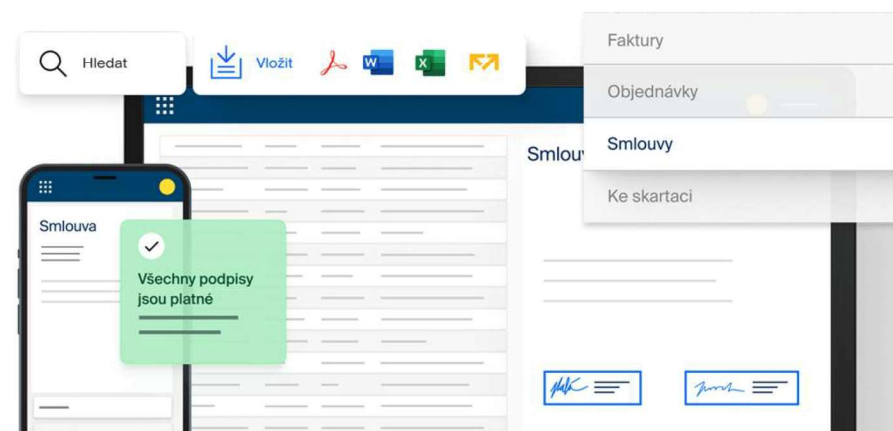


Elektronické listiny pro katastr nemovitostí

Průvodce kvalitou elektronických podpisů pro úkony
občana vůči katastru – a zpět

602

Software602 a.s.



Tři směry, tři různé nároky na podpis

1

Podání

Občan → katastr

Návrh na vklad, žádost, oznámení změny.

**Stačí uznávaný podpis.
Přes datovou schránku
nebo Portál ani ten ne.**

2

Listina

Občan → katastr

Smlouva, plná moc, souhlasné prohlášení.

**Uznávaný podpis všech
stran + ověřitelná identita +
časové razítko.**

3

Výstup

Katastr → občan

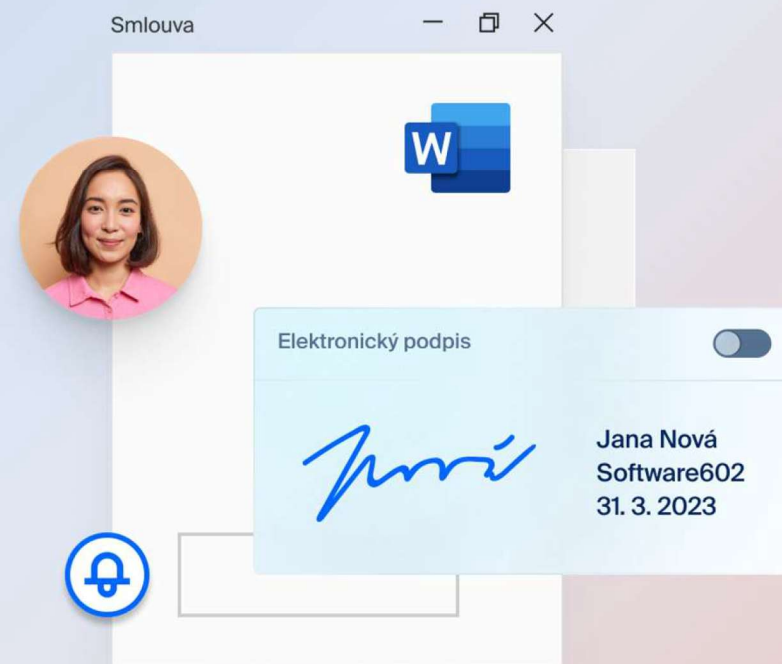
Výpis z KN, vyrozumění, rozhodnutí.

**Zapečetěno nebo
podepsáno úřadem, má
povahu veřejné listiny.**

Rozhoduje obsah certifikátu a ověřitelná identita – ne jen „kvalifikovanost“ podpisu.

Elektronický podpis – připomenutí

602



Toto všechno je podpis

Vlastnoruční podpis

Jan Novák



Digitální podpis



~~Jan Novák~~

Digitální podpis:
03.09.2026 13:19:40

.....
podpis vedoucího organizační jednotky



Kvalifikovaný digitální podpis



~~Jan Novák~~



Digitální podpis:
03.09.2026 13:19:40

.....
podpis vedoucího organizační jednotky



Co je elektronický podpis?

„data v elektronické podobě, která jsou připojena k jiným elektronickým datům a slouží k ověření totožnosti podepisující osoby a k zajištění neměnnosti dokumentu“.

Od těch **prostých**, které nesou velmi malou míru zabezpečení přes **zaručený** až po ten **kvalifikovaný** - pro jeho používání vás musí **ověřit oproti vašemu ID při vystavení certifikátu**.



Prostý

Je to jen vizuální vjem

Obdoba **post-it lepítka** s připraveným podpisem
na papír (věřili byste takovému dokumentu?)

Připravená patička v mailu

Obrázek naskenovaného podpisu

Není jednoznačně svázán s konkrétním dokumentem



Platí stále § 565 občanského zákoníku: „**Kdo se dovolává soukromé listiny, musí prokázat její pravost a správnost.**“
V praxi tedy při sporu zůstává důkazní břemeno na žalobci. A u jednoduchých podpisů není prokazování vždy snadné.



