

2425/1994-23

## Pokyny č. 7

### Českého úřadu zeměměřického a katastrálního

ze dne 27. května 1994

#### pro zápis právních vztahů k bytům a nebytovým prostorům podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Změna: 597/1995-23  
Změna: 5681/1995-23  
Změna: 3477/1996-23  
Změna: 3862/1998-23  
Změna: 5231/1998-23

Schválil: místopředseda ČÚZK Ing. Karel Večeře, v.r.

Český úřad zeměměřický a katastrální pro sjednocení postupu katastrálních úřadů při zápisu právních vztahů k nemovitostem a dalších údajů do katastru nemovitostí vydává podle § 3 písm. d) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech tyto pokyny:

#### ODDÍL PRVNÍ

##### Čl. 1

#### Vymezení a převod vlastnictví bytů a nebytových prostor v budově

(1) Podle § 5 odst. 1 zákona 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) (dále jen "zákon"), se vlastník budovy změní na vlastníka bytu nebo nebytového prostoru (dále "jednotky") na základě jeho písemného prohlášení, že vymezuje jednotky podle tohoto zákona (dále jen "prohlášení vlastníka"). Vlastník budovy se stává vkladem uvedeného prohlášení do katastru nemovitostí vlastníkem každé jednotky. Spolu s prohlášením vlastníka se katastrálnímu úřadu zpravidla předkládá smlouva o převodu první jednotky.

(2) Změna vlastníka budovy na vlastníka jednotek se do katastru nemovitostí zapíše vkladem prohlášení vlastníka (vlastníků) na základě jeho (jejich) návrhu doloženého:

a) Prohlášením vlastníka (vlastníků), s údaji podle § 5 odst. 3 zákona, v počtu vyhotovení 2 plus počet účastníků (vlastníků budovy).

b) Půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určujícími polohy jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu (§ 5 odst. 4 zákona) ve formě přílohy k prohlášení vlastníka v počtu vyhotovení 1 plus počet účastníků. Jedno vyhotovení se založí s listinou do sbírky listin, do spisu se založí pouze prohlášení bez této přílohy. Mělo by se jednat o jednoduchá schémata, pokud možno na formátu A4, která jednoznačně identifikují polohu jednotlivých jednotek.

c) Originálem nebo ověřeným opisem listiny prokazující oprávnění vlastníka budovy s předmětem prohlášení vlastníka nakládat, jejíž právní účinky nastaly před 1. lednem 1993.

Katastrální úřad nepovolí vklad, pokud nebude prohlášení vlastníka obsahovat všechny náležitosti podle § 5 odst. 3 a 4 zákona. Správce (i když se do katastru nemovitostí nezapisuje) musí být v prohlášení vlastníka přesně identifikován názvem a adresou sídla právnické osoby a jejím IČO nebo jménem a adresou trvalého pobytu fyzické osoby a jejím RČO.

(3) První převod vlastnictví jednotky se do katastru nemovitostí zapisuje vkladem na základě návrhu účastníků smlouvy (nebo některého z nich) doloženého:

a) Smlouvou o převodu jednotky v domě (§ 6 odst. 1 zákona) na nového vlastníka, v počtu vyhotovení 2 plus počet účastníků smlouvy. Je-li dosavadní vlastník jednotek i vlastníkem pozemku, na kterém tato budova stojí, je převod spoluvlastnického podílu k pozemku součástí této smlouvy a jeho velikost musí v listině odpovídat velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu (viz § 21 zákona), vyjádřeného jedním zlomkem. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu uvedený ve smlouvě, musí být shodný se spoluvlastnickým podílem náležejícím k příslušné jednotce uvedeným v prohlášení vlastníka.

b) Půdorysem všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určujícími polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu (§ 6 odst. 2 zákona) jako přílohy ke smlouvě, v počtu vyhotovení 1 plus počet účastníků. Jedno vyhotovení se založí s listinou do sbírky listin.

c) Písemným souhlasem příslušného orgánu ozbrojených složek nebo příslušného ministerstva s převodem jednotky, jedná-li se o převod bytu ve vlastnictví ozbrojených složek (§ 22 odst. 4 zákona), nebo písemným souhlasem toho, kdo byt zřídil svým nákladem nebo jeho právního nástupce nebo okresního úřadu příslušného podle místa stavby, jedná-li se o převod bytu zvláštního určení nebo převod bytu v domě zvláštního určení podle § 9 a § 10 zákona ČNR č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník (§ 22

odst. 5 zákona), nebo písemným souhlasem příslušného orgánu k převodu nebytového prostoru sloužícího účelům civilní ochrany (§ 22 odst. 7 zákona), v jednom vyhotovení.

d) Kopii nabídky dosavadního vlastníka jednotky nájemci bytu nebo ateliéru (fyzické osobě) k převodu jednotky (§ 22 odst. 1, 2 a 6 zákona), nejlépe s kopií doručky této nabídky v jednom vyhotovení, převádí-li vlastník budovy tyto jednotky jiné osobě než nájemci nebo ze smlouvy o převodu jednotky není zřejmé, že se jedná o nájemce jako nového nabyvatele jednotky. Z nabídky musí být zřejmé jméno, příjmení a adresa nájemce.

Pokud návrh na vklad převodu jednotky jiné osobě než nájemci byl katastrálnímu úřadu doručen v průběhu lhůty podle § 22 odst. 1 zákona (t.j. v době šesti měsíců ode dne, kdy byla nájemci doručena nabídka k převodu jednotky) a tato skutečnost se potvrdí, katastrální úřad vklad převodu práva zamítne (§ 22 odst. 1 zákona omezuje právo vlastníka budovy převést jednotku v uvedené době na jinou osobu než nájemce).

Pokud návrh na vklad převodu jednotky jiné osobě než nájemci byl doručen katastrálnímu úřadu po uplynutí uvedené lhůty, katastrální úřad provede vklad práva do katastru nemovitostí v souladu s předloženou smlouvou.

Pokud smlouva nebude obsahovat všechny náležitosti stanovené v § 6 odst. 1 zákona, katastrální úřad vklad nepovolí.

