



Katastrální řízení od 1.1.2014 a zkušenosti s jeho fungováním

Vážení čtenáři,

katastrální řízení doznalo s účinností od 1.1.2014 značných změn souvisejících s novým občanským zákoníkem, upravuje ho nový katastrální zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Na co se tedy připravit při koupi a jiných převodech nemovitých věcí nebo např. zápisu zástavního práva? Nejdříve si smluvní strany dohodnou na znění smlouvy, na základě které má být dané právo převedeno, např. smlouvu kupní. Nově je možné do katastru nemovitostí zapsat i další práva, např. nájem, výhradu vlastnického práva, výhradu práva lepšího kupce atd. Takové právo musí být mezi stranami výslovně sjednáno, proto doporučujeme smlouvu konzultovat s advokátem, aby nedošlo k nesrovnalostem.

Katastrálnímu úřadu k provedení zápisu práva nově stačí **pouze jedno vyhotovení smlouvy**, na kterém musí být ověřené podpisy. Spolu se smlouvou se katastrálnímu úřadu přikládá **návrh na vklad práva do katastru nemovitostí**. Tento návrh se podává katastrálnímu úřadu na stanoveném formuláři, který podepisují účastníci řízení. Tento formulář doporučujeme nechat zpracovat advokátem.

Katastrální úřad ihned po doručení návrhu na vklad práva vyznačí na příslušné nemovité věci plombu a informuje vlastníka a další účastníky řízení o vkladu práva. **Od této doby začne běžet 20 denní**

lhůta, po kterou není možné s nemovitými věcmi žádným způsobem nakládat. Tato lhůta má chránit vlastníka nemovité věci, aby byl o nakládání s jeho nemovitými věcmi informován a mohl v případě neoprávněného nakládání zasáhnout.

Po uplynutí 20 denní lhůty katastr nemovitostí rozhodne o povolení vkladu a následně запиše právo ve prospěch nabyvatele. Katastrální řízení tedy trvá nejméně 1 měsíc, dle našich zkušeností z letošního roku však většinou déle. Toto prodloužení je např. způsobeno i tím, že katastrální úřad od nového roku slučuje pozemek a budovu stojící na předmětném pozemku ve vlastnictví jedné osoby do jednoho celku. V takovém případě se katastrální řízení může prodloužit o 1 až 3 týdny.

Katastrální úřad již nezasílá smlouvy s povolením vkladu práva, **katastrální úřad nově zasílá účastníkům vyzoomění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí**. Na toto je třeba pamatovat, např. v kupní smlouvě u podmínek při vyplácení finančních prostředků z úschovy.

Pokud Vás tento článek zaujal, pak lze jeho obsah konzultovat na uvedených kontaktních údajích.

Kontakt pro další informace:

Mgr. Michaela Folberová, advokátka

Tel. +420 776 213 228

E-mail: michaela.folberova@advokati-folberova.cz

Tento Newsletter představuje nezávaznou informaci o právu, nejedná se o individuální poradenství ke konkrétním případům. Doporučujeme, aby si klient svůj právní případ a jeho dopady nejdříve zkonzultoval s odborníky. Naše advokátní kancelář je Vám ráda k dispozici.