NEJVYŠŠÍ SOUD

Předběžná otázka Soudnímu dvoru EU

V neděli 7.12.2025 bylo zveřejněno usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 23 Cdo 1204/2024-159, kterým soud předkládá Soudnímu dvoru EU několik zásadních otázek:

- 1) **Definice podpisu:** Zda uvedení jména jednatelky osoby na závěr e-mailu (či obdobně v SMS nebo zprávě na WhatsApp) naplňuje požadavky na „elektronický podpis“ podle čl. 3 bodu 10 nařízení eIDAS.
- 2) **Rovnocennost s vlastnoručním podpisem:** Pokud ano, zda nařízení ukládá členským státům přiznat takovému prostému elektronickému podpisu v soukromoprávním styku stejné právní účinky jako vlastnoručnímu podpisu.
- 3) **Vnitrostátní autonomie:** Pokud nařízení takovou povinnost neukládá, zda přesto brání vnitrostátní úpravě (např. liberálnímu výkladu českého občanského zákoníku), která by takové účinky prostému elektronickému podpisu sama přiznala.

Předběžná otázka, kterou Nejvyšší soud ČR předložil ve svém, byla u SDEU oficiálně zaevidována a je vedena pod spisovou značkou C-798/25.

Tuto informaci a spojitost potvrzuje například i novější tuzemská judikatura, konkrétně rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 5. března 2026, sp. zn. 27 Co 294/2025, který na toto běžící řízení před SDEU výslovně odkazuje v souvislosti s posuzováním právních účinků prostých elektronických podpisů.

S úctou a přáním všeho dobrého



Mgr. Jan [redacted]
ředitel divize eGovernment
Software602 a.s.

+420 722 222 222
www.linkedin.com/company/software602/
www.602.cz



Platí stále § 565 občanského zákoníku: „**Kdo se dovolává soukromé listiny, musí prokázat její pravost a správnost.**“
V praxi tedy při sporu zůstává důkazní břemeno na žalobci. A u jednoduchých podpisů není prokazování vždy snadné.

Zaručený

Je založen na elektronickém **certifikátu**

Může poskytovat důvěru v majitele certifikátu

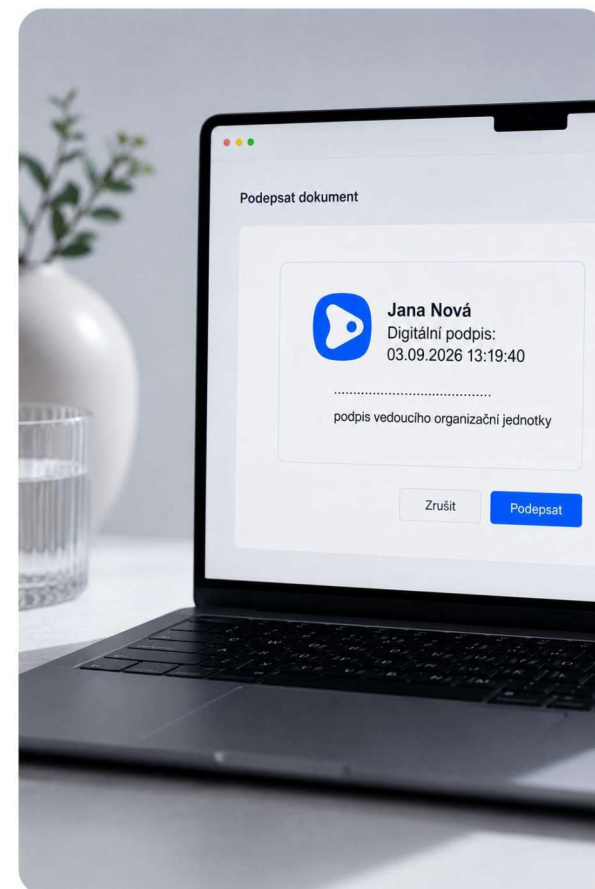
Může být vytvořen na základě kvalifikovaného certifikátu
- velká míra důvěry

Je jednoznačně svázán s konkrétním dokumentem,
případně podepisujícím

V ČR **vhodný pro podepisování dokumentů,
prohlášení ...**

Založený na kvalifikovaném certifikátu je vhodný pro
podpis dokumentů směrem ke státní správě

Vhodný pro podepsání v soukromoprávní rovině



Kvalifikovaný

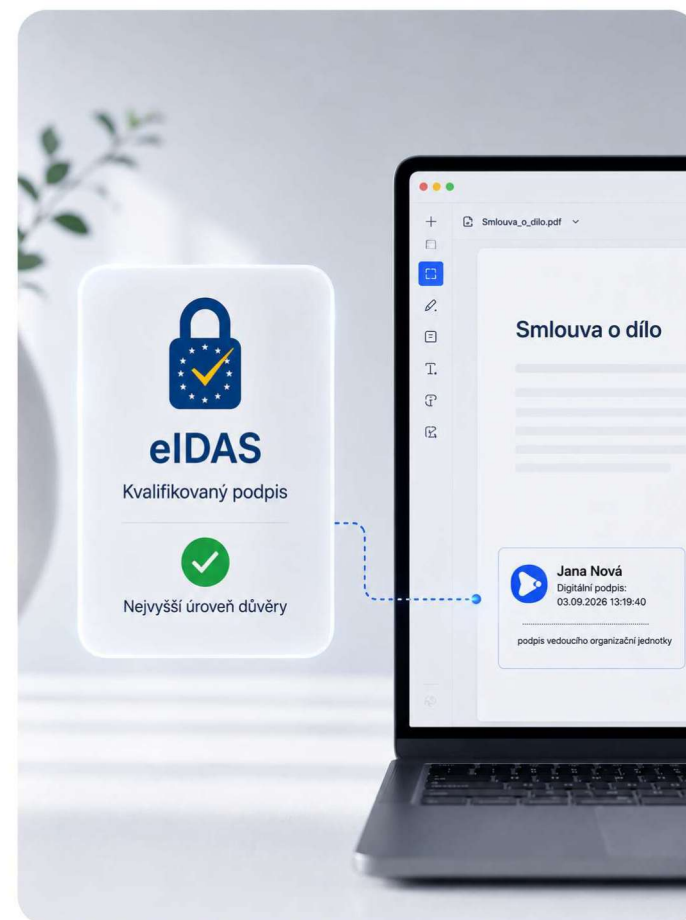
Je založen na **kvalifikovaném certifikátu** ten je uložen na kvalifikovaném prostředku

Je jednoznačně svázán s konkrétním dokumentem i s podepisujícím

Podepisování smluv, všude tam kde je v papírovém světě vyžadovaný **podpis modrou – vlastnoruční podpis**

Ověřitelný v celé EU

Povinný pro orgány veřejné moci



Uznávaný podpis – měřítko pro katastr

= uznávaný elektronický podpis (§ 6 zák. 297/2016 Sb.)

