

2648/2000-23

POKYNY Č. 24

Českého úřadu zeměměřického a katastrálního

ze dne 4. srpna 2000

č.j. 2648/2000-23, k realizaci zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 103/2000 Sb., v katastru nemovitostí

Změna: 4163/2000-23

Změna: 463/2001-23

Změna: 11/2002-23

Změna: 6298/2009-22

Český úřad zeměměřický a katastrální vydává podle § 3 písm. d) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, tyto pokyny:

Čl. 1

Byty a nebytové prostory, včetně rozestavěných, jako předměty evidované v katastru nemovitostí

1. Byty a nebytové prostory, včetně rozestavěných, evidované v katastru nemovitostí

1.1 Předmětem evidence v katastru nemovitostí jsou podle § 2 odst. 1 písm. c) katastrálního zákona:

- a) byty [§ 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů],
- b) nebytové prostory [§ 2 písm. c) zákona o vlastnictví bytů],
- c) rozestavěné byty [§ 2 písm. e) zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.] a
- d) rozestavěné nebytové prostory [§ 2 písm. f) zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.], vymezené jako jednotky v budově podle zákona o vlastnictví bytů (dále jen "jednotky").

1.2 Za budovu, ve které lze podle zákona o vlastnictví bytů vymezit jednotky, lze rozhodnutím vlastníka považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně a technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy [§ 2 písm. a) zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.]. Zda sekce je stavebně a technicky uspořádána tak, že může plnit samostatně základní funkci budovy, doloží vlastník katastrálnímu úřadu potvrzením příslušného stavebního úřadu. Samotné rozhodnutí vlastníka budovy k tomu nestačí. Pokud vlastník potvrzení stavebního úřadu nedoloží ani později na výzvu, katastrální úřad se sám v rámci řízení o povolení vkladu práva dotáže stavebního úřadu, zda se jedná o sekci ve smyslu § 2 písm. a) zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.

2. Údaje o jednotce evidované v katastru nemovitostí

V katastru nemovitostí se evidují o jednotce údaje uvedené v § 9 odst. 2 katastrální vyhlášky.

2.1 Číslo jednotky

2.1.1 Jednotka je v rámci budovy identifikována unikátním číslem. Je identifikována vždy číslem popisným budovy, pokud jí bylo přiděleno, a číslem jednotky ve tvaru DDDD/JJJJ.

2.1.2 Jsou-li jednotky vymezeny v budově, které dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, katastrální úřad údaj o čísle popisném v čísle jednotky neuvede. Jednotka je identifikována pouze vlastním číslem jednotky JJJJ.

2.2 Typ jednotky, způsob využití jednotky a spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu

2.2.1 U každé jednotky musí být zapsán kód typu jednotky (1-dokončená jednotka, 2-rozestavěná jednotka), způsob využití jednotky (bod 5 přílohy katastrální vyhlášky) a velikost podílu na společných částech domu. Je-li u budovy, ve které jsou vymezeny jednotky, vyznačen způsob ochrany, zapisuje se tento způsob ochrany ke každé jednotce v domě.

2.2.2 Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, se do katastru nemovitostí zapisuje ve tvaru zlomku, který vyjadřuje poměr velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Přitom podlahovou plochou bytu nebo rozestavěného bytu se podle § 2 písm. i) zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, rozumí podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu. Podlahová plocha balkónů, lodžii, teras, sklepních kójí (latkových, oplocených apod.), a garážových stání, které jsou prohlášením vlastníka budovy určeny k výhradnímu užívání jednotlivým vlastníkům jednotek, se do podlahové plochy bytů a rozestavěných bytů nezapočítává. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví jen některých vlastníků jednotek, se v katastru nemovitostí neeviduje.

2.3 List vlastnictví s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví osob

Pro zápis vlastnictví jednotek a spoluvlastnictví domu do katastru nemovitostí se zakládají:

a) list vlastnictví pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory, ve kterém jsou jednotky vymezeny, a

b) listy vlastnictví pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru podle odst. 7.1.1.6.2 a násl. Návodu pro správu a vedení katastru nemovitostí ze dne 14. srpna 2001 č.j. 4571/2001-23 (dále jen "Návod").