(4) Práva k pozemku, na kterém stojí dům s jednotkami, se do katastru nemovitostí zapisují pouze v případech, že se jedná o práva věcná. Pokud vlastníci jednotek budou mít k pozemku pouze právo výpůjčky nebo nájmu, tato práva se do katastru nemovitostí nezapisují.

## Čl.2

### Zrušení vymezení jednotek

Změna vlastníka popřípadě vlastníků všech jednotek v domě na vlastníka popřípadě spoluvlastníky budovy se zapíše do katastru nemovitostí vkladem na základě návrhu doloženého prohlášením o zrušení vymezení jednotek (§ 5 odst. 2 zákona) podepsaným všemi spoluvlastníky, v počtu vyhotovení 2 plus počet účastníků.

## Čl.3

### Smlouva o výstavbě

(1) Smlouva o výstavbě se do katastru nemovitostí zapíše vkladem, na základě návrhu doloženého smlouvou o výstavbě (§ 18 a § 19 zákona), v počtu vyhotovení 2 plus počet stavebníků, s připojenými půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určujícími polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu.

Vkladem se zapisují i všechny změny a doplňky smlouvy o výstavbě. Katastrální úřad vklad smlouvy o výstavbě povolí pouze v případě, bude-li smlouva obsahovat všechny zákonem stanovené náležitosti.

(2) Katastrální úřad poznamená ve spise rozhodnutí o povolení vkladu smlouvy o výstavbě a dále vyhotoví jedno písemné rozhodnutí o povolení vkladu do katastru nemovitostí, které zašle ustanovenému zástupci stavebníků (spoluvlastníků) ve smlouvě.

## Čl.3a

### Vestavby, nástavby a přístavby budovy

(1) Při výstavbě vestavby, nástavby a přístavby budovy ve smyslu ustanovení § 17 a 18 zákona, kdy stavebník je různý od vlastníka budovy, se může jednat o výstavbu:

- a) vestavby, nástavby a přístavby budovy nerozdělené dosud na jednotky nebo
- b) vestavby, nástavby a přístavby domu s jednotkami ve vlastnictví nebo
- c) vestavby, nástavby a přístavby domu s jednotkami ve vlastnictví, který byl vystavěn na základě smlouvy o výstavbě.

(2) Při výstavbě vestavby, nástavby a přístavby budovy podle odstavce 1 písm. a) se do katastru nemovitostí zapíše vkladem nejdříve prohlášení vlastníka podle § 5 zákona (čl. 1), kterým vlastník budovy vymezí jednotky v budově, které existují v době prohlášení. Následně se zapíše vkladem do katastru nemovitostí smlouva o výstavbě vestavby, popřípadě nástavby nebo přístavby (čl. 3) uzavřená podle § 17 zákona mezi dosavadním vlastníkem domu s jednotkami a stavebníkem (stavebníky) budoucích nových jednotek (čl. 8 odst. 7)

(3) Při výstavbě vestavby, nástavby a přístavby domu s jednotkami podle odstavce 1 písm. b) se do katastru nemovitostí zapíše vkladem smlouva o výstavbě vestavby, popřípadě nástavby a přístavby (čl. 3) uzavřená podle § 17 mezi vlastníky všech stávajících jednotek a stavebníkem (stavebníky) budoucích nových jednotek.

(4) Při výstavbě vestavby, nástavby a přístavby domu s jednotkami ve vlastnictví podle odstavce 1 písm. c) se postupuje přiměřeně podle odstavce 3 s tím, že předmětná smlouva o výstavbě je v tomto případě změnou smlouvy o výstavbě uzavřené k výstavbě domu.

## Čl.3b

### Věcná práva k rozestavěným jednotkám

(1) Rozestavěnou jednotku (§ 27 písm. k/ zákona ČNR č. 344/1992 Sb., ve znění zákona č. 89/1996 Sb.) a věcná práva k ní lze zapsat do katastru nemovitostí pouze v případě, že v katastru nemovitostí je vložena smlouva o výstavbě, ve které je uvedeno, která jednotka bude po její realizaci náležet kterému vlastníku. Pokud toto určení ve smlouvě o výstavbě chybí, je nutné nejdříve vložit dodatek ke smlouvě o výstavbě, který požadované údaje bude obsahovat.

(2) K návrhu na vklad práva k rozestavěné jednotce, která není dosud v katastru nemovitostí evidována, musí být doloženy:

a) listina, podle které má věcné právo k jednotce vzniknout, s údaji podle § 5 odst. 1 písm. f) zákona č. 344/1992 Sb., ve znění zákona č. 89/1996 Sb., v případě převodu rozestavěné jednotky i s náležitostmi podle § 6 odst. 1 a 2 zákona,

b) geometrický plán pro vyznačení nové budovy,

c) stavební povolení vydané na podkladě smlouvy o výstavbě,

d) čestné prohlášení vlastníka nemovitosti (všech stavebníků domu), že se jedná o rozestavěné jednotky podle § 27 písm. k) zákona č. 344/1992 Sb., ve znění zákona č. 89/1996 Sb. Podpisy na čestném prohlášení musí být úředně ověřeny (§ 5 odst. 5 zákona č. 344/1992 Sb., ve znění zákona č. 89/1996 Sb.).

V listině musí být jako dosavadní vlastník rozestavěné jednotky uveden stavebník uvedený ve smlouvě o výstavbě, není-li jinou listinou (např. usnesením soudu vydaném v řízení o dědictví) prokázáno, že vlastníkem je jiná osoba.

Do katastru nemovitostí se zapíše vždy všechny rozestavěné jednotky v domě s určením jejich vlastníků včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu podle smlouvy o výstavbě.

#### Čl.4

##### Další převod a přechod jednotek

Je-li při dalším přechodu jednotky (např. rozhodnutím soudu) v listině uvedena pouze jednotka samotná, bez dalšího uvedení podílu na společných částech domu a pozemku, nebrání tato skutečnost zápisu práva (záznamem) do katastru nemovitostí. Podle § 20 zákona přechází spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku nebo jiná práva k němu ze zákona s přechodem nebo převodem vlastnictví k jednotce. U nového vlastníka jednotky se v katastru nemovitostí ponechá takový spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku, jaký náležel jeho právnímu předchůdci.

