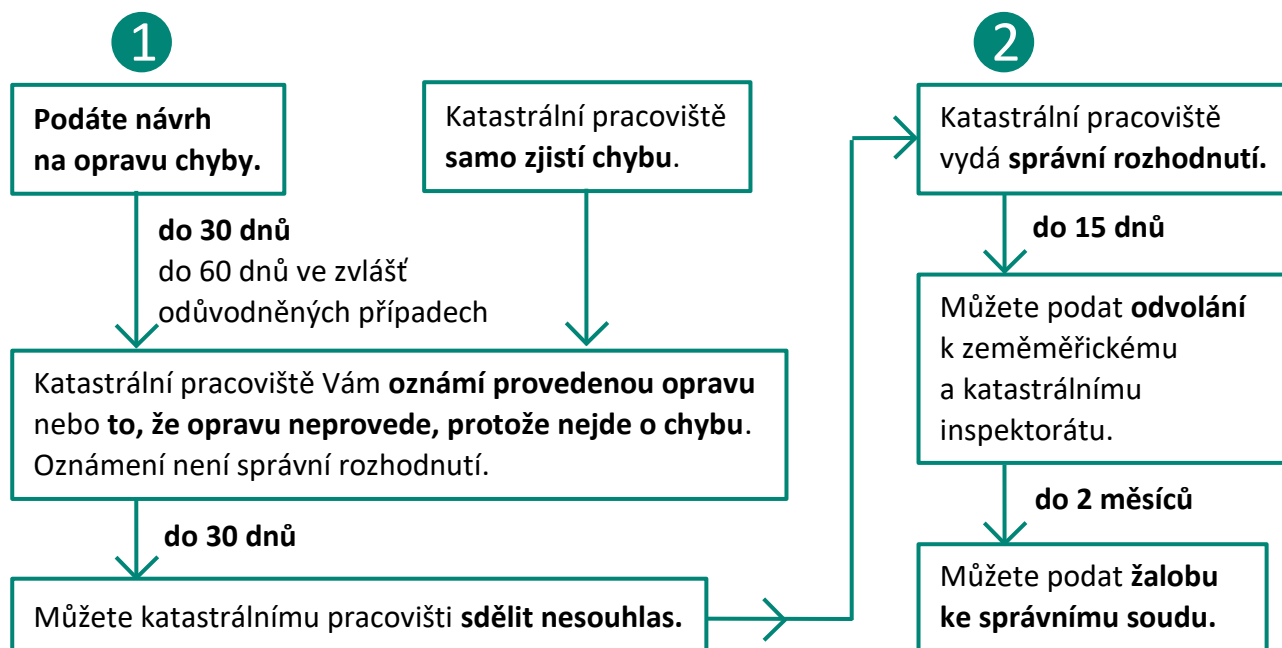
Vlastníci nemovitostí, kteří mají trvalý pobyt nebo sídlo v obci, v jejímž katastrálním území se provádí obnova, se o zahájení i ukončení obnovy vyrozumívají **veřejnou vyhláškou na úřední desce obce**. Samostatné vyrozumění dopisem o ukončení obnovy a možnosti podat námitky pošle katastrální úřad jen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

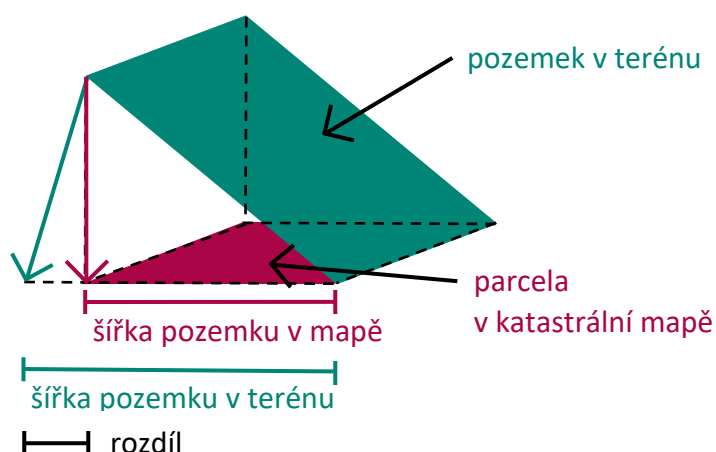


## Co mohu dělat, pokud mi ubyla výměra pozemku?

Pokud úbytek souvisí s obnovou katastrálního operátu, můžete do 15 dní podat **námítky** proti obnovenému operátu. 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 průmět 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 soustředíte 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.slovníkcuzk.eu](http://www.slovníkcuzk.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](http://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).