

## SLUŽBA SLEDOVÁNÍ ZMĚN

Jana APELTAUEROVÁ

Oddělení správy ISKN, Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 182 11 Praha 8, Česká republika

[jana.apeltauerova@cuzk.cz](mailto:jana.apeltauerova@cuzk.cz)

### Abstrakt

Od 1. 1. 2014 Český úřad zeměměřický a katastrální poskytuje novou službu, Službu sledování změn o nemovitostech (SSZ).

Služba je poskytovaná na základě § 55 odst. 6 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. O způsobu poskytování služby hovoří §§ 19 a 20 vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí.

SSZ je poskytovaná těm osobám, které jsou v evidenci katastru nemovitostí zapsáni jako vlastníci, zástavní nebo podzástavní věřitel, oprávněný z věcného břemene, oprávněný z předkupního práva ujednaného jako věcné právo, oprávněný z práva zpětné koupě, oprávněný z práva lepšího kupce, nájemce nebo pachtýř nebo účastník řízení o takovém právu.

Ke sledování se zařazují všechny nemovitosti, ke kterým má uživatel věcné právo.

Služba informuje o vyznačení upozornění, že právní vztahy jsou dotčeny změnou, provedení vkladu, provedení záznamu, zápis poznámky.

Informace o změnách jsou zasílány dle žádosti uživatele jedním z distribučních kanálů, kterými jsou datová schránka, email nebo krátká textová zpráva.

Jako další, nezávislou službu, je možné zřídit odebírání událostí v XML formátu pomocí webové služby. Tato varianta je vhodná pro osoby, které mají zapsáno věcné právo k velkému počtu nemovitostí.

Při zřízení služby je uživateli založen zákaznický účet, který je možno dále obsluhovat přes aplikaci dostupnou na adrese <https://ozs.cuzk.cz>. Přihlašovací údaje k zákaznickému účtu jsou uživateli předány po zřízení služby na tzv. Přehledu účtu.

Pokud má zájemce o službu aktivní datovou schránku, může si službu zřídit přes webovou aplikaci bez nutnosti návštěvy katastrálního úřadu. V ostatních případech lze o zřízení služby požádat osobně na kterémkoli katastrálním úřadu nebo písemně na adresu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

Úplata za službu je stanovena vyhláškou o poskytování údajů z katastru nemovitostí a je splatná vždy rok dopředu. Výše úplaty se stanovuje podle počtu nemovitostí, ke kterým má uživatel věcné právo. Pokud vlastník nebo jiný oprávněný má věcné právo k 20 nemovitostem, zaplatí 200 Kč a to pouze při první aktivaci služby. Pokud má žadatel věcné právo k 21 nemovitostem a více zaplatí za každou nemovitost 10 Kč a rok.

### Abstract

From 1st 2014 Czech Office for Surveying, Mapping and Cadastre provides a new service, service change tracking on real estate (SSZ).

The service is provided under § 55. 6 of Act no. 256/2013 Coll., On cadastre. A method for providing call services §§ 19 and 20 of Decree no. 358/2013 Coll., The provision of data from the Land Registry. SSZ is provided to those who are registered in the Land Register as the registered owner, lien or sublien creditor beneficiary of the easement, the legitimate rights of pre-emption as the named property right, the legitimate rights of repurchase legitimate rights of a better buyer, lessee or tenant or party of any such law. The monitoring comprises all property to which the user has a right in rem.

The service informs the designation notice that legal relations are affected by the change, make a deposit, performance record, writing notes.

These changes are sent according to user requests one of the distribution channels, which are data box, email or text message.

As an additional, independent services can be set up subscribing in XML format using web services. This option is suitable for those who have entered the substantive law of the large number of real estate. When setting up the service to the user based customer account, which can also operate via the application available at <https://ozs.cuzk.cz>. Credentials to the customer's account, the user is forwarded after the establishment of the so-called services. Summary account. If interested in active service data box, you can set up the service through a web application without having to visit the land registry. In other cases, the establishment of service apply in person at any of the cadastral office or in writing, to the Czech Office for Surveying, Mapping and Cadastre.