Při dalším smluvním převodu vlastnického práva k jednotce je nutné vždy dodržet ustanovení § 6 odst. 1 a 2 zákona o povinných náležitostech smlouvy. Katastrální úřad povolí vklad pouze v případě, že smlouva bude obsahovat všechny zákonem stanovené náležitosti.

#### Čl.5

##### Převody jednotek bytových družstev

(1) Změna vlastnictví jednotky bytového družstva (§ 24 zákona), která je v nájmu fyzické osoby-člena družstva, se do katastru nemovitostí zapíše vkladem na základě návrhu družstva doloženého:

a) Prohlášením vlastníka (družstva) s údaji podle § 5 odst. 3 zákona.

b) Půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určujícími polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu (§ 5 odst.4 zákona).

c) Smlouvou o bezplatném převodu jednotky mezi družstvem a fyzickou osobou-členem družstva, která je nájemcem jednotky, v počtu vyhotovení 2 plus počet účastníků smlouvy. Součástí smlouvy uzavřené podle § 24 odst. 1 nebo odst. 2 zákona je závazek nabyvatele jednotky podle § 24 odst. 5 zákona uhradit družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu, připadajícím na převáděnou jednotku. Nedílnou přílohou smlouvy o převodu vlastnictví jednotky je potvrzení banky o splacení odpovídající části úvěru s určením, kterých jednotek se splátka úvěru týkala.

d) Potvrzením družstva, že nabyvatel uhradil družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu, připadajícím na převáděnou jednotku (vlastnictví k jednotce podle § 24 odst. 5 zákona nepřejde, pokud nabyvatel tuto částku neuhradí).

e) Jestliže na budovu, ve které se převádějí jednotky do vlastnictví členů družstva - nájemců, nebyl poskytnut bankovní úvěr nebo již byl v minulosti splacen, a tak ani závazek nabyvatele jednotky podle § 24 odst. 1 nebo 2 zákona není do smlouvy o převodu vlastnictví jednotky začleněn, družstvo nejpozději s návrhem na vklad vlastnického práva k první převáděné jednotce v domě doloží potvrzení banky vystavené pro účel převodu jednotek do vlastnictví členů podle zákona č. 72/1994 Sb. o tom, že družstvo nemá vůči Investiční a poštovní bance a. s. žádné závazky, vztahující se k dotčenému objektu. Družstvo v tomto případě nedokládá katastrálnímu úřadu ani potvrzení podle písmene d).

f) Rozhodnutím okresního úřadu (v hl. m. Praze Ministerstva financí ČR) o zrušení trvalého užívání pozemku, který je předmětem práv ve smyslu § 21 zákona. Příkladá se k návrhu při převodu první jednotky v domě, v jednom vyhotovení.

(2) Zástavní právo, které vzniká bance podle § 26 odst. 4 zákona a vázne na nemovitosti družstva (na nepřevedených jednotkách), již se úvěry týkají, se zapíše do katastru nemovitostí záznamem na základě ohlášení banky nebo družstva, doloženého jejich souhlasným prohlášením [§ 36 odst. 5 písm. a) a odst. 6 vyhlášky č. 190/1996 Sb., ve znění vyhlášky č. 179/1998 Sb.]. V souhlasném prohlášení musí být uvedeno, na kterých jednotkách zástavní právo vázne a v jaké výši.

(3) Je-li pozemek, který je předmětem práv ve smyslu § 21 zákona ve vlastnictví státu a orgán státní správy uzavře s vlastníkem jednotky (§ 21 odst. 4 zákona) podle jeho volby kupní smlouvu podle § 588 a násl. o.z. na spoluvlastnický podíl k pozemku, odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, je tato smlouva podle Metodického pokynu Ministerstva financí ČR č.j. 22/35 120/1995 z 28.9.1995, k postupu okresních úřadů a ostatních orgánů státní správy při úpravě vztahů vlastníků jednotek k pozemkům ve vlastnictví státu podle § 21 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb., uzavřena v souladu s ustanovením § 14 odst. 8 písm. d) vyhlášky č. 119/1988 Sb., o hospodaření s národním majetkem, a tedy nepodléhá povolení výjimky Ministerstvem financí ČR z tohoto ustanovení.

## Čl.6

### Převod jednotek pořízených v družstevní bytové výstavbě formou nástavby nebo vestavby

(1) Převod vlastnictví k bytové jednotce pořízené formou nástavby nebo vestavby do stávající budovy, aniž se budova stala předmětem podílového spoluvlastnictví družstva a původního vlastníka budovy a na převáděném bytě vážne břemeno vzniklé podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb., se do katastru nemovitostí zapíše vkladem na základě návrhu doloženého:

- a) Prohlášením vlastníka (budovy) s údaji podle § 5 odst. 3 zákona.
- b) Půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určujícími polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu (§ 5 odst.4 zákona).
- c) Smlouvou o převodu jednotky mezi dosavadním vlastníkem budovy a fyzickou osobou-členem družstva, která je nájemcem jednotky. Nedílnou přílohou smlouvy o převodu vlastnictví jednotky je potvrzení banky o splacení odpovídající části úvěru s určením, které jednotky se splátka úvěru týkala.
- d) Potvrzením družstva, že nabyvatel uhradil družstvu částku, která odpovídá nesplaceným úvěrům s příslušenstvím poskytnutým družstvu, připadající na převáděnou jednotku, a v případě, že nejde o převod bytu do vlastnictví fyzické osoby-nájemce bytu, jehož nájemní vztah vznikl po splacení členského podílu tímto nájemcem nebo jeho právním předchůdcem, ještě potvrzení družstva, že nabyvatel uhradil částku státního příspěvku vypočteného podle § 26 odst. 6 zákona. Vlastnictví k jednotce podle § 27 odst. 2 zákona nepřejde, pokud nabyvatel tyto částky neuhradí.
- e) Podle ustanovení článku 5 odst. 1 písm. e) se postupuje rovněž v případě, že na družstevní bytovou výstavbu formou nástavby nebo vestavby - pokud jde o závazek nabyvatele jednotky podle § 24 odst. 1 nebo odst. 2 zákona, a o potvrzení banky vystavené pro účel převodu jednotek do vlastnictví členů podle zákona č. 72/1994 Sb. osvědčující, že družstvo nemá vůči Investiční a poštovní bance a. s. žádné závazky vztahující se k dotčenému objektu, a pokud jde o potvrzení družstva podle odstavce 1 písm. d) - nebyl poskytnut bankovní úvěr nebo již byl v minulosti splacen.