Když není úředně ověřen dle § 6
odst. 1 zákona č. 12/2020 Sb.

Prostý

obrázek, sken, patička

X nestačí

Zaručený

bez kvalifikovaného
certifikátu

X nestačí

Zaručený na QC

kvalifikovaný certifikát

✓ stačí

Kvalifikovaný

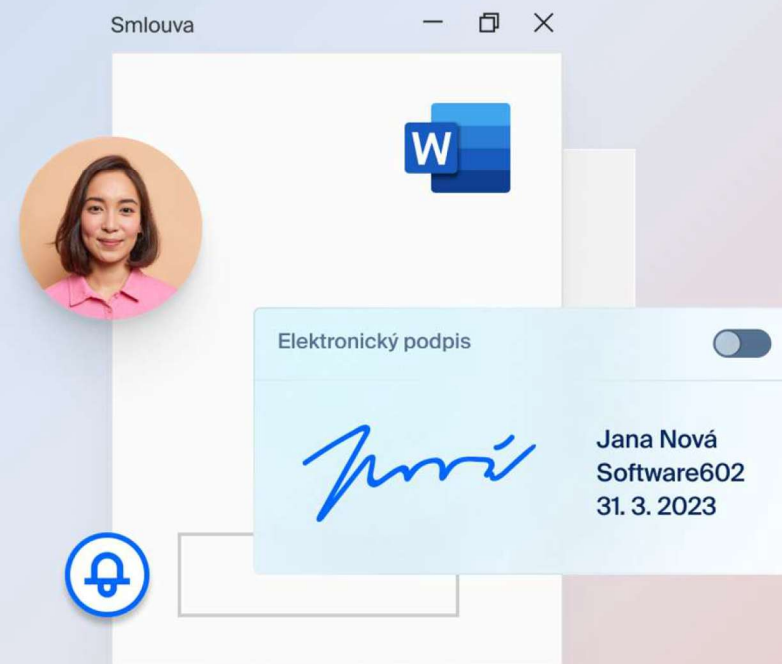
QC + kvalifikovaný
prostředek

✓ stačí

U listin nestačí úroveň podpisu – certifikát musí také umožnit **ověřit totožnost podepisujícího**.

Občan → katastr


602



Jak podat na katastr elektronicky

A Portál katastru

Přihlášení elidentitou (Identita občana, bankovní identita, eObčanka).

Návrh se nepodepisuje – autorizuje ho přihlášení.

B Datová schránka

Z datové schránky kteréhokoli účastníka.

Podpis není nutný – platí fikce podpisu. ČÚZK doporučuje návrh nepodepisovat.

C E-mail na podatelnu

Na podatelnu příslušného katastrálního pracoviště.

Návrh s uznávaným podpisem aspoň jednoho účastníka. E-mail sám podpis nepotřebuje.

Návrh a vkladová listina musí přijít současně a stejnou cestou. Listinu nelze doložit dodatečně (§ 15 odst. 2 KatZ).

Potvrzení podání bez ePodpisu

Rozsudek NSS ze dne 23. 9. 2009, čj. 9 As 90/2008-70

„Podání učiněné prostřednictvím veřejné datové sítě – internetu – bez zaručeného elektronického podpisu podle § 37 odst. 4 správního řádu je úkonem způsobilým vyvolat právní účinky jen za podmínky jeho následného doplnění (**do 5 dnů***) některou z kvalifikovaných forem podání, tj. písemně, ústně do protokolu nebo elektronicky se zaručeným elektronickým podpisem, aniž by přitom bylo nutné k takovému doplnění podatele vyzývat.“

* **5 dnů kalendářních**, počítaných podle obecného pravidla § 40 správního řádu

! Správní orgán nemá povinnost podatele k doplnění vyzývat, protože nejde o vadu podání podle § 37 odst. 3

i Viz § 37 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., Správní řád



Podání není listina

Podání

návrh, žádost, oznámení

KOMU

katastrálnímu úřadu

CO SE OVĚŘUJE

podpis nebo autorizace podatele

MINIMUM

uznávaný podpis; přes DS / Portál bez podpisu

PŘI VADĚ

e-mail bez podpisu lze potvrdit do 5 dnů

≠

Listina

smlouva, plná moc, prohlášení

KOMU

podklad pro zápis práva

CO SE OVĚŘUJE

podpis i totožnost všech podepisujících

MINIMUM

uznávaný podpis každé strany + kvalifikované časové razítko

PŘI VADĚ

nutný nový návrh, poplatek propadá

Kde např. stačí uznávaný podpis



Návrh na vklad

§ 14 katastrálního zákona



Návrh na zápis záznamem

listinou je veřejná listina



Návrh na zápis poznámky

např. poznámka spornosti



Oznámení změny údajů

adresa, stavba, změna druhu pozemku



Oprava chyby, upozornění

žádost vlastníka



Odvolání, doplnění podání

obecný režim správního řádu

Datová schránka nebo Portál: podpis není potřeba vůbec.

E-mail bez podpisu: podání je nutné do 5 dnů potvrdit.

Kde je nutná ověřená identita podepisujícího

Úkon	Co říká zákon	Jak splnit elektronicky
Plná moc pro vkladové řízení	Úředně ověřený podpis zmocnitele (§ 15 odst. 1 b) KatZ)	Uznávaný podpis + certifikát v Registru obyvatel nebo s číslem dokladu
Vkladová listina (smlouvy, prohlášení vlastníka)	Bez ověření nutno prokázat pravost do 30 dnů (§ 7 odst. 2 KatZ)	Uznávaný podpis + jméno a jednoznačný identifikátor v certifikátu (§ 64 vyhl.)
Listiny pro záznam (souhlasné prohlášení, kvitance)	Stejně pravidlo § 7 odst. 2 KatZ	Stejně jako vkladová listina
Podpis za právnickou osobu	Identita + oprávnění jednat (§ 64 odst. 2 vyhl.)	Certifikát s funkcí statutára dle OR, nebo potvrzení PO

Tři cesty k ověřené identitě v certifikátu

Cesta		Listiny	Plná moc
01	Certifikát zapsaný v Registru obyvatel Přes Portál občana. Nahrazuje úřední ověření (§ 6 odst. 2 zák. 12/2020 Sb.).	✓	✓
02	Číslo dokladu v certifikátu Zapíše poskytovatel se souhlasem držitele, katastr ho ověří proti ROB.	✓	✓
03	Identifikátor MPSV v certifikátu „Prokázání pravosti“ podle § 64 vyhlášky – stačí pro listiny.	✓	nespoléhat

Bez toho: osobní uznání podpisu na katastru, nebo ověření u notáře, advokáta či na Czech POINTu. ! Prezidiální plná moc

Náležitosti elektronické vkladové listiny

- 1 Formát **PDF** nebo PDF/A
- 2 Uznávaný podpis každé smluvní strany, vložený v dokumentu
- 3 Certifikáty připojené k podpisům, platné v době podpisu
- 4 Ověřitelná identita všech podepisujících
- 5 Kvalifikované časové razítko **po posledním podpisu**

Nefunguje

Prostý sken papírové smlouvy
Podpis obrázkem nebo biometrický
Listina doložená až po návrhu

Smlouva na papíře?

Autorizovaná konverze (Czech POINT, notář, advokát). Podpisy musí být úředně ověřené ještě před konverzí.

Povolené vstupní formáty

§ 64 zákona č. 499/2004 Sb. o archivnictví a spisové službě

Určení původci zajistí příjem dokumentů. V případě dokumentů v digitální podobě určení původci zajistí jejich příjem alespoň v datových formátech stanovených jako výstupní datové formáty nebo formáty dokumentů, které jsou výstupem z autorizované konverze dokumentů obsažených v datové zprávě.

Pokud veřejnoprávní původci umožní příjem dokumentů v digitální podobě také v dalších datových formátech nebo pokud umožní příjem dokumentů v digitální podobě na přenosných technických nosičích dat, zveřejní jejich přehled na úřední desce nebo, nezřizují-li úřední desku, na svých internetových stránkách.

Příloha č. 1 odst. 4 k vyhlášce č. 193/2009 Sb. o stanovení podrobností provádění autorizované konverze dokumentů

Formáty výstupu obsaženého v datové zprávě: PDF/A (Portable Document Format/Archive) verze 2 a vyšší

Kde je kvalifikovaný podpis povinný

Geometrický plán a ZPMZ

Autorizovaný zeměměřický inženýr

- ✓ Kvalifikovaný podpis na certifikátu vydaném přímo AZI
- ✓ Kvalifikované časové razítko
- ✓ GP k listině: ve stejném souboru, podepisují i strany

Veřejné listiny

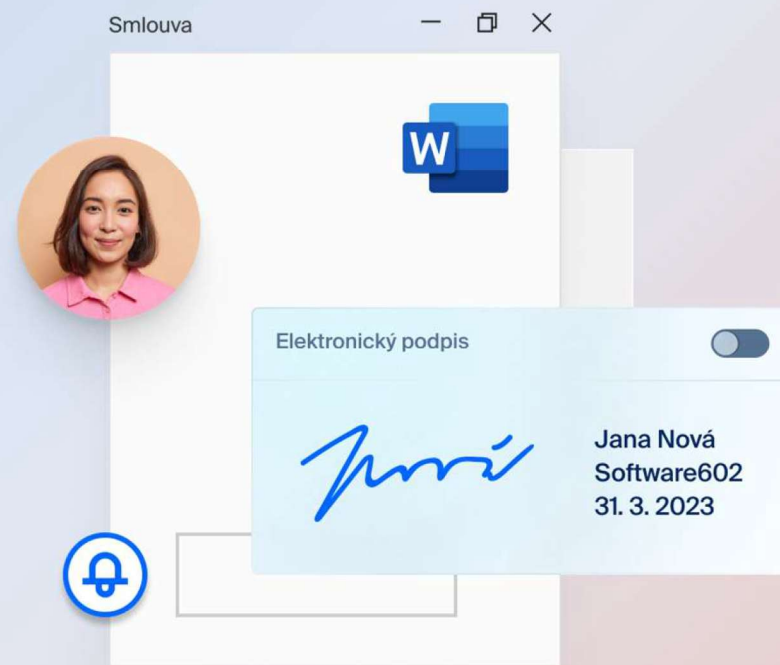
notář, soud, exekutor, úřad

- ✓ Kvalifikovaný podpis nebo kvalifikovaná pečeť (§ 5 zák. 297/2016 Sb.)
- ✓ Plná moc pro sepisovatele veřejné listiny nemusí mít ověřený podpis

Občan kvalifikovaný podpis nepotřebuje – stačí uznávaný, pokud certifikát nese ověřitelnou identitu.

Katastr → občan

602



Co občan dostává od katastru

Výstup	Zabezpečení	Právní povaha
Výpis z KN, částečný výpis, kopie mapy	Kvalifikovaná elektronická pečeť ČÚZK (včetně kv. časového razítka)	Veřejná listina; na papír jen autorizovanou konverzí
Ostatní výstupy z Dálkového přístupu (nahlížení do katastru)	Bez pečeti	Informativní
Rozhodnutí, vyrozumění o vkladu	Kvalifikovaný podpis nebo pečeť úřadu, časové razítko, doručení do DS	Úřední písemnost
Informace o podaném návrhu (§ 16 KatZ)	Datová schránka, na žádost e-mail nebo SMS	Upozornění – ochrana před podvody

Různé formy doručenek



- 1) **Potvrzení** elektronického podání podaného prostřednictvím e-mailu
§ 4 odst. 8 vyhlášky č. 259/2012 Sb. o podrobnostech výkonu spisové služby

Souhrnný metodický výklad odboru archivní správy a spisové služby MV č. j. MV-159767-32/AS-2023 k problematice výkonu spisové služby v elektronických systémech spisové služby

Dostupný na <https://mv.gov.cz/clanek/spisova-sluzba-metodiky.aspx>

Kapitola č. 2) Vyjasnění požadavku 2.2.6 standardu ohledně určení okamžiku odeslání potvrzení o přijetí podání a nutnosti opečetění a orazítkování těchto potvrzení

- 2) **Osvědčení** digitálního úkonu
§ 5 odst. 3 zákona č. 12/2020 Sb. o právu na digitální služby



Dva různé zcela nezávislé procesy a dokumenty!

Který podpis na co – souhrn

Úkon	Bez podpisu (DS / Portál)	Uznávaný podpis	+ ověřená identita	Kvalifikovaný povinně
Návrh na vklad, záznam, poznámku	stačí	stačí	—	—
Oznámení změny, oprava chyby	stačí	stačí	—	—
Smlouva (vkladová listina)	—	nutné	nutné	—
Souhlasné prohlášení, kvitance	—	nutné	nutné	—
Plná moc k vkladu	—	nutné	nutné *	—
Geometrický plán (AZI)	—	—	—	nutné
Veřejná listina (notář, soud, úřad)	—	—	—	nutné

* jen certifikát zapsaný v Registru obyvatel nebo s číslem dokladu, pozor na prezidiální plné moci – vždy musí být úředně ověřena

Prezidiální plná moc

§ 33 odst. 2 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb. správní řád

Zmocnění může být uděleno pro neurčitý počet řízení s určitým předmětem, která budou zahájena v určené době nebo bez omezení v budoucnu; **podpis** na plné moci musí být v tomto případě **vždy úředně ověřen** a plná moc musí být do zahájení řízení uložena u věcně příslušného správního orgánu, popřípadě udělena do protokolu

Prezidiální plná moc

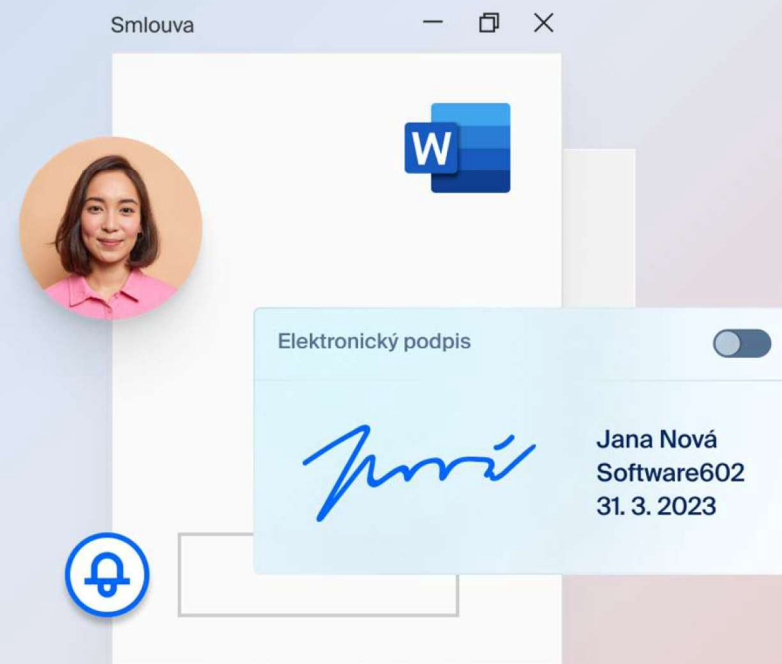
Mgr. Jan Frk, tímto uděluje prezidiální plnou moc dle § 33 odst. 2 písm. c) správního řádu, pro neurčitý počet řízení s předmětem obvinění z přestupku provozovatele vozidla dle § 125f odst. 1 zákona o provozu na pozemních komunikacích, která budou zahájena bez omezení v budoucnu, panu xxx, nar. xxx, trvale bytem xxx. Plná moc je udělena pro všechny úkony v řízení.

Dne 19. 6. 2024

	Mgr. Jan Frk Ředitel divize eGovernment Software602 a.s. 19. 06. 2024, 13:30:24 +02'00'
---	---

Vhodné nástroje a možnosti řešení

602



Jak se k vhodnému podpisu dostane občan

1

Vlastní kvalifikovaný certifikát

PostSignum, I.CA, elidentity...