Čl.2

Zápis jednotek do katastru nemovitostí a zápis vlastnického práva k nim

1. Podklady pro zápis jednotek do katastru nemovitostí

1.1 Listiny, podle kterých se zapisují jednotky do katastru nemovitostí

Jednotky se zapisují do katastru nemovitostí podle:

- a) prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb., nebo
- b) smlouvy o výstavbě podle § 17 a násl. zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb., (dále jen "smlouva o výstavbě") nebo
- c) dohody spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy podle § 5 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb., nebo
- d) dohody o vypořádání nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů podle § 5 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.

1.2 Další podklady pro zápis dokončených jednotek

Podle způsobu vzniku vlastnického práva k jednotkám jsou dalšími povinnými přílohami návrhu na vklad nebo ohlášení vlastníka (vlastníků) jednotek:

- a) geometrický plán pro vyznačení budovy v případě, že se jedná o nově zapisovanou budovu nebo geometrický plán pro vyznačení změny obvodu budovy, jedná-li se o přístavbu dosavadní budovy,
- b) kolaudační rozhodnutí nebo kolaudační souhlas nebo oznámení o záměru započít s užíváním budovy, popřípadě částečná ověřená kopie dokumentace skutečného provedení stavby nebo pasportu stavby v případě, že se jedná o vymezení jednotek v budově, která dosud není evidována v katastru nemovitostí nebo v budově změněné přístavbou,
- c) doklad o přidělení čísla popisného v případě, že se jedná o nově zapisovanou budovu a
- d) doklad o vlastnictví budovy v případě, že se jedná o nově zapisovanou budovu na pozemku jiného vlastníka.

1.3 Další podklady pro zápis rozestavěných jednotek

1.3.1 Podle způsobu vzniku vlastnického práva k rozestavěným jednotkám jsou dalšími povinnými přílohami návrhu na vklad nebo ohlášení vlastníka (vlastníků) jednotek (§ 5 odst. 5 katastrálního zákona):

- a) geometrický plán pro vyznačení rozestavěné budovy v případě, že se jedná o výstavbu nové budovy nebo geometrický plán pro vyznačení změny obvodu budovy, jedná-li se o přístavbu dosavadní budovy,
- b) stavební povolení, popřípadě ohlášení stavby,
- c) čestné prohlášení vlastníka (všech vlastníků rozestavěných jednotek) s jeho úředně ověřeným podpisem (podpisy), že se jedná o rozestavěné jednotky podle § 2 písm. e) nebo f) zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.,
- d) doklad o vlastnictví budovy v případě, že se jedná o nově zapisovanou budovu na pozemku jiného vlastníka.

1.3.2 Po dokončení jednotky se запиše změna z rozestavěné jednotky na dokončenou na základě ohlášení vlastníka jednotky nebo společenství vlastníků doloženého:

- a) kolaudačním rozhodnutím nebo kolaudačním souhlasem nebo oznámením o záměru započít s užíváním budovy, ve kterých je stanoveno, k jakému účelu je jednotka určena,
- b) dokladem o přidělení čísla popisného v případě, že se jedná o novou budovu.
V případě, že se v době od zápisu rozestavěné jednotky do katastru nemovitostí do jejího dokončení změnil obvod budovy, je další přílohou geometrický plán pro vyznačení změny obvodu budovy.

2. Zápis vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí Vlastnictví jednotky podle zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu (dále jen "vlastnictví jednotky"), se do katastru nemovitostí zapisuje podle ustanovení odst. 7.1.1.6.13.1 Návodů.

Čl.3

Změna vlastnického práva k jednotce a vznik jiného věcného práva k jednotce evidované v katastru nemovitostí

1. Převod jednotky evidované v katastru nemovitostí

1.1 Změna vlastnického práva na základě smlouvy (dohody) o převodu jednotky se do katastru nemovitostí zapisuje podle ustanovení odst. 7.1.1.6.13.1 Návodů.