(2) Věcné břemeno vzniklé podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, které vážne ve prospěch družstva na bytu vystavěném formou nástavby nebo vestavby podle § 27 zákona:

- a) zaniká ze zákona nabytím vlastnictví k bytu,
- b) omezuje se v rozsahu odpovídajícím převedenému bytu,
- c) vzniká ze zákona dnem zániku družstva ve prospěch nájemce bytu.

Věcné břemeno, které vážne na nemovitosti (§ 27 odst. 3 zákona) ve prospěch družstva, se současně se zápisem vlastnického práva k jednotce (ze zákona) zruší, popřípadě se jeho zápis záznamem změní v rozsahu odpovídajícím převedenému bytu.

Zaniká-li družstvo bez právního nástupce, vzniká dnem zániku družstva ve prospěch nájemce bytu pořízeného podle § 27 odst. 1 zákona věcné břemeno s právem užívat byt a společné prostory ve stejném rozsahu, jaký byl sjednán mezi původním vlastníkem budovy a družstvem.

Do katastru nemovitostí se tato změna zapíše záznamem na základě ohlášení nájemce bytu nebo vlastníka budovy doloženého výpisem z obchodního rejstříku o zrušení družstva.

## Čl.7

### Vyčlenění části družstva

Přechod vlastnictví k nemovitostem na nové družstvo, které vzniklo vyčleněním z dosavadního družstva podle § 29 zákona (dále jen "vyčleněné družstvo"), se do katastru nemovitostí zapíše se záznamem na základě ohlášení vyčleněného družstva doloženého:

- a) výpisem z obchodního rejstříku, který prokazuje existenci vyčleněného družstva (§ 36 odst. 3 vyhlášky č. 190/1996 Sb., ve znění vyhlášky č. 179/1998 Sb.) a
- b) souhlasným prohlášením vyčleněného družstva a dosavadního družstva [§ 36 odst. 5 písm. a) odst. 6 vyhlášky č. 190/1996 Sb., ve znění vyhlášky č. 179/1998 Sb.] nebo
- c) prohlášením vyčleněného družstva sepsaného ve formě notářského zápisu [§ 36 odst. 5 písm. c) a odst. 8 vyhlášky č. 190/1996 Sb., ve znění vyhlášky č. 179/1998 Sb.].

## ODDÍL DRUHÝ

## Čl.8

### Zápis změn do katastru nemovitostí

(1) Jednotky se do katastru nemovitostí zapíší podle těchto zásad:

- a) Pro každou budovu se založí samostatný list vlastnictví pro zápis vlastnických a jiných věcných práv k bytům a nebytovým prostorům a spoluvlastnických podílů k domu a pozemku pod domem, který se označí kódem druhu vlastnictví 9.

b) Do části A-LV se zapíše spoluvlastníci jednotek s uvedením spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Pokud jednu jednotku mají dva spoluvlastníci v podílovém spoluvlastnictví, zapíše se ke každému ze spoluvlastníků podíl, který vznikne vynásobením spoluvlastnického podílu na jednotce a spoluvlastnického podílu na společných částech domu připadajícího podle prohlášení vlastníka na předmětnou jednotku. Je-li spoluvlastnický podíl na společných částech domu v listině vyjádřen zlomkem, jehož číselník je více než čtyřmístný nebo jehož jmenovatel je více než pětímístný, vytvoří se pro zápis spoluvlastnického podílu věta D s kódem 100 pro dotčený list vlastnictví s identifikátorem příslušného spoluvlastníka v doplňkovém údaji věty D a uvedením výše spoluvlastnického podílu v doplňkovém textu.

Pokud bylo katastrálnímu úřadu předloženo pouze prohlášení vlastníka (čl. 1 odst. 2 písm. a)) bez smlouvy o převodu první jednotky, spoluvlastnictví domu podle uvedeného zákona nevzniklo a v části A-LV je zapsán vlastník jednotek bez vyjádření podílů.

Zůstane-li dosavadní vlastník budovy po převodu nadále vlastníkem více jednotek v domě, je zapsán v části A-LV pouze jednou, s vyjádřením podílu na společných částech domu, který odpovídá podílu připadajícímu na tyto jednotky celkem. V ručně vedeném listu vlastnictví jsou v této části dále zapsány příslušné jednotky v domě.

c) Do části B-LV se zapíše dům, popřípadě i pozemek, který je předmětem práv ve smyslu § 21 zákona. Budova (§ 2 písm. a) zákona) může být na jedné nebo více parcelách, s jedním nebo více čísly popisnými, vedených v katastru nemovitostí. Proto v části B-LV může být uvedeno i více staveb s číslem popisným, které podle prohlášení vlastníka tvoří jednu budovu.

Parcela, na níž stojí dům s jednotkami ve vlastnictví, se označí kódem rozlišení právního vztahu:

2 - je-li dům a pozemek stejného vlastníka,

3 - je-li dům a pozemek různého vlastníka.

d) Do části B1-LV v automatizovaném listu vlastnictví se zapíše jednotky podle jejich jednoznačného očíslování v budově s uvedením pořadového čísla spoluvlastníka vytvořením věty D:

- s kódem 85 (byt), 12 (garáž), 13 (ateliér), 14 (provozovna) nebo 15 (ostatní nebytový prostor),

- s číslem jednotky (7 míst) a pořadovým číslem spoluvlastníka (3 místa) v doplňkovém údaji; přitom u čísla jednotky jsou určena první čtyři místa pro číslo popisné a další tři místa pro vlastní číslo jednotky.

