

Správa na úseku katastru nemovitosti

Vysvětlení pojmů nejčastěji používaných v katastru nemovitostí

POJEM	VYSVĚTLENÍ
BONITOVANÁ PŮDNĚ EKOLOGICKÁ JEDNOTKA (BPEJ)	základní mapovací a oceňovací jednotka zemědělských půd, tj. specifický území celek s konkrétními stanovištními vlastnostmi, vyjádřenými pětímístným číselným kódem. Vyjadřuje rozdílné produkční a ekonomické efekty zemědělského území
BUDOVA	nadzemní stavba, spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí
BUDOVA ROZESTAVĚNÁ	budova alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a budova, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud na ni dosud nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí
BYT	místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení
BYT ROZESTAVĚNÝ	místnost nebo soubor místností, které v souladu se smlouvou o výstavbě a stavebním povolením mají být určeny k bydlení a jsou rozestavěny v domě s byty a nebytovými prostory, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí

POJEM	VYSVĚTLENÍ
ČÁST OBCE	evidenční jednotka vytvářená objekty s čísly popisnými, popř. čísly evidenčními v jedné číselné řadě. Část obce jako evidenční jednotka nemá vlastní hranici
DALŠÍ PRVKY POLOHOPISU	obohacují polohopis katastrálních map a zvyšují jejich vypovídací schopnost. Podrobně jsou uvedeny v § 5 odst. 2 VyhKat
DRUH POZEMKU	závazně stanovená charakteristika účelu užívání pozemku: orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny (které tvoří v souhrnu zemědělské pozemky), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy (které tvoří v souhrnu nezemědělské pozemky)
DŮM S BYTY A NEBYTOVÝMI PROSTORY VE VLASTNICTVÍ	budova, která je ve spoluvlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon vymezuje i další pojmy: společné části domu, jednotku, podlahovou plochu bytu, podlahovou plochu nebytového prostoru
EVIDENCE NEMOVITOSTÍ	soustavně aktualizovaný soupis a popis nemovitostí, jejich geometrické zobrazení na pozemkových mapách s vyjádřením užívacích a vlastnických vztahů k nim. Vedla se v letech 1964-1992
EVIDENČNÍ ČÍSLO	číslo, kterým se označují budovy a objekty, které slouží k prozatímnímu nebo občasnému bydlení (zahradní domky, chaty apod.) a nejsou označeny popisným číslem. Části obce mají samostatné evidenční číslování budov

POJEM	VYSVĚTLENÍ
EXTRAVILÁN	část území obce, nacházející se mimo intravilán (místní trať)
GEOMETRICKÉ URČENÍ NEMOVITOSTI A KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ	určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině
GEOMETRICKÝ PLÁN	technický podklad a neoddělitelná součást všech listin, podle nichž má být proveden zápis do katastru nemovitostí, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy
HROMADNÝ VÝSTUP Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	a) ze souboru popisných informací - soubor informací přesahující rozsah informací vztahující se k jednomu listu vlastnictví v jednom katastrálním území, b) ze souboru geodetických informací - údaje katastru nemovitostí, jejichž rozsah zpravidla dosahuje nebo přesahuje údaje o nemovitostech evidovaných v jednom katastrálním území
IDENTIFIKACE PARCEL	porovnání zápisu a zákresu téže nemovitosti (nebo skupiny souvisejících nemovitostí) v operátu katastru nemovitostí se zápisem, popř. zákresem v jiných operátech nebo pravomocných rozhodnutích státních orgánů. Za jiné operáty se považují operáty dřívějších pozemkových evidencí (bývalý pozemkový katastr, scelovací a přidělové řízení, popř. evidence nemovitostí). Předpokladem provedení identifikace je skutečnost, že identifikovaná nemovitost nebo skupina souvisejících nemovitostí je shodně zobrazena ve všech porovnávaných mapových podkladech (viz ukázka č.15)

