

265/1992 Sb.

**ZÁKON**  
ze dne 28. dubna 1992  
**o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem**

Změna: 286/2009 Sb.

Federální shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky se usneslo na tomto zákoně:

**§ 1**

**Účel zákona**

(1) K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky (dále jen "katastr")<sup>1)</sup> se zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva.

(2) Do katastru se zapisují i další práva, pokud tak stanoví zvláštní zákon.<sup>1)</sup>

(3) Zápisem se rozumí vklad (§ 2), záznam (§ 7), poznámka (§ 9) nebo jejich výmaz.

(4) Zápisy mají právní a evidenční účinky podle tohoto zákona.

**Vklad**

**§ 2**

(1) Práva uvedená v § 1 odst. 1 se zapisují do katastru nemovitostí zápisem vkladu práva nebo výmazu vkladu práva (dále jen "vklad"), pokud tento zákon nestanoví jinak.

(2) Práva uvedená v § 1 odst. 1 vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.

(3) Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. Každý má právo nahlédnout do evidence doručených návrhů.

**§ 3**

(1) Vklad podle § 2 lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu.

(2) Na řízení o povolení vkladu se vztahuje zákon o správním řízení, pokud tento zákon nestanoví jinak.

## § 4

(1) Účastníky řízení o povolení vkladu (dále jen "účastníci řízení") jsou účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do katastru.

(2) Řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich katastrálnímu úřadu.

(3) Návrh na zahájení řízení musí obsahovat

a) označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,

b) jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení,

c) označení práv, která mají být zapsána do katastru.

(4) Přílohou návrhu musí být

a) listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis (kopie)<sup>2</sup> v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení; jedná-li se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad,

b) plná moc, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem,

c) výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, nebo úředně ověřený opis (kopie)<sup>2</sup> takového výpisu,

d) listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993, nebo úředně ověřený opis (kopie)<sup>2</sup> takové listiny,

e) úředně ověřený překlad<sup>3</sup> listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce.

## § 5

(1) Katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, zda

a) navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru,

b) navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin,

c) právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný,

d) právní úkon je učiněn v předepsané formě,

e) účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu,

f) účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu<sup>4)</sup> ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu,

g) k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu.<sup>5)</sup> Katastrální úřad tyto skutečnosti zkoumá ke dni podání návrhu na vklad.

(2) Jestliže jsou podmínky vkladu splněny, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje; v opačném případě, jakož i tehdy, ztratil-li návrh podle zvláštního zákona své právní účinky,<sup>5b)</sup> návrh zamítne.

(3) Rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, lze provést zápisem ve spisu. Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví.

(4) Rozhodnutí o zamítnutí vkladu se doručuje všem účastníkům řízení. Proti tomuto rozhodnutí je přípustný opravný prostředek. Pokud podanému opravnému prostředku katastrální úřad nevyhoví v plném rozsahu, rozhoduje o podaném opravném prostředku soud.

(5) Pokud návrh na zahájení řízení o povolení vkladu nemá předepsané náležitosti stanovené v § 4 odst. 3 a 4, katastrální úřad vyzve navrhovatele, aby ve stanovené přiměřené lhůtě odstranil nedostatky návrhu; současně ho upozorní, že v případě neodstranění nedostatků návrhu bude řízení zastaveno. Pokud navrhovatel nedostatky návrhu neodstraní, katastrální úřad řízení zastaví.

## § 6

Katastrální úřad vyznačí den povolení vkladu zápisem ve spisu a na přezkoumávané listině dobu podání návrhu a skutečnost, že k vkladu nebo výmazu došlo.

## Záznam

## § 7

(1) Práva uvedená v § 1 odst. 1, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, se zapisují záznamem (dále jen "záznam") údajů na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy, do katastru. Práva, která se do katastru zapisují podle § 1 odst. 2 na základě zvláštního zákona, se zapisují způsobem obdobným záznamu.

(2) Listiny vyhotovené státními orgány a jiné listiny podle odstavce 1 zasílají jejich zhotovitelé katastrálnímu úřadu k provedení záznamu do katastru ve lhůtě do 30 dnů ode dne jejich pravomoci nebo do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení.

## § 8

(1) Katastrální úřad zjistí, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností.

(2) Je-li listina vyhotovena státním orgánem nebo jiná listina způsobilá k vykonání záznamu, provede katastrální úřad zápis do katastru, jinak vrátí listinu tomu, kdo ji vyhotovil.

## Poznámka

### § 9

(1) Poznámku zapíše katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, vyvlastňovacího úřadu<sup>11)</sup>, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle zvláštního právního předpisu,<sup>5a)</sup> insolvenčního správce, či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána

a) na základě návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti, 6) na základě exekučního příkazu k prodeji nemovitosti,<sup>6c)</sup> exekučního příkazu k prodeji podniku,<sup>6d)</sup> na základě usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem podniku, 6a) na základě usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti,<sup>6b)</sup> na základě vyrozumění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru nemovitostí ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka<sup>7)</sup>, na základě usnesení o nařízení předběžného opatření<sup>10)</sup>, na základě oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné <sup>5a)</sup>, na základě žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu <sup>11)</sup> nebo na základě jiného rozhodnutí, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru,

b) na základě podaného žalobního návrhu, kterým se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí, týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden záznam do katastru podle § 7,

c) na základě usnesení o nařízení exekuce,<sup>6e)</sup>

d) na základě rozhodnutí o předběžném opatření, podle kterého nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou nebo může dlužník nakládat s majetkovou podstatou pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce<sup>7)</sup>,

e) na základě vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku<sup>7)</sup>,

f) na základě rozhodnutí o prohlášení konkursu.