V D-textu se u příslušné věty D pro zápis jednotky do katastru nemovitostí vyjádří spoluvlastnický podíl jednotlivých spoluvlastníků k této jednotce.

Rozestavěná jednotka (čl. 3b) se zapíše do katastru nemovitostí vytvořením příslušné věty D pro zápis jednotky a následně vytvořením další věty D s kódem 103 (rozestavěno). Uvedené věty D musí při zápisu rozestavěné jednotky následovat bezprostředně za sebou.

Nejsou-li převáděné jednotky v podkladech doručených katastrálnímu úřadu očíslovány, ale jsou rozlišeny a označeny v souladu se zákonem jiným způsobem, katastrální úřad je pro potřebu zápisu sám příslušně očíslovuje a rozlišení podle popisu jejich umístění v budově nebo v domě, uvedené v listině, zapíše do doplňkového textu. V doplňkovém textu u věty D s kódem 80 (nabývací titul) pro zápis prohlášení nebo smlouvy o výstavbě se uvede věta v následujícím znění: "Byty a nebytové prostory jsou z důvodu jejich zápisu do katastru nemovitostí katastrálním úřadem pomocně očíslovány."

e) Do části D-LV (poznámky) se zapíše odkaz na související list vlastnictví vlastníka pozemku (věta D s kódem 82), je-li dům na cizím pozemku.

f) Do části C-LV se přepíše i věcná práva, která vázla na budově nebo pozemku před převodem vlastnictví s uvedením původního nabývacího titulu a původní položky výkazu změn.

Věcná práva, s výjimkou vlastnického práva, která teprve vzniknou a jejichž předmětem bude dům jako celek nebo pozemek, se zapisují bez pokračovací věty; ta která se váží pouze k určité jednotce se zapisují s pokračovací větou D (kód 78) s uvedením čísla dotčené jednotky v doplňkovém údaji.

g) Prohlášení vlastníka, nabývací titul V9, se váže vždy na celé vlastnictví (k celému listu vlastnictví). Proto tento nabývací titul se zapíše vždy vytvořením věty D s kódem 80. Převod jednotky, nabývací titul V4, se zapíše větou D s kódem 79 a s číslem jednotky v doplňkovém údaji.

(2) Pokud je vlastník pozemku jiný než vlastník stavby na tomto pozemku, vytvoří se u listu vlastnictví vlastníka pozemku, věta D s kódem 93 a s číslem parcely v doplňkovém údaji. Na tomto listu vlastnictví se v části D-LV vyznačí odkaz na související list vlastnictví vlastníků domu a jednotek.

(3) Předložil-li navrhovatel katastrálnímu úřadu s návrhem na vklad prohlášení vlastníka spolu se smlouvou (smlouvami) o převodu jednotky (jednotek) v domě, zapíše se na list vlastnictví přímo nový vlastník (spoluvlastníci) jednotky s tím, že do nabývacích titulů se uvede jak prohlášení vlastníka budovy (listina V9) pro celé vlastnictví, tak smlouva o převodu jednotky (listina V4) pro dotčenou jednotku.

(4) Při zápisu prohlášení podle čl. 2 - zrušení vymezení jednotek se zruší celý list vlastnictví pro byty a nebytové prostory ve vlastnictví a pro vlastníka (spoluvlastníky) budovy se založí nový list vlastnictví pro zápis vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem v souladu s předloženou listinou.

Pokud na jednotlivých jednotkách vázlo zástavní právo a katastrálnímu úřadu nebylo předloženo prohlášení o vzdání se věřitele zástavního práva ve formě notářského zápisu nebo jiné doklady o tom, že zástavní právo zaniklo, zapíše se toto zástavní právo k celé budově.

Prohlášení o zrušení vymezení jednotek v domě se opět označí kódem listiny 59, se zkratkou V9.

Vymezí-li vlastník budovy znovu jednotky v domě, které již jednou vymezil a později toto jejich vymezení zrušil, založí se pro tyto jednotky opět nový list vlastnictví.

(5) Změna obsahu prohlášení vlastníka společenstvím vlastníků jednotek se zapíše do katastru nemovitostí:

1) vkladem, týká-li se změna podílů na společných částech domu,

2) záznamem, týká-li se změna ostatních ustanovení prohlášení vlastníka.

Změna podle bodu 2) se provede v katastru nemovitostí pouze doplněním nabývacího titulu.

Pokud společenství vlastníků není právnickou osobou podle zvláštního zákona (o.z. nebo obch.z.), musí oznámení obsahovat ověřené podpisy všech vlastníků jednotek, kteří podle zápisu z jednání společenství hlasovali v souladu se zákonem pro tuto změnu prohlášení vlastníka. Ověřené podpisy na oznámení lze nahradit plnou mocí s ověřenými podpisy, kterou výše uvedení vlastníci jednotek pověřili podle § 22 o.z. jinou osobu (např. jednoho z nich) k zastupování před katastrálním úřadem. Oznámení musí být doloženo:

- a) zápisem z jednání společenství,
- b) prezenční listinou.

Podáním oznámení není zahájeno řízení o vkladu. Katastrální úřad pouze zapíše na list vlastnictví k domu oznámení společenství jako další "nabývací titul" označené novým kódem listiny 43 s uvedením dne jejího vyhotovení.

(6) Při zápisu smlouvy o výstavbě do katastru nemovitostí (čl. 3) se založí pro stavebníky jeden společný list vlastnictví, ve kterém budou zapsáni všichni stavebníci (spoluvlastníci) s uvedením pouze spoluvlastnických podílů na pozemku a společných částech budoucího domu, bez uvedení vlastnictví konkrétní budoucí jednotky.

Při výstavbě domu na cizím pozemku se spoluvlastnické podíly u stavebníků nezapíší.

