



STANOVISKO SVAZU ENERGETIKY ČESKÉ REPUBLIKY K NÁVRHU ZÁKONA, KTERÝM SE MĚNÍ ZÁKON Č. 256/2013 SB., O KATASTRU NEMOVITOSTÍ (KATASTRÁLNÍ ZÁKON), VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ, A ZÁKON Č. 634/2004 SB., O SPRÁVNÍCH POPLATCÍCH, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ

Č. J.: SEČR/2025/4

Kontaktní osoba: Jan Šebesta, jan.sebesta@svazenergetiky.cz

29. října 2025

Svaz energetiky České republiky (SEČR) požaduje mj. zachování dosavadní praxe u geometrických plánů, umožnění zápisu zákonných věcných břemen na základě rozhodnutí stavebních úřadů a posílení právní jistoty vlastníků nemovitostí.

KONKRÉTNÍ PŘIPOMÍNKY

1. K novelizačnímu bodu 5 – § 7 odst. 2

V čl. I dosavadním novelizačním bodu 5 § 7 odst. 2 třetí věta před středníkem zní takto: „**Je-li písemnost opatřena jedním nebo více uznávanými elektronickými podpisy, musí obsahovat jedno kvalifikované časové razítko platné k okamžiku podání návrhu**“.

Návrh § 7 odst. 2 po úpravách zní:

„Je-li listina v elektronické podobě podepsána elektronickým podpisem, musí být k podepsání použit uznávaný elektronický podpis. Je-li písemnost v elektronické podobě zapečetěna elektronickou pečetí, musí být k pečetění použita uznávaná elektronická pečeť. ~~Je-li písemnost opatřena uznávaným elektronickým podpisem, musí být tento elektronický podpis k okamžiku podání návrhu na zápis platný nebo musí být možné jeho platnost ověřit na základě kvalifikovaného časového razítka platného k okamžiku podání návrhu~~ **Je-li písemnost opatřena jedním nebo více uznávanými elektronickými podpisy, musí obsahovat jedno kvalifikované časové razítko platné k okamžiku podání návrhu;** totéž platí pro uznávanou elektronickou pečeť.“.

Odůvodnění:

Kvalifikované časové razítko neověřuje platnost uznávaného elektronického podpisu, pouze zaznamenává, kdy byl učiněn projev vůle vyjádřený uznávaným elektronickým podpisem. Navrhuje se, že postačí, že při elektronickém podepisování vkladové listiny (smlouvy) časové razítko připojí i jen jedna podepisující strana (typicky ten poslední podepisující). Platnost uznávaného elektronického podpisu musí být prokazována jiným způsobem.

Tato připomínka je zásadní.

2. K novelizačnímu bodu 5 – § 7 odst. 4

V čl. I dosavadním novelizačním bodu 5 § 7 odst. 4 se za slovo „vymezuje“ vkládají slova „, **nebo musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje, přičemž v takovém případě se geometrický plán považuje za součást listiny**“.

Návrh § 7 odst. 4 po úpravách zní:

„Týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, musí listina obsahovat odkaz na geometrický plán, který část pozemku vymezuje, **nebo musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje, přičemž v takovém případě se geometrický plán považuje za součást listiny.**“.

Odůvodnění:

S ohledem na dosavadní praxi a v případech starších vkladových listin splnění odkazu na geometrický plán není možné splnit, a proto navrhuje ponechat možnost zachování ustálené dosavadní praxe jako alternativu k odkazům na geometrické plány. V opačném případě hrozí, že už existující vkladové listiny po účinnosti novely nebude možné zapsat.

Tato připomínka je zásadní.

3. K novelizačnímu bodu 8 včetně poznámky pod čarou – § 12 odst. 2

V čl. I dosavadním novelizačním bodu 8 § 12 odst. 2 se vkládají třetí a čtvrtá věta, které včetně poznámky pod čarou znějí: „**To neplatí v případě, že se jedná o deklaratorní zápis vzniku, změny, zániku nebo promlčení práva, přičemž z listiny je zřejmé, kterých nemovitostí se zápis týká. Za vkladovou listinu se u zápisu vzniku věcných břemen dle zvláštních předpisů^{xx} považuje zejména pravomocné rozhodnutí o povolení záměru.**“

^{xx} § 97b zákona č. 458/2000Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů“.