Podepisujete opakovaně. Zapište certifikát do Registru obyvatel nebo si nechte vložit číslo dokladu.

2

Bank iD QSIGN

podpis přes bankovní identitu

Jednorázový kvalifikovaný certifikát. Vznikl ve spolupráci s ČÚZK a DIA, typicky **pro hypotéky**.

3

Datová schránka

bez podpisu podání

Návrh podáte bez podpisu. **Listinu** je ale stále **nutné podepsat**, nebo konvertovat.

4

Czech POINT, notář, advokát

papírová cesta

Úřední ověření podpisů a autorizovaná konverze papírové smlouvy do elektronické podoby.

Bank iD QSIGN – kvalifikovaný podpis k hypotéce

1

Jen hypotéky

podpis úvěrové, kupní a zástavní dokumentace připravené bankou

2

Jednorázový certifikát

kvalifikovaný, nejvýše 3 měsíce, jen pro jednu transakci

3

Klíč u poskytovatele

vzdálený podpis v QSCD elidentity, po podpisu klíč smazán

Role

Kdo

Service Provider

banka hypotéky, odesílá na katastr

ČSOB · MONETA

Identity Provider

ověří klienta, předá údaje

ČSOB · MONETA · Partners
Banka · Komerční banka

Vydavatel certifikátu

kvalifikovaný poskytovatel

elidentity a.s.

Integrační platforma

schéma Bank iD

Bankovní identita, a.s.

V přípravě

rozhoduje o zapojení

Česká spořitelna, UniCredit

Jak podpis přes Bank iD QSIGN probíhá



Klient nemusí na pobočku ani na Czech POINT – celý proces od žádosti po katastr běží online.

Proč katastr podpis přes Bank ID QSIGN přijme

1

Bankovní identita

klient ověřený bankou, ztotožněný v základních registrech

2

Číslo OP v certifikátu

atribut serialNumber kvalifikovaného certifikátu

3

Ověření proti ROB

katastr porovná doklad s Registrem obyvatel

4

Účinky úředního ověření

§ 6 odst. 2 zák. 12/2020 Sb.

Výhody

Kvalifikovaný podpis bez tokenu a bez pobočky

Splní požadavky na listinu i plnou moc

Dokumenty na katastr bez skenování

Omezení

Zatím jen hypoteční úvěry

Jen dokumenty připravené bankou

Jen klienti zapojených bank

Nástroje na bezvadný podpis pro každý účel



Certifikát + aplikace = podpis · Portál občana = ověřená identita · Datová schránka = doručení

Kvalifikovaný certifikát a podepisovací aplikace

01 Kvalifikovaný certifikát

- ✓ Předpokladem je smlouva s QCA o poskytování certifikačních služeb
- ✓ Certifikační autorita ověří vaši totožnost
- ✓ Platí po celou dobu platnosti, podepisujete opakovaně

02 Podepisovací aplikace

- ✓ Vytvoří žádost o certifikát a spravuje vlastní podpisový klíč
- ✓ Zvládne správně elektronický podpis i kvalifikované časové razítko
- ✓ Převeďte dokument do PDF/A

Po dobu platnosti certifikátu podepisujete přímo ze **Sofa**, **Signer** nebo z libovolné aplikace na Windows a macOS díky **eToken**

Propojení s identitou a datovou schránkou

03

Portál občana

připojení certifikátu k digitální identitě

- ✓ Certifikát zapíšete do Registru obyvatel
- ✓ Podpis má účinky úředně ověřeného podpisu
- ✓ Stačí na smlouvy i plnou moc pro katastr

04

Datová schránka

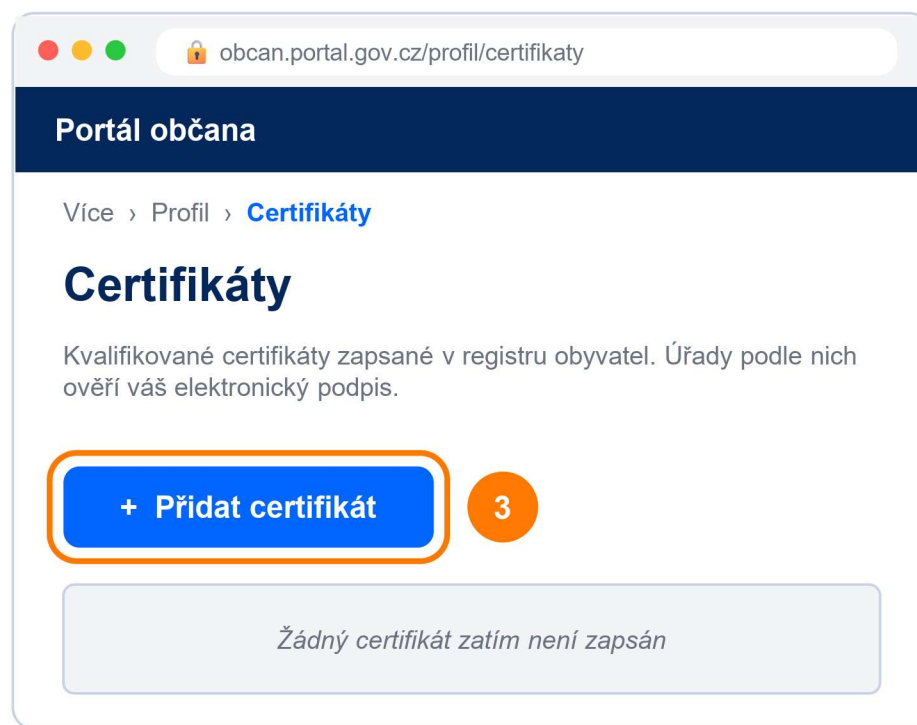
doručování oběma směry

- ✓ Návrh na katastr podáte bez podpisu
- ✓ Do schránky přijde rozhodnutí i vyrozumění
- ✓ Upozornění, když někdo podá návrh na vaši nemovitost

S certifikátem v Registru obyvatel a datovou schránkou vyřídíte katastr kompletně z domova.