POJEM	VYSVĚTLENÍ
IDENTIFIKÁTOR	vyjadřuje jednoznačné určení informačního údaje (rodné číslo občana, identifikační číslo právnické osoby nebo podnikatelského subjektu, číslo katastrálního území podle jednotného číselníku statistického úřadu apod.)
INTRAVILÁN	část území obce, v níž je soustředěna zástavba, obvykle včetně pozemků určených k zastavění. Pro "intravilán" se v praxi používá i pojem "místní trat" nebo "současně zastavěné území obce". Hranice intravilánu se v katastrální mapě nevyznačuje
JEDNOTNÁ EVIDENCE PŮDY	soupis a popis nemovitostí a jejich geometrické zobrazení na mapách velkých měřítek vyjadřující skutečné využívání pozemků v terénu a skutečné užívací vztahy k nim. Vedla se v letech 1956-1964 a vycházela z mapového a písemného operátu bývalého pozemkového katastru, jehož vedení bylo ukončeno v roce 1955
JINÝ OPRÁVNĚNÝ	osoba, která je oprávněna z právních vztahů k nemovitostem podle ZápPr (z práva odpovídajícímu věcnému břemenu, zástavního práva a z předkupního práva s účinky věcného práva
KATASTR	zobrazení a soupis pozemkového majetku, určený původně pro vyměření pozemkové daně. Dnes je doplněn pojmem "nemovitostí" a tvoří ucelený, průběžně aktualizovaný informační systém o pozemcích a budovách a o právních vztazích, které se k nim váží. Vede se od roku 1993

POJEM	VYSVĚTLENÍ
KATASTRÁLNÍ MAPA	polohopisná mapa velkého měřítka (do 1:5000 včetně) s popisem, která zobrazuje všechny nemovitosti a katastrální území, které jsou předmětem katastru nemovitostí. Pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků; budovy se zobrazují průnikem nebo průmětem svého vnějšího obvodu. Katastrální mapy v dekadickém měřítku obsahují body bodového pole, hranice chráněných území a ochranných pásem a další prvky polohopisu. Digitální katastrální mapa má svůj obsah zaznamenan číselně a je možno jej prostřednictvím výpočetní a zobrazovací techniky znázornit nebo jinak účelově využít. Katastrální mapy jsou státním mapovým dílem
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru nemovitostí společně evidovaný soubor nemovitostí. V katastru nemovitostí je označeno šestimístným číselným kódem jednotného statistického číselníku (vyhláška č. 120/1979 Sb.)
KOMPLEXNÍ POZEMKOVÁ ÚPRAVA	činnost, při které se uspořádají vlastnická práva k pozemkům a s nimi související věcná břemena. Pozemky se jimi prostorově a funkčně upravují, scelují nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost pozemků a vyrovnání jejich hranic. Současně se jimi vytvářejí podmínky k racionálnímu hospodaření, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY	obraz katastrální mapy, popřípadě její části, pořízený ručně nebo reprograficky. Užívá se též pojem "snímek" katastrální mapy

POJEM	VYSVĚTLENÍ
KVALITA VÝMĚRY	číselný kód, kterým se v souboru popisných informací v katastru nemovitostí označuje způsob určení výměry parcely Kód 2 = výměra parcely určena ze souřadnic v S-JTSK Kód 1 = výměra parcely určena jiným číselným systémem Kód 0 = výměra parcely určena graficky
LIST VLASTNICTVÍ	obsahuje údaje katastru nemovitostí o vlastníku nebo skupině spoluvlastníků, o parcelách, které jsou evidovány v jeho vlastnictví a podrobnější údaje katastru nemovitostí, které se váží k vlastníku nebo k parcelám, popř. bytům v jeho vlastnictví. Označuje se číslem listu vlastnictví. List vlastnictví je podle předmětu vlastnictví uspořádán jako list vlastnictví s nemovitostmi a list vlastnictví s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví osob. List vlastnictví je rozdělen na části označené A, B, BI, C, D, E. List vlastnictví s nemovitostmi má také část F Jednotlivé části obsahují: Část A údaje o vlastníku, spoluvlastníku a spoluvlastnické podíly, část B údaje o nemovitostech, část BI jiná práva k nemovitostem - u listu vlastnictví s byty a nebytovými prostory údaje o bytech a nebytových prostorech, část C omezení vlastnického práva, část D jiné údaje, část E nabývací tituly nebo jiné podklady zápisu a část F údaje o bonitovaných půd ně ekologických jednotkách (BPEJ). List vlastnictví se vyhotovuje automatizovaně. Na ukázkách č. 3 a č. 4 jsou uvedeny listy vlastnictví vedené podle dřívějších předpisů. Veřejnosti se list vlastnictví poskytuje jako automatizovaně vyhotovený "Výpis z katastru nemovitostí" (viz uk č.10 - č.12)
MAPA BÝVALÉHO POZEMKOVÉHO KATASTRU	odlišení původně v pozemkovém katastru používaného výrazu "katastrální mapa" od současné katastrální mapy katastru nemovitostí

