

Katastry: čekání na potřebné novely konečně končí?!

Author: SF / Petr Bým | Published: 20.02.2008

Pravděpodobně nejsledovanější a nejočekávanější jsou navrhované změny katastrálního zákona. Ty mají především řešit problém zápisu vlastnického práva ke stavbám, který nebyl dostatečně vyřešen při přijetí nového stavebního zákona. Většina novostaveb vzniká na vlastních pozemcích, proto se navrhuje zákonná domněnka, že vlastníkem stavby je vlastník pozemku, neprokáže-li se listinou něco jiného. Vlastníkovi pozemku by proto mělo stačit k zápisu vlastnictví stavby pouhé ohlášení, že takovou stavbu zhotovil. V ostatních případech musí být vztah mezi vlastníkem pozemku a stavby upraven (nájemní smlouvou apod.). Tato listina pak slouží jako podklad k zápisu stavby do jeho vlastnictví.

Navrhuje se rovněž poměrně pronikavá změna v oblasti poskytování údajů z katastru nemovitostí. Zachovává se sice princip veřejnosti katastru, ale navrhují se určitá omezení pro získání přehledu vlastnictví nemovitostí z celé ČR a kopií ze sbírky listin katastru. Tyto výstupy bude moci - samozřejmě jen bude-li novela schválena - získat jedině žadatel, který se identifikuje a také uvede účel, pro který tyto výstupy potřebuje. Případné zneužití těchto výstupů pak bude řešit Úřad pro ochranu osobních údajů. Informace z katastru nemovitostí poskytované dálkovým přístupem budou poskytovány bezplatně nejen územním samosprávným celkům (od roku 2004 na základě návrhu Senátu), ale také organizačním složkám státu. Katastrální úřady budou poskytovat výpisy z katastru z území celého státu.

Po dohodě s Ministerstvem financí je do návrhu zařazena i novela zákona o správních poplatcích, Nově navržený správní poplatek za vklad práva do katastru nemovitostí vychází ze základního principu, resp. výpočtu podle pravidla: 500,- Kč za každou nemovitost a právo, tj. např. u domku se zahradou 3×500,-Kč = 1.500,- Kč (dům, pozemek pod domem, zahrada). Navrženo je zároveň určité omezení tohoto pravidla, a to u práv k bytovým jednotkám. Tady by měl poplatek činit jen 2×500,-Kč = 1.000,- Kč (byt, spoluvlastnický podíl na pozemcích a společných částech domu), aby v případech většího počtu drobných pozemků souvisejících s bytovým domem nedocházelo k přílišné tvrdosti a správní poplatek zůstal srovnatelný s rodinnými domky, neboť jde v obou případech o typické rodinné bydlení. Navržen je také strop poplatku na 20 000,- Kč. Podle statistických údajů z uplynulých let by tuto výši správního poplatku překročilo jen 0,5 % návrhů na vklad. Finanční dopad tohoto omezení je z hlediska celkového zvýšení příjmů zanedbatelný, přitom tento strop eliminuje riziko nepřiměřené tvrdosti u malého počtu rozsáhlých návrhů na vklad práva.

Předseda ČÚZK Karel Večeře v souvislosti s projednáváním novel odpověděl Stavebnímu fóru na několik otázek, týkajících se jak uváděných legislativních změn, tak aktuální situace na pozemkových katastrech.

V jakém stadiu je nyní proces schvalování novely zákona o správních poplatcích a novely katastrálního zákona?

Dne 25.2 února je na programu jednání vlády novela katastrálního zákona a zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Součástí jejich projednávání je i novela zákona o správních poplatcích.

Práci katastrů v některých ohledech trochu zkomplikoval i nový stavební zákon, proto se chystá novela i této normy. Přinese více změn, ale některé se budou týkat práce katastrálních úřadů - které to budou?

Ano, skutečnost, že se řada staveb nekolauduje, vyvolala nutnost zajistit jiný písemný doklad o tom,

k jakému účelu může být stavba užívána. Nově jsme museli v katastrálním zákoně řešit otázku, na základě jaké listiny zapsat vlastníka. Náš návrh byl bohužel v legislativním procesu pozměněn a funguje to v praxi špatně. Proto je ve výše uvedené novele katastrálního zákona tato věc opět řešena. Principiálně by měl být vlastníkem stavby zapisován vlastník pozemku, pokud nebude listinou prokázáno něco jiného.

Konec minulého roku byl pro katastry vzhledem k nákupnímu boomu nejspíše trochu dramatický. Jak se situace ohledně zápisů do katastrů vyvíjí na počátku tohoto roku?

Konec loňského roku byl opravdu náročný, například za prosinec bylo v Praze podáno 10 tisíc návrhů na vklad, což je dvojnásobek normálního měsíce. Leden letošního roku byl řekněme průměrný, takže se situace zase rychle zlepšuje.

Dovolí očekávané vyšší příjmy katastrů (v důsledku změny zákona o poplatcích) posílit personální stavy katastrů? A zvýšit jejich mzdy - nebo stále zůstanete na „ocasů“ mezd ve státní správě?

Zvýšený výběr poplatků bude částečně využit na urychlení digitalizace katastrálních map, předpokládáme částku 200 milionů korun ročně. Co se mezd týká, nestačí mít vyšší příjmy, když politika vlády je nastavena tak, že objem mzdových výdajů byl meziročně zvýšen jen o 1,5 %. Státní správa má tvrdá pravidla, výdaje schválené vládou a Parlamentem musím dodržet. Na pohled do příštího roku je brzo, o navýšení platové úrovně se samozřejmě budu pokoušet, ale něco přesnějšího bude známo až tak v polovině roku.

V jakém stavu je proces digitalizace katastrálních map?

Zpracováno je 36 % všech map, tedy zhruba jedna třetina. Jak už jsem říkal, připravujeme urychlení tohoto procesu, zatím je ovšem vše ve stadiu příprav, protože výdaje na tento účel budou zvýšeny až od roku 2009.

CzechPoint, notáři, obecní úřady - tady všude se dnes vydávají katastrální výpisy. Ulehčilo to nějak práci katastrů?

Zatím to není příliš zřetelné, takže „ulehčilo to“ je asi silné slovo. Faktem ale je, že počet žadatelů o informace na přepážkách už třetí rok stagnuje a nárůst je uspokojován elektronickou formou dálkovým přístupem. Letos se rozběhl značný počet CzechPointů, takže očekáváme další přínos ve skutečném snížení počtu žadatelů. Nelze to však seriózně hodnotit po jednom měsíci.

Problematice práva a daní v oblasti nemovitostí se bude věnovat již 7. ročník konference [Real Estate Market > Winter 2008 Tax & Legal... focus](#), který se bude konat 21.2.2008 v andel's hotelu v Praze. Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete na [webu konference](#).

20.02.2008 09:22, SF / Petr Bým