Při výstavbě domu na pozemku, který je ve spoluvlastnictví stavebníků, se na listu vlastnictví zapíše parcelní číslo pozemku. Při výstavbě domu na cizím pozemku je část B-LV bez zápisu.

Změny a doplňky smlouvy o výstavbě se označí také kódem nabývacího titulu 60 (V10).

Po výstavbě se dům a jednotky vyznačí do katastru nemovitostí podle zásad uvedených v odst. 2, na základě návrhu vlastníků jednotek doloženého:

- a) geometrickým plánem,
- b) dokladem o přidělení čísla popisného nebo čísla evidenčního (pokud má být přiděleno),

c) kolaudačním rozhodnutím,

a to v souladu s údaji uvedenými ve smlouvě o výstavbě, která je již uložena v katastru nemovitostí a dalších listin v případě přechodu práv a povinností ze smlouvy o výstavbě na právní nástupce účastníků smlouvy.

(7) Při zápisu změny do katastru nemovitostí v důsledku výstavby vestavby, nástavby a přístavby budovy podle čl. 3a odst. 1 písm. a) se zapíše na samostatný list vlastnictví vymezení jednotek na základě vkladu prohlášení vlastníka budovy podle zásad uvedených v odstavci 1, 2 a 3.

Na nový list vlastnictví se zapíše vkladem podle zásad uvedených v odstavci 7 smlouva o výstavbě.

Jedná-li se o dům na pozemku téhož vlastníka, je součástí smlouvy o výstavbě úprava spoluvlastnických vztahů k pozemku. V tomto případě se na listu vlastnictví s vymezenými jednotkami ponechá v části B-LV pouze zápis domu na pozemku a pozemek se přepíše do části B listu vlastnictví pro zápis smlouvy o výstavbě (viz odst. 7) s uvedením nových spoluvlastnických podílů podle této smlouvy.

Z uvedeného vyplývá, že v průběhu výstavby vestavby, nástavby a přístavby domu jsou v katastru nemovitostí založeny pro daný dům dva listy vlastnictví. Dojde-li v průběhu výstavby ke změně vlastníka jedné ze stávajících jednotek, zapíše se tato změna (podle okolností vkladem nebo záznamem) na listu vlastnictví s vymezenými jednotkami. Změna stavebníka (účastníka smlouvy o výstavbě) se v katastru nemovitostí zapíše na listu vlastnictví stavebníků v souladu s ustanovením § 18 odst. 4 záznamem na základě návrhu nabyvatele práva.

Po dokončení vestavby, nástavby a přístavby domu se na list vlastnictví, který byl založen pro zápis smlouvy o výstavbě, zapíše všechny jednotky v domě včetně spoluvlastnických podílů na společných částech domu, popřípadě pozemku. Zápis se provede podle zásad uvedených v odst. 2, na základě návrhu vlastníků jednotek doloženého:

a) geometrickým plánem (jedná-li se o změnu vnějšího obvodu stavby v důsledku její přístavby),

b) kolaudačním rozhodnutím pro nové jednotky,

a to v souladu s údaji uvedenými ve smlouvě o výstavbě, která je již uložena v katastru nemovitostí a dále v souladu s dalšími listinami v případě přechodu práv a povinností ze smlouvy o výstavbě na právní nástupce účastníků smlouvy. Současně se na tento list vlastnictví přepíše všechny údaje z listu vlastnictví s původními vymezenými jednotkami, tj. všechna věcná práva a omezení, která vážou na domě, popřípadě na jednotkách, a nabývací tituly. Po převedení všech údajů se list vlastnictví s původními vymezenými jednotkami zruší.

V případě zápisu změny v důsledku výstavby jednotek podle čl. 3a odst. 1 písm. b) a c) se postupuje obdobně podle ustanovení tohoto odstavce.

(8) Ukázky zápisu jednotek do katastru nemovitostí jsou uvedeny v přílohách.

## ODDÍL TŘETÍ

### Čl.9

#### Přechodná a závěrečná ustanovení

(1) Podle § 31 zákona se vlastníci bytů a nebytových prostorů považují ode dne účinnosti zákona za vlastníky jednotek podle tohoto zákona. Z ustanovení § 31 odst. 2 zákona lze dovodit, že jsou povinni doložit katastrálnímu úřadu do jednoho roku od účinnosti zákona prohlášení vlastníka podle § 5 zákona. Katastrální úřad však nemá povinnost od vlastníků jednotek, tedy ani od těch, kteří jsou jako vlastníci bytů a nebytových prostorů evidováni v katastru nemovitostí podle dosavadních předpisů, toto prohlášení vlastníka samostatně vyžadovat.

Při prvním převodu jednotky v domě, a to jak v domě, kde byly převedeny podle dosavadních předpisů všechny byty a nebytové prostory do vlastnictví osob, tak v domě, kde byly převedeny jen některé byty a zbývající zůstaly ve vlastnictví původního vlastníka domu však musí vlastníci jednotek předložit katastrálnímu úřadu ke vkladu i prohlášení vlastníka.

(2) Jsou-li již na katastrálním úřadě podány návrhy na vklad vlastnického práva k bytům převáděným podle zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, a tyto návrhy nebyly s odvoláním na § 125 o.z. zamítnuty, je možné je považovat, pokud splňují náležitosti podle § 6 zákona, za návrhy podle zákona o vlastnictví bytů. Vlastnictví k těmto bytům a spoluvlastnický podíl na společných částech domu vzniká podle § 4 zákona prohlášením vlastníka a převodem první jednotky. Prohlášení vlastníka původní návrhy nemohly obsahovat, neboť tento institut zavedl až zákon o vlastnictví bytů, ale bez něj vlastnictví nemůže vzniknout. Proto je nutné vyzvat družstvo, které návrh podalo, aby předložilo návrh na vklad prohlášení vlastníka a další chybějící doklady podle čl.5. Vlastnictví k jednotkám vznikne nejdříve ode dne podání návrhu na vklad prohlášení vlastníka.