(2) Při zápisu poznámkou se postupuje přiměřeně podle § 8.

(3) Zápis poznámky podle odstavce 1 písm. c) a její výmaz bezodkladně zajistí katastrální úřad, v obvodu jehož územní působnosti se nachází soud, který usnesení o

nařízení exekuce vydal, ke všem listům vlastnictví v České republice, na kterých je osoba označená jako povinný vedena jako vlastník nebo spoluvlastník nemovitostí. Ustanovení § 12 se nepoužije.

(4) Pro zápis poznámky podle odstavce 1 písm. d) a e), týká-li se majetkové podstaty dlužníka, a pro zápis poznámky podle odstavce 1 písm. f) platí obdobně ustanovení odstavce 3.

## § 10

Poznámku zruší katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, vyvlastňovacího úřadu o zastavení vyvlastňovacího řízení nebo rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vyvlastnění, správce daně, osoby oprávněné provádět veřejné dražby či k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka zrušena, pokud důvody pro její vyznačení pominuly.

## Společná ustanovení

### § 11

Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.

### § 12

(1) Katastrální úřad vyznačí v katastru nejpozději následující pracovní den po doručení listiny, na jejímž podkladě se provádí zápis do katastru, že právní vztahy jsou dotčeny změnou.

(2) Pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen katastrálnímu úřadu.

### § 13

Každý je oprávněn nahlédnout do katastru a učinit si o právních vztazích opisy nebo výpisy.

### § 14

(1) Za vklad se považuje zápis do katastrálních operátů.

(2) Záznamy jsou úkony katastrálního úřadu, které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.

(3) Poznámky jsou úkony katastrálního úřadu, které jsou určeny k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě a které nemají vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.

## Přechodná a závěrečná ustanovení

### § 15

(1) Katastrální úřady převezmou všechny věci státního notářství, ve kterých probíhá řízení o registraci smluv a do účinnosti tohoto zákona v nich nebylo vydáno rozhodnutí nebo rozhodnutí nebylo doručeno. Katastrální úřady tyto věci dokončí podle tohoto zákona.

(2) Bylo-li proti rozhodnutí státního notářství o registraci smlouvy do dne účinnosti tohoto zákona podáno odvolání, posuzuje se toto odvolání jako opravný prostředek podle § 250m občanského soudního řádu.

(3) Podle tohoto zákona se zapisují i právní vztahy, které vznikly ze smluv, a právní vztahy, které vznikly na základě jiných právních skutečností stanovených zákonem, jestliže do dne účinnosti tohoto zákona nebyl podán návrh na registraci nebo návrh na zápis do evidence nemovitostí.

### § 16

(1) Zápisy právních vztahů v evidenci nemovitostí provedené podle dosavadních předpisů prokazují pravdivost skutečností v nich uvedených, pokud není prokázán jejich opak.

(2) Právní úkony uzavřené před účinností tohoto zákona, týkající se práv uvedených v § 1 odst. 1, se zapíše vkladem podle tohoto zákona, nebyl-li do dne účinnosti tohoto zákona podán návrh na registraci státním notářstvím.

### § 17

Příslušné ústřední orgány státní správy republik vyhláškami podrobněji upraví postup při vkladu, záznamu a poznámce.

### § 18

Zrušuje se § 4 odst. 2 zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

### § 19

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 1993.

Havel v. r.

Dubček v. r.

Čalfa v. r.

## Vybraná ustanovení novel

Čl. XXXV zákona č. 186/2006 Sb.

### Přechodné ustanovení

Změny v katastru nemovitostí, jejichž zápis byl navržen před účinností tohoto zákona, se dokončí podle dosavadních právních předpisů.

Čl. XXV zákona č. 296/2007 Sb.

### Přechodné ustanovení

Pro zápisy poznámek v souvislosti s řízením o konkursu a vyrovnání podle zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, které bylo zahájeno přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se použijí dosavadní právní předpisy.

Čl. IX zákona č. 286/2009 Sb.

### Přechodné ustanovení

Není-li v katastru nemovitostí ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona zapsáno vlastnické právo povinného, katastrální úřad vymaže všechny poznámky, které byly zapsány do katastru nemovitostí na základě usnesení o nařízení exekuce vydaného podle zákona č. 120/2001 Sb., ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

---

1) Zákon ČNR č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb.

2) Zákon ČNR č. 41/1993 Sb., o ověřování shody opisů nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu obecními úřady a o vydávání potvrzení orgány obcí a okresními úřady. Zákon ČNR č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád).

3) Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.

4) Např. § 32 písm. b) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a § 10 odst. 1 písm. c) vyhlášky Federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu.

5) Např. § 28 občanského zákoníku.

5a) Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

5b) § 76e odst. 2 občanského soudního řádu.

6) § 335 odst. 1 a § 338b odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

6a) § 335b odst. 2 a 3 a § 338k odst. 1 občanského soudního řádu.

6b) § 336c odst. 1 písm. d) občanského soudního řádu.

6c) § 68 a následující zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů.

6d) § 71 a následující zákona č. 120/2001 Sb.

6e) § 44 odst. 3 zákona č. 120/2001 Sb.

7) Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.

10) § 74 zákona č. 99/1963 Sb.

11) Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).