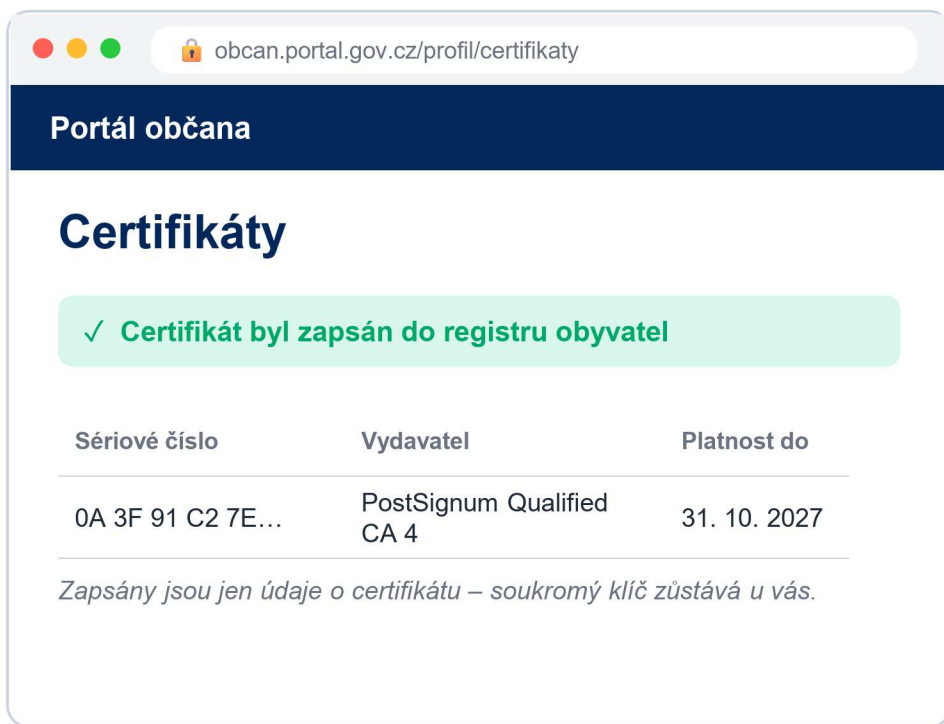
Jak připojit certifikát k identitě občana

- 1 Připravte veřejnou část certifikátu**
soubor .pem / .der / .cer – z e-mailu od CA, export z aplikace nebo tokenu
- 2 Přihlaste se na obcan.portal.gov.cz**
přes Identitu občana – eObčanka, Mobilní klíč, bankovní identita
- 3 Více → Profil → Certifikáty**
a klikněte na tlačítko „Přidat certifikát“
- 4 Vyberte soubor a potvrďte**
portál ověří, že jde o platný kvalifikovaný certifikát



Ilustrační náhled

Co se zapíše a co tím získáte



The screenshot shows a web browser window with the address bar displaying `obcan.portal.gov.cz/profil/certifikaty`. The page has a dark blue header with the text "Portál občana". Below the header, the title "Certifikáty" is displayed. A green success message states: "✓ Certifikát byl zapsán do registru obyvatel". Below this, a table lists the certificate details:

Sériové číslo	Vydavatel	Platnost do
0A 3F 91 C2 7E...	PostSignum Qualified CA 4	31. 10. 2027

Below the table, a note reads: "Zapsány jsou jen údaje o certifikátu – soukromý klíč zůstává u vás."

Ilustrační náhled



Zapiše se

sériové číslo, vydavatel, konec platnosti



Zdarma a online

Czech POINT zatím zápis nenabízí



Účinek

podpis má účinky úředně ověřeného – plná moc i smlouvy pro katastr



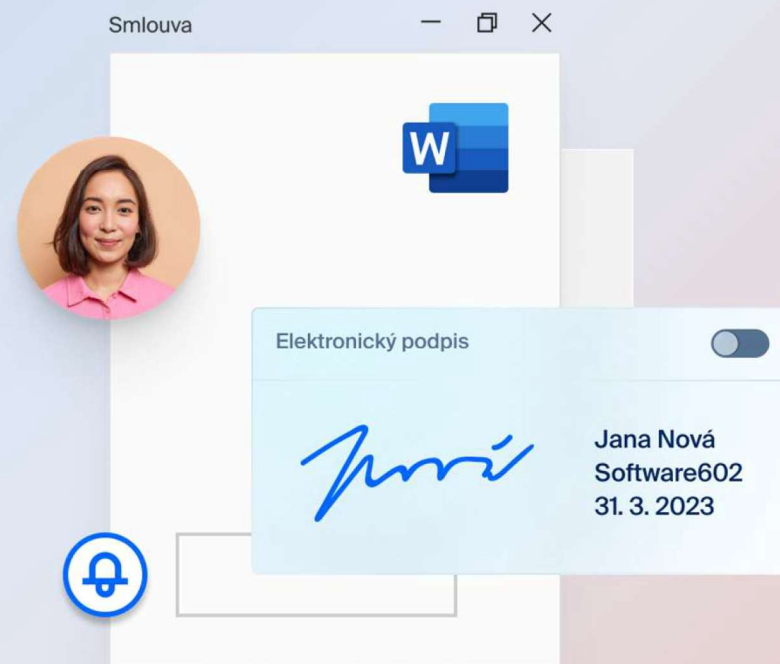
Pozor při obnově

nový certifikát je nutné zapsat znovu

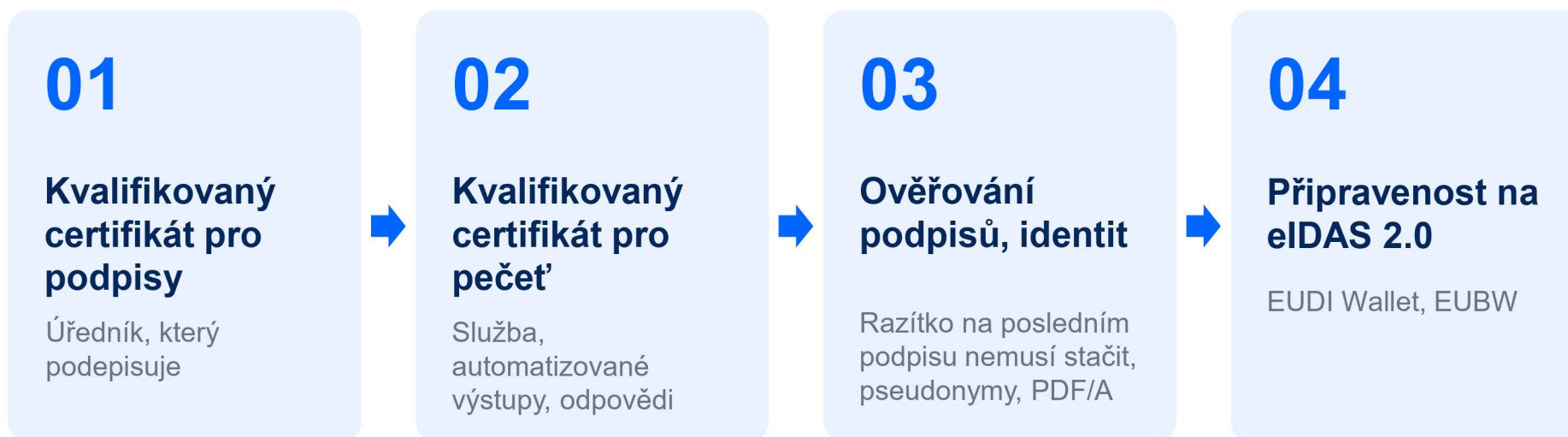
Alternativa: číslo dokladu přímo v certifikátu

Vhodné nástroje a možnosti řešení na straně úřadu

602



Nástroje na bezvadný podpis a pečeť



Kvalifikovaná validační služba schopná ověřovat definované podpisy dle eIDAS a ověřovat identitu občana (ROB + IK MPSV)

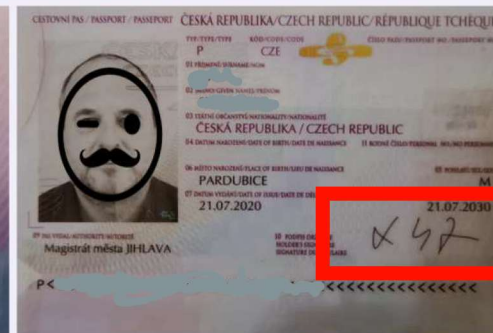
Článek 5

Pseudonymy v elektronických transakcích

Aniž jsou dotčena zvláštní pravidla práva Unie nebo vnitrostátního práva, která vyžadují, aby se uživatelé identifikovali, nebo právní účinky, které vnitrostátní právo přiznává pseudonymům, není používání pseudonymů, které si uživatel zvolil, zakázáno.

Např.:

- 1) Hana Zaňáková alias **Lucie Bílá**
- 2) Stanislav Fiala alias **xyz**
- 3) a podob.



Podpisy



Rev. 1: Podepsal(á): xyz - PSEUDONYM

Podpis je platný:

Zdroj důvěry získán z European Union Trusted Lists (EUTL).

Dokument se od aplikování tohoto podpisu nezměnil

Identita autora podpisu je platná

Čas podepsání pochází z hodin na počítači autora podpisu.

U podpisu je povoleno dlouhodobé ověřování

Podrobnosti podpisu

Naposledy kontrolováno: 2026.02.06 16:59:10 +01'00'

Pole: Signature2 na stránce 1

[Klepnutím zobrazíte tuto verzi.](#)



Evropská peněženka digitální identity

European Digital Identity Wallet (EUDIW)

Evropské peněženky digitální identity jsou osobní digitální peněženky. Mají podobu například mobilní aplikace či webové aplikace v cloudu, díky které budeme všichni moci digitálně prokázat svou totožnost, ukládat a spravovat údaje vztahující se k naší osobě a uchovávat úřední a další doklady nebo potvrzení v digitální podobě. Příkladem takových dokladů a potvrzení bude v budoucnu například mobilní řidičský průkaz, recept na léky nebo doklad o získané kvalifikaci.



Na co si dát pozor



Prostý sken není elektronická listina

vodu nelze zhojit, jen novým návrhem



Listina musí přijít s návrhem

současně a stejnou cestou



Chybí kvalifikované časové razítko

po posledním podpisu musí být kvalifikované



Certifikát bez identifikátoru

osobní návštěva katastru nebo 30 dní na doložení



Plná moc bez ověření

nutný certifikát v ROB nebo s číslem dokladu

Výhled: novela katastrálního zákona

Ve fázi návrhu

Osoby s datovou schránkou ze zákona
podávají jen přes DS nebo Portál

Omezení podání e-mailem

Geometrický plán jako PDF s odkazem ve
vkladové listině

Pojďte se ptát

602

Martin Vondrouš

vondrous@602.cz