(3) Vlastnické právo k jednotkám, spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popřípadě k pozemku u domů, které jsou již ke dni účinnosti zákona o vlastnictví bytů ve výstavbě, se do katastru nemovitostí zapíše záznamem na základě oznámení vlastníků jednotek doloženého:

a) smlouvou o výstavbě domu uzavřené podle dosavadních předpisů, popřípadě dále dodatkem smlouvy o úpravě spoluvlastnických podílů podle zákona, popřípadě dalšími listinami prokazujícími právní nástupnictví nabyvatelů jednotek,

b) kolaudačním rozhodnutím,

c) geometrickým plánem,

d) dokladem o přidělení čísla popisného.

(4) Dosavadní zápisy bytů a nebytových prostorů a spoluvlastnických podílů na společných částech domu se v katastru nemovitostí opraví v souladu s čl. 5 (zejména s odst. 2 písm. d)) do 31.12.1994, ale vždy před vyhotovením automatizovaného výpisu z katastru nemovitostí.

(5) Do doby úpravy programového vybavení pro aktualizaci lokální báze dat katastru nemovitostí se

1. u rozestavěných bytů a nebytových prostorů zapisuje údaj o jejich rozestavěnosti do doplňkového textu příslušné věty D pro zápis jednotky do katastru nemovitostí,

2. spoluvlastnický podíl ke společným částem domu a pozemku, který je vyjádřen zlomkem, jehož číselník je více než čtyřmístný nebo jmenovatel zlomku je více než pětímístný, se zapíše v doplňkovém textu věty D s kódem 80 a s identifikátorem spoluvlastníka domu (vlastníka jednotky) v doplňkovém údaji.

(6) Tyto pokyny nabývají účinnosti dnem 1. června 1994.

**Čl.10  
zrušen**

**nadpis vypuštěn**

**Čl.11  
zrušen**

Ing. Karel Večeře

**místopředseda**

**Příl.1a**

**List vlastnictví - Zápis prohlášení vlastníka budovy. Stavba na vlastním pozemku.**

**Příl.2a**

**List vlastnictví - Zápis převodu vlastnictví k jednotkám, jemuž předcházela zápis prohlášení vlastníka. Stavba na vlastním pozemku.**

**Příl.3a**

**List vlastnictví - Zápis prohlášení vlastníka současně se zápisem převodu vlastnictví ke všem jednotkám. Budovu tvoří dvě stavby s čísly popisnými na cizích pozemcích.**

**Příl.4a**

**List vlastnictví - Zápis prohlášení vlastníka současně se zápisem převodu vlastnictví jen k některým jednotkám.**

**Příl.5a**

**List vlastnictví - Zápis smlouvy o výstavbě domu na vlastním pozemku.**

**Příl.6a**

**List vlastnictví - Zápis smlouvy o výstavbě domu na cizím pozemku.**

Přílohy označené písm. b jsou schémata obsahu výpisů z katastru nemovitostí odpovídající listům vlastnictví podle písm. a.

**Příl.1b**  
**Schéma obsahu výpisu z katastru nemovitostí**

LIST VLASTNICTVI: 127

BYTY A NEBYTOVE PROSTORY VE VLASTNICTVI

```
+--+
|A|
+--+
  1 Cermak Vladimir                      rco1
+--+
|B|
+--+
          DUM S BYTY A NEBYTOVYMI PROSTORY
-325      250      189
+---+
|B1|
+---+
BYT CISLO      189/1 - SPOLUVLASTNIK  1
BYT CISLO      189/2 - SPOLUVLASTNIK  1
BYT CISLO      189/3 - SPOLUVLASTNIK  1
PROVOZOVNA,DILNA 189/4 - SPOLUVLASTNIK  1
GARAZ CISLO    189/5 - SPOLUVLASTNIK  1
+--+
|C|
+--+
ZASTAVNI PRAVO                V2   543/93  48/93
          CELE VLASTNICTVI
ZASTAVNI PRAVO                V2   430/94  20/94
          JEN PRO JEDNOTKU      3
+--+
|D|
+--+

+--+
|E|
+--+
CELE VLASTNICTVI              V6   125/93  20/93
CELE VLASTNICTVI              V9   350/94   4/94
-----
```

**Příl.2b**  
**Schéma obsahu výpisu z katastru nemovitostí**

LIST VLASTNICTVI: 127

BYTY A NEBYTOVE PROSTORY VE VLASTNICTVI

```
+--+
|A|
+--+
  2 Anton Josef                      rco2     1/8
  3 Antonova Jana                    rco3     1/8
  4 Bok Jan                           rco4     3/8
  5 Dyk Petr                          rco5     1/4
  6 Pavelka Jan                       rco6     1/8
+--+
|B|
+--+
          DUM S BYTY A NEBYTOVYMI PROSTORY
-325      250      189
+---+
|B1|
+---+
BYT CISLO      189/1 - SPOLUVLASTNIK  2   V4   390/94  5/94
BYT CISLO      189/1 - SPOLUVLASTNIK  3   V4   390/94  5/94
BYT CISLO      189/2 - SPOLUVLASTNIK  4   V4   391/94  6/94
BYT CISLO      189/3 - SPOLUVLASTNIK  5   V4   392/94  7/94
PROVOZOVNA,DILNA 189/4 - SPOLUVLASTNIK  6   V4   457/94  34/94
PROVOZOVNA,DILNA 189/5 - SPOLUVLASTNIK  4   V4   391/94  14/94
+--+
|C|
```

+-+  
ZASTAVNI PRAVO SPOLUVL. rco4 V2 430/94 20/94  
JEN PRO JEDNOTKU 189/2

+-+  
|D|  
+-+

+-+  
|E|  
+-+

CELE VLASTNICTVI V9 389/94 4/94  
JEDNOTKA 189/5 ROZH 440/94 28/94

---

### Příl.3b Schéma obsahu výpisu z katastru nemovitostí

LIST VLASTNICTVI: 357

BYTY A NEBYTOVE PROSTORY VE VLASTNICTVI

+-+  
|A|  
+-+

1	Pokorny Josef	rco1	1/16
2	Pokorna Jana	rco2	1/16
3	Dolejsi Jan	rco3	3/16
4	Hanek Pavel	rco4	1/8
5	Krajicek Vaclav	rco5	1/16
6	Cervinka Milos	rco6	1/8
7	Nemec Jiri a Marie	rco7	3/16
8	Novak Ivo	rco8	1/16
9	Novakova Yveta	rco9	1/16
10	Sojka Viktor	rco10	1/16

+-+  
|B|  
+-+

DUM S BYTY A NEBYTOVYMI PROSTORY NA CIZIM POZEMKU

421	.	133 JEN STAVBA
422	.	135 JEN STAVBA

+-+  
|B1|  
+-+

BYT CISLO	133/1 - SPOLUVLASTNIK	1	V4	390/94	16/94
BYT CISLO	133/1 - SPOLUVLASTNIK	2	V4	390/94	16/94
BYT CISLO	133/2 - SPOLUVLASTNIK	3	V4	401/94	17/94
BYT CISLO	133/3 - SPOLUVLASTNIK	4	V4	402/94	18/94
PROVOZOVNA, DILNA	133/4 - SPOLUVLASTNIK	5	V4	403/94	19/94
GARAZ CISLO	133/5 - SPOLUVLASTNIK	3	V4	401/94	17/94
BYT CISLO	135/1 - SPOLUVLASTNIK	6	V4	422/94	21/94
BYT CISLO	135/2 - SPOLUVLASTNIK	7	V4	423/94	22/94
BYT CISLO	135/3 - SPOLUVLASTNIK	8	V4	424/94	23/94
BYT CISLO	135/3 - SPOLUVLASTNIK	9	V4	424/94	23/94
ATELIER CISLO	135/4 - SPOLUVLASTNIK	10	V4	425/94	24/94
GARAZ CISLO	135/5 - SPOLUVLASTNIK	7	V4	423/94	22/94

+-+  
|C|  
+-+

ZASTAVNI PRAVO SPOLUVL. rco4 V2 430/94 36/94  
JEN PRO JEDNOTKU 133/3

+-+  
|D|  
+-+

NAVAZNOST NA LIST VLAST. CISLO 2 4/94

+-+  
|E|  
+-+

CELE VLASTNICTVI V9 350/94 4/94

---

str. 2

LIST VLASTNICTVI: 2

```

++
|A|
++
2 CR-OKRESNI URAD V P.
++
|B|
++
                POZEMEK A STAVBA RUZNEHO VLASTNIKA

    421      250      BEZ STAVBY
    422      250      BEZ STAVBY
++
|D|
++
NAVAZNOST NA LIST VLAST. CISLO      357      V9      350/94      4/94
-----

```

**Příl.4b**  
**Schéma obsahu výpisu z katastru nemovitostí**

LIST VLASTNICTVI: 897

```

                BYTY A NEBYTOVE PROSTORY VE VLASTNICTVI
++
|A|
++
    1 LBD ROZVOJ                ico1      11/20
    2 Pokorna Jana              rco2      1/10
    3 Dolejsi Jan                rco3      1/10
    4 Hanek Pavel                rco4      1/10
    5 Krajicek Vaclav            rco5      1/20
    6 Cervinka Milos            rco6      1/10
++
|B|
++
                DUM S BYTY A NEBYTOVYMI PROSTORY

    421      250      133
    422      250      135

++
|B1|
++
BYT CISLO      133/1 - SPOLUVLASTNIK 1
BYT CISLO      133/2 - SPOLUVLASTNIK 2   V4   390/94  16/94
BYT CISLO      133/3 - SPOLUVLASTNIK 3   V4   401/94  17/94
BYT CISLO      133/4 - SPOLUVLASTNIK 4   V4   402/94  18/94
PROVOZOVNA,DILNA 133/5 - SPOLUVLASTNIK 5   V4   403/94  19/94
GARAZ CISLO    133/6 - SPOLUVLASTNIK 1
BYT CISLO      135/7 - SPOLUVLASTNIK 6   V4   422/94  21/94
BYT CISLO      135/8 - SPOLUVLASTNIK 1
BYT CISLO      135/9 - SPOLUVLASTNIK 1
BYT CISLO      135/10- SPOLUVLASTNIK 1
ATELIER CISLO  135/11- SPOLUVLASTNIK 1
GARAZ CISLO    135/12- SPOLUVLASTNIK 1
++
|C|
++
++
|D|
++
++
|E|
++
CELE VLASTNICTVI                ROZH      129/82  15/82
CELE VLASTNICTVI                V9        350/94  4/94
-----

```

**Příl.5b**  
**Schéma obsahu výpisu z katastru nemovitostí**

LIST VLASTNICTVI: 231

BYTY A NEBYTOVE PROSTORY VE VLASTNICTVI

```

+--+
|A|
+--+
  1 Anton Josef                rco1    1/8
  2 Antonova Jana             rco2    1/8
  3 Bok Jan                    rco3    3/8
  4 Dyk Petr                   rco4    1/4
  5 Vlk Václav                 rco5    1/8
+--+
|B|
+--+
  325      250
+---+
|B1|
+---+

+--+
|C|
+--+
ZASTAVNI PRAVO                V2    430/94  20/94
+--+
|D|
+--+
+--+
|E|
+--+
CELE VLASTNICTVI              V1    267/93  52/94
CELE VLASTNICTVI              V10   350/94   4/94
-----

```

**Příl.6b**  
**Schéma obsahu výpisu z katastru nemovitostí**

LIST VLASTNICTVI: 946

BYTY A NEBYTOVE PROSTORY VE VLASTNICTVI

```

+--+
|A|
+--+
  1 Pokorny Josef                rco1
  2 Pokorna Jana                 rco2
  3 Dolejsi Jan                   rco3
  4 Hanek Pavel                   rco4
  5 Krajicek Vaclav              rco5
+--+
|B|
+--+

+---+
|B1|
+---+

+--+
|C|
+--+

+--+
|D|
+--+
  VYSTAVBA DOMU NA POZEMKU      PARCELA C. 829
+--+
|E|
+--+
CELE VLASTNICTVI              V10   350/94   4/94
-----

```