POJEM	VYSVĚTLENÍ
MĚŘÍTKO MAPY	poměr zmenšení nezkreslené délky v mapě k odpovídající délce ve skutečnosti; označuje se 1:M. Katastrální mapy jsou vyhotoveny v měřítkách metrických - dekadických (1:1 000, 1:2 000, výjimečně 1:5 000) nebo v měřítkách sáhových (1:1 440, 1:2 880, výjimečně 1:720). 1 sáh = 1,896484m. Pojem "mapa velkého měřítká" vyjadřuje mapu vyhotovenou v měřítku do 1: 5 000 včetně
MÍSTNÍ NÁZVOSLOVÍ	soubor místních jmen, tj. vlastních jmen obydlených míst, a to i pustých a zaniklých (obec, část obce, místní část, katastrální území, jednotlivý objekt sídlištního charakteru)
NEBYTOVÝ PROSTOR	místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení, nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu
NEBYTOVÝ PROSTOR ROZESTAVĚNÝ	místnost nebo soubor místností, které v souladu se smlouvou o výstavbě a stavebním povolením mají být určeny k jiným účelům než bydlení a jsou rozestavěny v domě s byty a nebytovými prostory, který je alespoň v takém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí
NEMOVITOST	pozemek a stavba spojená se zemí pevným základem (§ 119 odst. 2 ObčZ). Předmětem katastru nemovitostí jsou pouze pozemky, nadzemní budovy spojené se zemí pevným základem a byty a nebytové prostory
PARCELA	obraz pozemku, který je geometricky a polohově určen, zobrazen svislým průmětem hranic v katastrální mapě a označen parcelním číslem

POJEM	VYSVĚTLENÍ
OPERÁT	součásti technického díla, stanovené co do druhu a úplnosti pro určité, přesně vymezené dílo
PARCELNÍ ČÍSLO	číslo, kterým je označena parcela shodně ve všech částech katastrálního operátu
POLOHOVÉ URČENÍ NEMOVITOSTI A KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ	určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím
POMÍSTNÍ NÁZVOSLOVÍ	soubor pomístních jmen, tj. vlastních jmen neživých přírodních objektů a jevů na Zemi a těch člověkem vytvořených objektů na Zemi, které nejsou určeny k obývání a jsou v krajině trvale umístěny (vody, tvary vertikální členitosti zemského povrchu, jeskyně, pozemek nebo seskupení pozemků)
POPISNÉ ČÍSLO	číslo, kterým se označuje v obci každá samostatná budova (popř. soubor budov) trvalého charakteru (obytná, provozní, obchodní), která je oddělena od jiné budovy; části obce mají samostatné popisné číslování budov
POZEMEK	přirozená část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků
POZNÁMKA	druh zápisu do katastru nemovitostí na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně nebo k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána. Poznámka má pouze signalizační charakter a upozorňuje, že o nemovitosti bylo zahájeno určité řízení nebo vlastník nemovitosti má určité omezení dispozičních práv
PŮDA ZEMĚDĚLSKÁ	půda určená k zemědělskému obhospodařování (obdělávání). Používá se též pojem "zemědělské pozemky"

POJEM	VYSVĚTLENÍ
PŮDA NEZEMĚDĚLSKÁ	půda svým přirozeným složením nevhodná k obdělávání nebo půda využívaná k nezemědělským účelům. Jedná se o lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy
PŮDNÍ FOND	souhrn zemědělské a nezemědělské půdy ve státě
REVIZE ÚDAJŮ KATASTRU	zjišťování, přezkoumání souladu údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu
SROVNÁVACÍ SESTAVENÍ PARCEL	porovnání vzájemně neztotožnitelných parcel dřívějších pozemkových evidencí (tj. bývalého pozemkového katastru, pozemkové knihy, scelovacího a přidělového řízení, popř. evidence nemovitostí) s parcelami katastru nemovitostí, popřípadě s jejich částmi včetně stanovení výměr těchto částí. Stanovení výměr částí parcel není povinné a provádí se pouze na vyžádání. Srovnávací sestavení parcel má vždy orientační charakter. Části parcel a jejich výměry v něm uvedené nemohou být použity k zápisu do katastru nemovitostí (viz ukázka č. 16)
SYSTÉM SOUŘADNICOVÝ	je dán zobrazovací soustavou, fyzickou trigonometrickou sítí, její konfigurací, určitým měřením a referenční zobrazovací plochou - elipsoid Besselův, Hayfordův, Krasovského. Pro katastrální mapy v dekadickém měřítku se používá souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (zkratka "S-JTSK"). Pro katastrální mapy v sáhovém měřítku se používají zobrazovací systémy zejména Gusterberský a Svatoštěpánský