Payment for the service is determined by the Decree on the provision of data from the real estate and is payable in advance each year. The amount of the payment is determined by the number of properties for which the user has a right in rem. If the owner or other authorized material has the right to 20 properties, will pay CZK 200 and only the first security services. If an applicant has a right in rem to real estate and 21 more for each property will pay CZK 10 a year.

**Klíčová slova: služba sledování změn; sledovaná nemovitost; zprávy; zákaznický účet; úplata.**

**Keywords: service change tracking on real estate; monitored property; message; customer Account; payment.**

## 1. ÚVOD

Od 1.1.2014 Český úřad zeměměřický a katastrální poskytuje zcela novou službu, Službu sledování změn.

Služba je poskytovaná na základě § 55 odst. 6 zákona č.256/2013 Sb. o katastru nemovitostí. O tom komu, za jakých podmínek, jakým způsobem je služba poskytovaná hovoří §§ 19 a 20 vyhlášky č. 358/2013 Sb. o poskytování údajů z katastru nemovitostí. Tato služba je poskytovaná za úplatu a její výše je stanovena v příloze č. 9 výše uvedené vyhlášky.

Základem pro nově vytvořenou službu, byla oznamovací služba, která byla vyvíjena pro bankovní sektor. Vývoj této služby byl pozastaven ještě v pilotním provozu, který využívalo několik bank. Tato oznamovací služba byla poskytována pouze pomocí webových služeb. Služba sledování změn převzala princip zařazování nemovitostí ke sledování a vytváření zpráv, které jsou posílány uživateli služby.

## 2. INFORMACE O SLUŽBĚ SLEDOVÁNÍ ZMĚN

### 2.1 Komu je služba poskytována

Služba sledování změn údajů o nemovitostech je poskytovaná těm osobám, které mají věcné právo k dotčeným nemovitostem nebo účastníkům řízení o takovém právu. Žádost o zřízení služby tak může podat: vlastník, zástavní nebo podzástavní věřitel, oprávněný z věcného břemene, oprávněný z předkupního práva ujednaného jako věcné právo, nebo oprávněný z práva zpětné koupě, oprávněný z práva lepšího kupce, nájemce nebo pachtýř nebo účastník řízení o takovém právu.

Od toho komu se služba poskytuje, se odvíjí i vytvoření seznamu nemovitostí, ke kterému jsou uživateli doručovány zprávy o změnách. Ke sledování se zařazují všechny nemovitosti, ke kterým má uživatel věcné právo. Nezáleží na tom, zda je zápis jiného právního vztahu v katastru nemovitostí proveden s vazbou pro oprávněný subjekt nebo je oprávněnost z jiného práva evidovaná vazbou pro nemovitost. Uživatel služby nemá možnost seznam sledovaných nemovitostí měnit.

## 2.2 Jak služba funguje

Služba uživatele automaticky informuje o tom, že došlo u sledované nemovitosti ke změně v katastru nemovitostí. Takovou změnou se podle § 20 vyhlášky č.358/2013 Sb. rozumí: vyznačení upozornění, že právní vztahy jsou dotčeny změnou (tj. zaplombování), provedení vkladu, provedení záznamu, zápis poznámky.

Informace o změnách jsou zasílány dle žádosti uživatele jedním z distribučních kanálů, kterými jsou datová schránka, email nebo krátká textová zpráva.

Jako další, nezávislou službu, je možné zřídit i odebrání událostí v XML formátu pomocí webové služby (web services). Tato varianta je vhodná pro osoby, které mají zapsáno věcné právo k velkému počtu nemovitostí - např. banky. Informace o řízeních, ve kterých je uživatel služby účastníkem lze odebírat pouze webovou službou.

Služba odesílá dva typy zpráv – provozní zprávy a vlastní zprávy služby sledování změn. Provozními zprávami jsou zprávy týkající se správy účtu. První zpráva, která je uživateli doručena, je zpráva o založení zákaznického účtu, dalšími provozními zprávami jsou například zpráva o výzvě k úhradě služby, o aktivaci služby, o změně hesla, o změně kontaktů pro zasílání obou typů zpráv. Zpráva obsahuje název a samotný text zprávy, ve kterém je vždy uveden čas, kdy k uvedené změně došlo a zpravidla číslo účtu u kterého ke změně došlo.