Alternativní varianta:

V čl. I dosavadním novelizačním bodu 8 § 12 odst. 2 se vkládají třetí a čtvrtá věta, které včetně poznámky pod čarou znějí: „**To neplatí v případě, že se jedná o deklaratorní zápis vzniku, změny, zániku nebo promlčení práva, přičemž z listiny je zřejmé, kterých nemovitostí se zápis týká. Za vkladovou listinu se u zápisu vzniku věcných břemen dle zvláštních předpisů^{xx} považuje zejména jednostranné prohlášení oprávněného z věcného břemene vzniklého dle zvláštních právních předpisů^{xx}, k němuž bude připojeno zejména pravomocné rozhodnutí o povolení záměru a pravomocné kolaudační rozhodnutí nebo čestné prohlášení o dokončení stavby, v případě, že se kolaudační rozhodnutí nevyžaduje.**“

^{xx} § 97b zákona č. 458/2000Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů“.

Návrh § 12 odst. 2 po úpravách zní:

„Stanoví-li zákon, že právo vzniká, mění se, zaniká nebo se promlčuje, ale listina, která v této souvislosti vzniká, neobsahuje údaje o právu potřebné pro zápis do katastru, stanoví vkladovou listinu prováděcí právní předpis. Obdobně se postupuje, pokud v dané souvislosti žádná listina nevzniká. **To neplatí v případě, že se jedná o deklaratorní zápis vzniku, změny, zániku nebo**

promlčení práva, přičemž z listiny je zřejmé, kterých nemovitostí se zápis týká. Za vkladovou listinu se u zápisu vzniku věcných břemen dle zvláštních předpisů^{xx} považuje zejména pravomocné rozhodnutí o povolení záměru.

^{xx} § 97b zákona č. 458/2000Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů“

Alternativní varianta:

Po úpravě novelizační bod 8 /§ 12 odst. 2/ zní:

„Stanoví-li zákon, že právo vzniká, mění se, zaniká nebo se promlčuje, ale listina, která v této souvislosti vzniká, neobsahuje údaje o právu potřebné pro zápis do katastru, stanoví vkladovou listinu prováděcí právní předpis. Obdobně se postupuje, pokud v dané souvislosti žádná listina nevzniká. **To neplatí v případě, že se jedná o deklaratorní zápis vzniku, změny, zániku nebo promlčení práva, přičemž z listiny je zřejmé, kterých nemovitostí se zápis týká. Za vkladovou listinu se u zápisu vzniku věcných břemen dle zvláštních předpisů^{xx} považuje zejména jednostranné prohlášení oprávněného z věcného břemene vzniklého dle zvláštních právních předpisů^{xx}, k němuž bude připojeno zejména pravomocné rozhodnutí o povolení záměru a pravomocné kolaudační rozhodnutí nebo čestné prohlášení o dokončení stavby, v případě, že se kolaudační rozhodnutí nevyžaduje.**

^{xx} § 97b zákona č. 458/2000Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů“.

Odůvodnění:

Nemožnost zapisovat do katastru nemovitostí zejména zákonná věcná břemena na základě rozhodnutí stavebních úřadů, která vznikají konstitutivně okamžikem rozhodnutí stavebních úřadů vede k právní nejistotě zejména pro nabyvatele pozemků, na nichž věcné břemeno vázne. Dlouhodobý, právním předpisem nepodložený požadavek ČÚZK na zápis těchto věcných břemen formou souhlasného prohlášení povinného a oprávněného z věcného břemene vede právě k nemožnosti zapisovat tyto věcná břemena do katastru. Naopak aktuální rozhodovací praxe soudů se kloní k tomu, že pro zápis těchto věcných břemen postačuje rozhodnutí stavebních úřadů. Z tohoto důvodu, požadujeme, aby zápisy zejména zákonných věcných břemen se prováděly na základě rozhodnutí stavebních úřadů, tj. aby se za vkladové listiny považovaly rozhodnutí o povolení záměru, územního rozhodnutí. Zákonné věcné břemeno vzniká již po nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru vydaného příslušným stavebním úřadem, a proto by pro vklad tohoto věcného břemene do katastru nemovitostí mělo být rozhodnutí o povolení záměru dostačující jako vkladová listina. Aktuálním přístupem katastrálních úřadů dochází ke stavu, kdy zákonná věcná břemena vznikla, ale katastrální úřady je odmítají zapsat do katastru nemovitostí. Námi navrhované úpravě svědčí taktéž aktuální přiléhavá rozhodovací praxe soudů.

V případě vzniku věcného břemene ze zákona podle § 97b energetického zákona se v souladu s aktuální judikaturou za vkladovou listinu navrhuje jako alternativní varianta jednostranné prohlášení oprávněného z tohoto věcného břemene o vzniku tohoto věcného břemene, k němuž bude připojeno pravomocné rozhodnutí povolení záměru podle stavebního zákona (§ 197

a následující stavebního zákona) a pravomocné kolaudační rozhodnutí, pokud jej zákon vyžaduje (§ 235 stavebního zákona), jinak čestné prohlášení oprávněného z věcného břemene o dokončení stavby.

Zároveň nelze akceptovat právní stav, kdy by podzákonný právní předpis (katastrální vyhláška) stanovoval, které listiny mají kvalitu vkladové listiny pro vklad práva vzniklého na základě (jiného) zákona. Takový postup by byl v rozporu se zásadou hierarchie právních norem a ústavněprávními principy dělby moci.

Tato připomínka je zásadní.

4. K § 16 odst. 1

V čl. I dosavadním novelizačním bodu 17 § 16 novém odst. 1 se vkládá první věta, která zní **„O vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou, katastrální úřad informuje, nejpozději den poté, co ke změně došlo, vlastníka nemovitosti a oprávněného z věcných práv a dalších osobách, kterých se údaje o právech týkají zasláním informace na adresu podle § 14 odst. 1 písm. b) nebo prostřednictvím datové schránky; pokud ji mají osoby dle této věty zřízenou; katastrální úřad informuje vlastníka také elektronicky na e-mailovou adresu nebo zprávou na mobilní telefon.“** a slova „, a účastníkům, kteří podali návrh na vklad“ se zrušují.

Návrh § 16 odst. 1 po úpravách zní:

„O vyznačení, že právní poměry jsou dotčeny změnou, katastrální úřad informuje, nejpozději den poté, co ke změně došlo, vlastníka nemovitosti a oprávněného z věcných práv a dalších osobách, kterých se údaje o právech týkají zasláním informace na adresu podle § 14 odst. 1 písm. b) nebo prostřednictvím datové schránky; pokud ji mají osoby dle této věty zřízenou; katastrální úřad informuje vlastníka také elektronicky na e-mailovou adresu nebo zprávou na mobilní telefon. Ustanovení § 47 správního řádu se nepoužije ve vztahu k účastníkům, kteří mají zřízenou službu sledování změn v katastru, ~~a účastníkům, kteří podali návrh na vklad.~~ Ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu se ve vkladovém řízení použije pouze v případě, že má být vydáno rozhodnutí o zamítnutí vkladu. Ustanovení § 44 odst. 2 správního řádu se ve vkladovém řízení nepoužije.“

Odůvodnění:

Jedná se o částečné modifikované navrácení původního znění odst. 1 (zvýrazněná část textu v úvodu odst. 1).

Je žádoucí, aby katastrální zákon řešil problematiku doručování samostatně komplexně a neodkazoval pouze obecně na správní řád. Každý vlastník nemovitostí by měl být dostatečně informován o tom, jaké změny se dotýkají jeho nemovitosti. Nelze po nikom požadovat, aby měl zřízenou službu sledování změn v katastru, což je v navrhované úpravě hlavní formát informování vlastníků (a dalších relevantních osob). V rámci navrhované úpravy taktéž vypadl formát jednoduchého, ale efektivního informování v podobě e-mailových zpráv a zpráv na mobilní telefon. Text „..., a účastníkům, kteří podali návrh na vklad“ doporučujeme vypustit, neboť navrhovaná úprava by nepokrývala případy, kdy dochází ke zfalšování podpisů, vkladů apod. Katastr nemovitostí nemá možnost ověřit, zda se jedná o zfalšované podklady či nikoliv (v konkrétním případě – pokud by u souhlasných prohlášení ke zrušení věcného břemene strana povinná z věcného břemene zfalšovala podpis strany oprávněné, příslušné dokumenty následně předložila na katastr nemovitostí a ten by na základě těchto podkladů věcné břemeno vymazal, o čemž by strana

oprávněná nebyla informována, neboť z pohledu navrhované úpravy je „účastníkem, který podal návrh na vklad“.

Tato připomínka je zásadní.

5. K novelizačnímu bodu 31 – § 29 odst. 1

V čl. I dosavadním novelizačním bodu 31 § 29 odst. 1 se vkládá třetí věta, která zní: „**Katastrální úřad provedení změny oznámí vlastníkovi dotčeného pozemku a oprávněnému z věcných práv k dotčenému pozemku.**“.

Odůvodnění:

Při změně hranic katastrálních území dochází k výmazu věcných práv, aniž by se taková skutečnost oprávněným oznamovala. Vzhledem k tomu, že některé subjekty mají povinnost zřizovat věcná břemena ze zákona (srov. např. ustanovení § 25 odst. 4 a § 23 odst. 2 energetického zákona), musejí být o těchto změnách informovány, aby mohly dostát zákonné povinnosti a věcná břemena znovu zřídit.

Tato připomínka je zásadní.

6. K novelizačnímu bodu 38 – § 36 nový odst. 2

V čl. I dosavadním novelizačním bodu 38 § 36 novém odst. 2 se za slovo „operátu“ vkládají slova „**a od obnovení katastrálního operátu uběhlo méně než 12 měsíců**“.

Návrh § 36 odst. 2 po úpravách zní:

„Návrh na opravu chybného údaje katastru vzniklého zřejmým omylem při vedení a obnově katastru není přípustný ve věci, ve které mohl vlastník nebo jeho právní předchůdce podat námitku proti obsahu obnoveného katastrálního operátu **a od obnovení katastrálního operátu uběhlo méně než 12 měsíců**. O tom, že podaný návrh je nepřípustný, katastrální úřad navrhovatele vyrozumí.“.

Odůvodnění:

Zpřísnění podmínek opravy chybných údajů v katastru je nutné vážít. Úplné znemožnění namítat obsah obnoveného katastrálního operátu (i v případě právních nástupců) bez dalšího je zjevně nepřiměřené. Dodatečná časová lhůta pro kontrolu obsahu a správnosti obnoveného katastrálního operátu a její případné namítání je tak na místě. Lhůta jednoho roku je pak přiměřená i pro případné komplikované situace spojené zejména s právním nástupnictvím (dědictví, řešení úpadku konkursem apod.).

Tato připomínka je zásadní.

7. K novelizačnímu bodu 61 – § 48 odst. 1

V čl. I dosavadním novelizačním bodu 61 § 48 odst. 1 se za slovo „soudem“ vkládají slova „**nebo úřadem**“ a za slovo „vyhotovení“ slova „**, nebo musí být s listinou spojen geometrický plán, přičemž v takovém případě se geometrický plán považuje za součást listiny**“.

Návrh § 48 odst. 1 po úpravách zní:

„Je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy, má-li být zpřesněno jeho geometrické a polohové určení nebo byl-li průběh hranice určen soudem **nebo úřadem**, musí listina, podle které má být proveden zápis do katastru, obsahovat odkaz na geometrický plán, který byl podkladem pro její vyhotovení, **nebo musí být s listinou spojen geometrický plán, přičemž v takovém případě se geometrický plán považuje za součást listiny.**“.

Odůvodnění:

S ohledem na dosavadní praxi a v případech starších vkladových listin splnění odkazu na geometrický plán není možné splnit, a proto navrhuje ponechat možnost zachování ustálené dosavadní praxe jako alternativu k odkazům na geometrické plány. V opačném případě hrozí, že už existující vkladové listiny po účinnosti novely nebude možné zapsat.

Tato připomínka je zásadní.