POJEM	VYSVĚTLENÍ
SYSTÉM VÝŠKOVÝ	je určen údaji o používaném způsobu měření, nulové ploše, o nulovém výškovém bodu, o definici nadmořské výšky. V České republice se výjimečně používá výškový systém jadranský, který vychází od střední hladiny Jadranského moře (jeho používání končí na území hl. města Prahy 31. 12. 1998, v České republice 31. 12. 1999). Známy výškový bod je Lišov o výšce 565,1483 m. Běžně používaný je výškový systém baltský - po vyrovnání (zkratka Bpv), který vychází od nuly mořského vodočtu v Kronštadu. Jeho odchylka je přibližně 0,42 m od výškového systému jadranského
VKLAD	druh zápisu práva k nemovitosti do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí o povolení vkladu práva katastrálním úřadem, a to práva vlastnického, zástavního práva, práva odpovídajícímu věcnému břemenu, předkupního práva s účinky věcného práva
VÝMĚRA PARCELY	vyjádření plošného obsahu průmětu hranic pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometr. určení pozemku. Výměra parcely není závazným údajem katastru nemovitostí pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru nemovitostí. Výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, jejím zpřesněním nejsou dotčeny právní vztahy k pozemku. Výměra (plošný obsah) pozemku se určuje na celé čtvereční metry (m ²), povoleným násobkem je hektar (= 10 000 m ²), "ar" se již nepoužívá

POJEM	VYSVĚTLENÍ
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	obsahuje lokalizační údaje o nemovitostech (název a číslo-kód okresu, obce, katastrálního území), číslo listu vlastnictví, jméno (název) a adresu trvalého pobytu (sídla) vlastníka (spoluvlastníka) s uvedením jejich identifikátorů a spoluvlastnických podílů, dále parcely ve vlastnictví, jejich čísla a výměry, popisná a evidenční čísla budov, označení části obce, druhy pozemků, způsoby jejich využití a ochrany, parcely ve zjednodušené evidenci s určením jejich původu, dále jiná věcná práva k nemovitostem, omezení vlastnických práv, jiné informativní údaje, nabývací tituly nebo jiné podklady zápisu, údaj o bonitované půdně ekologické jednotce u zemědělských pozemků, údaj o vyznačené "plombě", položku výkazu změn a doložky a vyhotovení výpisu. Obdobně se vyhotovuje výpis z katastru nemovitostí pro byty a nebytové prostory ve vlastnictví občanů obsahuje podrobnější údaje katastru vážící se k evidovaným bytům Výpis z katastru nemovitostí opatřený kulatým služeb-ním razítkem se státním znakem a podpisem pověřené osoby je veřejnou listinou (viz ukázky č. 10 až č. 12)

POJEM	VYSVĚTLENÍ
ZÁVAZNÉ ÚDAJE KATASTRU NEMOVITOSTÍ	závaznými údaji katastru nemovitostí pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru nemovitostí jsou parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název katastrálního území a geometrické určení katastrálního území
ZÁZNAM	druh zápisu práva k nemovitosti do katastru nemovitostí, které vzniklo, změnilo se nebo zaniklo zejména ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, a to na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy
ZEMĚMĚŘICTVÍ	společný název pro vědní obory geodézie a kartografie
ZJEDNODUŠENÁ EVIDENCE ZEMĚDĚLSKÝCH A LESNÍCH POZEMKŮ	představuje evidenci zemědělských a lesních pozemků ve vlastnictví osob, jejichž hranice v terénu neexistují (nejsou znatelné), protože tyto pozemky byly sloučeny do velkých půdních celků - honů. Tato evidence je vedena v rámci katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem s využitím dokumentace dřívějších pozemkových evidencí (bývalého pozemkového katastru, pozemkové knihy, přidělového a scelovacího řízení, popř. evidence nemovitostí). Údaje zjednodušené evidence parcel se považují podle ustanovení § 29 odst. 3 KatZ za součást katastrálního operátu. Její postupné založení s úplnými údaji o parcelách je spojeno s procesem digitalizace souboru geodetických informací (katastrálních map) s předpokládaným ukončením prací v roce 2006

POJEM	VYSVĚTLENÍ
ZPŮSOB OCHRANY NEMOVITOSTÍ	popis, kterým se v katastru nemovitostí vyjadřuje u jednotlivých nemovitostí ochrana v oblasti památkové péče, ochrany přírody, ochrany lidského zdraví a ochrany vybraných geodetických bodů
ZPŮSOB VYUŽITÍ NEMOVITOSTÍ	popis, kterým se v katastru nemovitostí rozlišuje podrobnější způsob účelu užívání pozemků jednotlivých druhů pozemků