Zprávami služby sledování změn jsou zprávy informující o vlastní změně údajů na nemovitosti. Každá taková zpráva obsahuje identifikaci řízení, kterého se změna týká, dále název události např. Zaplombování, Vznik/zánik jiných právních vztahů, následuje datum a čas, kdy ke změně došlo a samotný popis jaká změna byla v katastru nemovitostí provedena, včetně vlastníků a nemovitostí případně jiných práv.

Pro každý typ zpráv lze nastavit kontaktní údaje samostatně. Zprávy jsou odesílány nejpozději do 24 hodin po výskytu sledované události.

## 2.3 Zřízení služby

Při zřízení služby je uživateli založen zákaznický účet, ve kterém jsou ukládány všechny zprávy, které uživateli byly zaslány na jím zvolený kontakt, a který je možno dále obsluhovat přes aplikaci dostupnou na adrese <https://ozs.cuzk.cz> bez nutnosti návštěvy katastrálního úřadu. Přihlašovací údaje k zákaznickému účtu jsou uživateli předány po zřízení služby na tzv. Přehledu účtu, kde jsou mimo přihlašovacích údajů uvedeny i zvolené kontakty pro zasílání zpráv provozních i zpráv sledování změn.

Pokud má zájemce o službu aktivní datovou schránku, může si službu zřídit přes webovou aplikaci bez nutnosti návštěvy katastrálního úřadu. V ostatních případech lze o zřízení služby požádat osobně na kterémkoli katastrálním úřadu (žádosti o službu jsou vyřizovány na počkání). Služba se aktivuje zpravidla do 24 hodin po zaplacení úplaty. Žádost o zřízení lze zaslat také písemně na adresu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

Podmínkou zřízení služby je prokázání totožnosti. V případě, kdy je žádost podána prostřednictvím webové aplikace, se totožnost žadatele ověří přes jím zadanou datovou schránku. V případě že je žádost podána v listinné podobě osobně prostřednictvím katastrálního pracoviště, ověří totožnost katastrální pracoviště podle dokladu totožnosti. Žádost zasláná v listinné podobě na adresu Úřadu, musí být opatřena úředně ověřeným podpisem žadatele.

## 2.4 Úplata za službu

Úplata za službu je stanovena vyhláškou o poskytování údajů z katastru nemovitostí a je splatná vždy rok dopředu. Výše úplaty se stanovuje podle počtu nemovitostí, ke kterým má uživatel věcné právo. A to tak, že

vlastník nebo jiný oprávněný má věcné právo k 20 nemovitostem, zaplatí 200 Kč a to pouze při první aktivaci služby. Pokud má žadatel věcné právo k 21 nemovitostem a více zaplatí za každou nemovitost 10 Kč a rok.

To kolik nemovitostí se zařadí do seznamu sledovaných nemovitostí a kolik žadatel zaplatí, se dozví ještě před samotným založením služby. Vždy 30 dnů před skončením ročního předplaceného období proběhne automatický výpočet (přepočet) sledovaných nemovitostí a na základě toho, je uživateli vygenerovaná výzva k úhradě na další rok. V případě, že počet sledovaných nemovitostí je do 20, uživatel další roční období neplatí nic.

### **2.5 Změny v nastavení služby**

Při založení služby jsou v aplikaci na žádost uživatele uloženy kontakty, na které mu jsou odesílány provozní zprávy nebo zprávy sledování změn. Tyto kontakty lze samozřejmě změnit. Tuto změnu může provést uživatel přímo v aplikaci, aniž by musel absolvovat návštěvu katastrálního úřadu.

Nicméně o takovou změnu lze požádat i osobně na katastrálním úřadu nebo písemně na adresu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. V takovém případě je podmínkou provedení změny prokázání totožnosti. Stejným způsobem se postupuje i v případě, když uživatel žádá změnu nebo obnovu přístupového hesla v případě jeho zapomenutí nebo nastavení fakturační adresy.

### **3. ZÁVĚR**

Službu sledování změn využívají katastrální pracoviště při své správě pro zasílání informace o zaplombování (§ 16 katastrálního zákona). Služba však především slouží vlastníkům a jiným oprávněným předejít obavám o nezákonné nakládání s jejich nemovitostmi.

### **LITERATURA**

- [1] Vyhláška o poskytování údajů z katastru nemovitostí č. 358/2013 Sb.
- [2] Zákon o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb.