



Byty v katastru nemovitostí

Ing. Květa Olivová

23. dubna 2008



Související právní předpisy

- **Zákon č. 344/1992 Sb.**, o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- **Zákon č. 265/1992 Sb.**, o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- **Vyhláška č. 26/2007 Sb.**, kterou se provádí zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška)



Související právní předpisy-pokr.

■ **Občanský zákoník**

(§ 118 odst. 2 – „Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.“ a

§ 125 odst. 1 – „Zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům.“

■ **Zákon č. 72/1994 Sb.**, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů



Spoluvlastnictví budovy

- **Spoluvlastnictví budovy podle zákona o vlastnictví bytů** – spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy (§ 1 odst. 1)
- **Spoluvlastnictví budovy podle občanského zákona** - spoluvlastník budovy je podílovým (ideálním) spoluvlastníkem budovy (§ 137 a násl. o.z.)





V katastru nemovitostí se podle §2 odst. 1 KatZ evidují


- **byty a nebytové prostory** vymezené jako jednotky podle zákona o vlastnictví bytů v budovách,
- **rozestavěné byty a nebytové prostory**, které budou podléhat evidenci podle § 2 odst. 1 písm. c) KatZ, požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru,
- **rozestavěné byty a nebytové prostory**, které budou podléhat evidenci podle § 2 odst. 1 písm. c) KatZ, v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim,


Základní pojmy zákona o vlastnictví bytů

- **Budova** – trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena č.p. a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy;
- **!! Musí se současně jednat i o budovu, která je předmětem evidování v KN (nadzemní stavba)**

- 
- **Byt** – místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení [§ 2 písm. b) BytZ]
 - **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 [§ 2 písm. c) BytZ]

- 
- **Rozestavěný byt** - místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí [§ 2 písm.e) BytZ]

- 
- **Rozestavěný nebytový prostor** -
místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k jiným účelům než k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí [§ 2 písm. f) BytZ]

- 
- **Společné části domu** – části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody teplé a studené vody,
.....příslušenství domu a společná zařízení domu [§ 2 písm. g) BytZ]




Vznik vlastnictví bytů a nebytových prostorů a jeho zápis do katastru nemovitostí

Vlastnictví bytů a nebytových prostorů vzniká

- **Vkladem prohlášení** vlastníka budovy do katastru nemovitostí (§ 5 odst. 1 BytZ)
- **Vkladem vlastnického práva k první jednotce** v domě, kdy povinnou přílohou návrhu na vklad je i prohlášení vlastníka (§ 4 odst. 1 BytZ)

%

- 
- **Zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví** k budově (§ 5 odst. 2 a 3 BytZ)
 - **Vypořádáním společného jmění manželů** k budově (§ 5 odst. 2 a 3 BytZ)
 - **Vkladem vlastnického práva k první jednotce** v domě, kdy povinnou přílohou návrhu na vklad je smlouva o výstavbě jednotek formou nástavby nebo přístavby nebo půdní vestavbou –změnou stavby (§ 17 odst. 6 BytZ)
 - **Výstavbou nových jednotek** na základě smlouvy o výstavbě podle § 17 a 18 BytZ



Údaje o bytu a nebytovém prostoru evidované v katastru nemovitostí

V katastru se evidují v souboru popisných informací tyto údaje o jednotce (§ 9 odst. 2 katastrální vyhlášky):

- číslo jednotky,
- údaje o budově, ve které je jednotka vymezena,
- typ jednotky a způsob využití jednotky (bod 5 přílohy),
- typ a způsob ochrany nemovitosti (bod 6 přílohy),
- číslo listu vlastnictví,
- spoluvlastnický podíl na společných částech domu, které jsou **ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek**,
- právní vztahy a další práva,
- další údaje (§ 12).



Číslo jednotky

- V domě s přiděleným číslem popisným (s čísly popisnými), je v katastru nemovitostí evidováno **u čísla jednotky i číslo popisné budovy** (číslo popisné „jednotlivé sekce“) ve tvaru č.p./č.j.
- V domě bez čísla popisného, je v katastru nemovitostí evidováno **pouze číslo jednotky** ve tvaru .../č.j.



Typ a způsob využití jednotky

Typ jednotky

- byt nebo nebytový prostor
- rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor

Způsob využití jednotky

- byt
- ateliér
- garáž
- dílna nebo provozovna dílna
- jiný nebytový prostor

Vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory

Okres: 3708 Kroměříž Obec: 588296 Kroměříž
 Kat.území: 674834 Kroměříž List vlastnictví: 851
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo				
<u>Báčová Andrea</u> , č.p. 142, 767 01 Kroměříž		745715/0496	122/326	
<u>Kišová Petra</u> , č.p. 142, 767 01 Kroměříž		725524/0528	72/326	
<u>Poskočilová Antonie</u> , č.p. 28, 767 01 Chrudim		776019/0581	46/326	
SJM <u>Tatoušek Jiří a Tatoušková Květa</u> , č.p. 96, 768 03 <u>Cetechovice</u>		780608/0445 815311/0417	86/326	
SJM = společné jmění manželů				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Epůsob využití	Epůsob ochrany
428/1	287	zastavěná plocha a nádvoří		
428/2	98	zastavěná plocha a nádvoří		
Budovy				
Typ budovy	Část obce, č. budovy	Epůsob využití	Epůsob ochrany	Na parcele
<u>Bílany</u> , č.p. 142		byt.dům	nemovitá kulturní památka	428/1
č.p./ č.jednotky	Epůsob využití	Typ jednotky	Na LV	Podíl na spol.částech domu a pozemku
142/1	byt		852	46/326
Spoluvlastníci		776019/0581; <u>Poskočilová Antonie</u>		
142/2	byt		871	86/326
Spoluvlastníci		780608/0445, 815311/0417; <u>Tatoušek Jiří a Tatoušková Květa</u> ,		
142/3	byt		864	46/326
Spoluvlastníci		725524/0528; <u>Kišová Petra</u>		
142/4	garáž		864	26/326
Spoluvlastníci		725524/0528; <u>Kišová Petra</u>		
142/5	byt	rozest.	876	122/326
Spoluvlastníci		745715/0496; <u>Báčová Andrea</u>		



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu : 20.04.2005 9:32

Vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory

Okres: 3708 Kroměříž Obec: 588296 Kroměříž
Kat.území: 674834 Kroměříž List vlastnictví: 851
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

bez čp/če	jiná stavba	428/2
B1	Jiná práva - Bez zápisu	
C	Omezení vlastnického práva - Bez zápisu	
D	Jiné zápisy	
Typ vztahu		
Vztah pro		Vztah k
• Vlastnictví jednotek		
Budova:Kroměříž, č.p.142		V-1975/2001-708
Listina	Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č. 72/1994 Sb.) ze dne 2.11.2001, právní účinky vkladu práva: 8.11.2001	
Listina	/	V-1975/2001-708
Listina	Smlouva o výstavbě ze dne 31.3.2005	/
		Z-364/2005-708
E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu Bez zápisu	
F	Vztah benitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu	

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D a listiny v části E a po 25. dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Katastrální úřad pro Zlínský kraj
KP Kroměříž

Vyhotoveno: 20.04.2005 9:32

Vyhotovil: Novotná Martina

Rizení PU:.....

Podpis, razítko:



Vlastnická byta a nebytové prostory

Okres: 3708 Kroměříž Obec: 588296 Kroměříž
 Kat.území: 674834 Kroměříž List vlastnictví: 871
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
	SJM Tatoušek Jiří a Tatoušková Květa, č.p. 96, 768 03 Cetechovice	780608/0445 815311/0417	
SJM = společné jmění manželů			
B Nemovitosti			
<i>Jednotky</i>			
<i>Č.p./ C.jednotky</i>	<i>Spůsob využití</i>	<i>Spůsob ochrany</i>	<i>Podíl na společných částech domu a pozemku</i>
142/2	byt	nemovitá kulturní památka	86/204
Budova <u>Bílany</u> , č.p. 142, LV 851, byt. dům na parcele 428/1 bez čp/če, LV 851, jiná stavba na parcele 428/2			
	Parcely 428/1	zastavěná plocha a nádvoří	287 m ²
	428/2	zastavěná plocha a nádvoří	98 m ²
B1 Jiná práva - Bez zápisu			
C Omezení vlastnického práva			
<i>Typ vztahu</i>			
<i>Oprávnění pro</i>		<i>Povinnost k</i>	
• Zástavní právo smluvní			
<u>Volkbank CZ, a.s.,</u> IČO 25045625		Jednotka: 142/2	V-218/2001-708
a ke spoluvlastnickému podílu na pozemku p.č. 428/1 pro pohledávku 550 000,-Kč			
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.12.2001 právní účinky vkladu práva: 21.12.2001			
		/	V-218/2001-708
D Jiné zápisy - Bez zápisu			
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu			
<i>Listina</i>			
• Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 4.3.2005, právní účinky vkladu práva: 6.3.2005			
<i>Pro:</i> SJM Tatoušek Jiří a Tatoušková Květa, č.p. 96, 768 03 <u>Cetechovice</u>		/	V-186/2005-708 IČO: 780608/0445 815311/0417
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu			

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitosti pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

k datu : 16.03.2002 11:52

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: **3708 Kroměříž** Obec: **588296 Kroměříž**
Kat.území: **674834 Kroměříž** List vlastnictví: **864**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D *Jiné zápisy - Bez zápisu*

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- *Smlouva kupní ze dne 4.3.2002, právní účinky vkladu práva: 7.3.2002*

/ **V-170/2002-708**

Pro: Kišová Petra, č.p. 142, 767 01 Kroměříž

RC/ICO: 725524/0528

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu*

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory

Katastrální úřad v Kroměříži

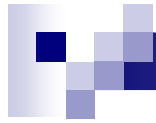
Vyhotoveno: 16.03.2002 11:52

Vyhotovil: Novotná Martina

Rizení PU:.....

Podpis, razítko:





Děkuji za pozornost