1.2 Zapiše-li katastrální úřad k další jednotce v domě, ve kterém je vymezeno minimálně pět jednotek, vkladem vlastnické právo ve prospěch v pořadí již třetího vlastníka, vyzoomí o tom ostatní vlastníky jednotek. Převodci jako jednomu ze stávajících vlastníků jednotek v domě se uvedené vyzoomění (ukázka viz příloha) přiloží do obálky ke smlouvě s vkladovou doložkou. Nabyvateli jednotky, jak vyplývá z první věty, se toto vyzoomění nezasílá. Zbývajícím třetímu vlastníkovi jednotky v domě se vyzoomění zašle samostatným dopisem. V případě, že katastrální úřad pouze převodce jednotky vyzývá, aby si u katastrálního úřadu vyzvedl smlouvu s vkladovou doložkou, výše uvedené vyzoomění se přiloží do obálky k této výzvě. Při dalších převodech jednotek v domě se vyzoomění o vkladu vlastnického práva k jednotce ostatním vlastníkům jednotek nezasílá.

1.3 Druhý a další převod jednotky evidované v katastru nemovitostí

1.3.1 Nedošlo-li k podstatné změně v charakteru jednotky, nemusí smlouva při druhém a dalším převodu jednotky obsahovat náležitosti uvedené v § 6 odst. 1 písm. b), c), e), f) a v odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, (tzn., že ve smlouvě nemusí být uveden popis jednotky, její příslušenství, podlahová plocha a popis jejího vybavení, určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek, označení pozemku údaji podle katastru nemovitostí, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21 zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky, a dále nemusí být ke smlouvě přiložen půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek).

1.3.2 Smlouva o převodu jednotky (odstavec 1.3.1), jejíž vlastník je i spoluvlastníkem pozemku (stavební parcely) ve smyslu § 21 zákona o vlastnictví bytů, musí nadále obsahovat obecné náležitosti smlouvy podle občanského zákoníku. Jednou z obecných náležitostí smlouvy je i určitá a srozumitelná identifikace předmětu smlouvy. Z uvedeného vyplývá, že je-li předmětem převodu vedle jednotky i spoluvlastnický podíl na výše uvedeném pozemku, musí být v takové smlouvě vedle jednotky také tento spoluvlastnický podíl na pozemku jednoznačně identifikován, i když v tomto případě není nutné jeho identifikaci zužovat pouze na údaje katastru nemovitostí. Z návrhu na vklad musí být zřejmé, že jeho předmětem je vklad vlastnického práva k jednotce i vklad spoluvlastnického práva k danému pozemku.

1.3.3 Ustanovení odstavců 1.3.1 a 1.3.2 se nevztahují na jiné pozemky, i když jsou označeny v prohlášení jako pozemky věcně související s domem.

2. Převod jednotky (bytu nebo garáže) z vlastnictví právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem budovy, do vlastnictví fyzických osob-nájemců převáděných bytů a garáží, které jsou členy nebo společníky této právnické osoby, pokud se tyto fyzické osoby nebo jejich právní předchůdci podíleli svými peněžními prostředky a jinými penězi ocenitelnými hodnotami na pořízení budovy

Převod jednotky (bytu nebo garáže) z vlastnictví právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem budovy, do vlastnictví fyzických osob-nájemců převáděných bytů a garáží, které jsou členy nebo společníky této právnické osoby, pokud se tyto fyzické osoby nebo jejich právní předchůdci podíleli svými peněžními prostředky a jinými penězi ocenitelnými hodnotami na pořízení budovy, se zapiše do katastru nemovitostí na základě návrhu na vklad, jehož přílohou je

a) kupní smlouva, ve které je kromě jiného uvedeno, že nabyvatelem jednotky je člen právnické osoby-nájemce, který se na úhradu kupní ceny domu podílel svým vkladem a v jaké výši, a že tento vklad se mu započítává na úhradu kupní ceny jednotky, nebo

b) smlouva o vypořádání členského podílu při zániku členství ve sdružení nebo zániku členství společníka v obchodní společnosti, pokud tyto právnické osoby mají ve stanovách nebo společenské smlouvě upraveno, že v případě zániku členství člena sdružení nebo při zániku účasti společníka v obchodní společnosti bude členský podíl nebo vypořádací podíl vypořádán formou převodu jednotky (§ 61 odst. 2 obchodního zákona); nepatří pro vypořádání členského podílu při zániku členství v bytovém družstvu, neboť vypořádací podíl v bytovém družstvu se v tomto případě uhrazuje pouze v penězích (viz § 234 odst. 1 obchodního zákoníku).

c) darovací smlouva, nazvaná často také jako smlouva o bezúplatném převodu (nejedná se o bezplatný převod jednotky podle § 24 a násl. zákona o vlastnictví bytů, manželé nemohou nabýt do společného jmění manželů).

3. Přechod jednotky evidované v katastru nemovitostí

3.1 Je-li při přechodu vlastnictví jednotky v listině uvedena pouze jednotka údaji podle § 5 odst.1 písm. e) nebo f) katastrálního zákona, bez dalšího uvedení spoluvlastnického podílu na společných částech domu, který k vlastnictví jednotky přísluší, nebrání to záznamu vlastnického práva k jednotce a jí příslušnému spoluvlastnickému podílu na společných částech domu do katastru nemovitostí.

3.2 Přechod vlastnického práva k jednotce je podle § 20 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb., podmíněn přechodem spoluvlastnického práva k pozemku.

3.3 Je-li vlastník jednotky i podílovým spoluvlastníkem pozemku a v listině, na základě které se do katastru nemovitostí zapiše záznamem změna vlastnického práva k jednotce, není označen pozemek ve smyslu § 21 zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, údaji podle katastrálního zákona, popřípadě není uveden vůbec, katastrální úřad i bez ohlášení zapiše do katastru nemovitostí záznamem spoluvlastnické právo k předmětnému pozemku ve prospěch nabyvatele jednotky, a to v souladu s ustanovením § 20 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů. Toto ustanovení se nevztahuje na další pozemky, i když jsou označeny v prohlášení jako pozemky věcně související s domem.

4. Vznik jiného věcného práva k jednotce

4.1 Jiné věcné právo, které vznikne k jednotce, vzniká ze zákona současně i na spoluvlastnictví společných částí domu (§ 30 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.). Jiné věcné právo k jednotce se zapiše do katastru nemovitostí i podle listiny, ve které je jednotka označena pouze údaji podle § 5 odst. 1 písm. e) nebo f) katastrálního zákona (tj. bez uvedení k ní příslušejícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu) a není v ní výslovně uvedeno, že věcné právo vzniká na spoluvlastnictví společných částí domu.

4.2 Je-li vlastník jednotky i spoluvlastníkem pozemku pod budovou, nelze zapsat do katastru nemovitostí věcné právo pouze k pozemku, aniž by bylo zřízeno i k jednotce (§ 30 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.). V případě návrhu na vklad věcného práva pouze k pozemku je nutné návrh na vklad zamítnout. V případě záznamu je nutné vrátit listinu vyhotoviteli pro jinou zřejmou nesprávnost.

5. Zápis zástavního práva k jednotkám podle zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů Vznik zástavního práva k jednotkám podle zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, se zapisuje do katastru nemovitostí podle ustanovení odst. 7.2.3.1 a 7.2.3.2 Návodu.

6. Zápis věcného břemene vzniklého podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a § 27 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění zákona č. 103/2000 Sb., a jeho změny Věcné břemeno vzniklé podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a věcné břemeno vzniklé podle § 27 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění zákona č. 103/2000 Sb., a jeho změna se zapisuje do katastru nemovitostí podle ustanovení odst. 7.2.6.4 až 7.2.6.6 Návodu.

7. Vymaz věcného břemene podle odstavce 6 z katastru nemovitostí na základě smlouvy o jeho zrušení Zrušení věcného břemene (viz odstavce 6) na základě smlouvy o jeho zrušení se zapíše do katastru nemovitostí vkladem na základě návrhu účastníků doloženého kromě smlouvy o zrušení věcného břemene a dalších náležitostí uvedených v § 4 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění zákona č. 90/1996 Sb. i potvrzením Ministerstva financí o vrácení státních příspěvků, které byly na výstavbu bytu poskytnuty podle zvláštních právních předpisů (§ 33b zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.).

Čl.4

Změna ve vymezení jednotek a změna spoluvlastnických podílů

1. Zápis změny v označení jednotek a změny spoluvlastnických podílů

1.1 Změna v označení jednotek a změna spoluvlastnických podílů na společných částech domu se do katastru nemovitostí zapisuje záznamem na základě oznámení společenství vlastníků (§ 11 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.) doloženém:

a) smlouvou o výstavbě v případě stavebních úprav, jimiž se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu (§ 17 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.), nebo

b) smlouvou o výstavbě v případě stavebních úprav, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu (§ 13 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.), např. sloučení dvou jednotek v jednu, zvětšení jedné jednotky na úkor jednotky druhé, nebo

c) změněným prohlášením vlastníka (nebo jeho části ve formě dodatku) z důvodu opravy chybně stanovených podlahových ploch jednotek a tím chybně stanovených spoluvlastnických podílů na společných částech domu nebo v případě změny ve vymezení jednotek, kdy například sklep, který byl v původním prohlášení uveden jako příslušenství jednoho bytu, se stane příslušenstvím bytu jiného, nebo v případě přečíslování jednotek v domě. Společenství vlastníků při každém oznámení musí k výše uvedeným listinám vždy doložit i výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek. Není-li společenství dosud zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek, zapíše se změna ve vymezení jednotek a změna spoluvlastnických podílů do katastru nemovitostí na základě oznámení vlastníků jednotek (členů společenství), doloženého listinami podle písmen a) až c). Postačuje oznámení pouze vlastníků jednotek s tříčtvrtinovou většinou hlasů, ale všech, kterým se spoluvlastnický podíl na společných částech domu mění.

V případě výstavby nové jednotky (přístavbou, nástavbou, změnou stavby nebo pouze změnou účelu užívání společných částí domu), kdy nebyla uzavřena smlouva o výstavbě podle § 17 a 18 zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, se vlastnictví nové jednotky zapíše vkladem změněného prohlášení do katastru nemovitostí podle § 5 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb., na základě návrhu vlastníků jednotek, a to do podílového spoluvlastnictví všech dosavadních vlastníků jednotek v domě s podíly odpovídajícími vzájemnému poměru velikostí podlahové plochy jejich jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě, přičemž se nepřihlíží k podlahové ploše jednotky nově vystavěné.

1.2 V domě, ve kterém nevzniklo společenství vlastníků jako právnická osoba podle § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb., se změny v označení jednotek a ve výši spoluvlastnických podílů zapíše do katastru nemovitostí na základě oznámení společenství vlastníků podle § 11 zákona o vlastnictví bytů, ve znění do 30. 6. 2000, tzn. podepsané minimálně tříčtvrtinovou většinou všech vlastníků, ale všemi, kterým se spoluvlastnický podíl na společných částech domu mění. Změny zapisované podle odst. 1.1 písm. c) musí společenství vlastníků dále doložit zápisem z jednání společenství včetně prezenční listiny.

1.3 V domě, ve kterém nevzniklo společenství vlastníků (§ 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.), se změny v označení jednotek a ve výši spoluvlastnických podílů zapíše do katastru nemovitostí na základě oznámení všech vlastníků jednotek doloženém listinami podle odst. 1.1 písm. a) až c).

1.4 V domě, ve kterém jsou jednotky ve vlastnictví jednoho vlastníka (v podílovém spoluvlastnictví spoluvlastníků) na základě vkladu prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, se změny v označení jednotek a ve výši spoluvlastnických podílů zapíše do katastru nemovitostí na základě oznámení vlastníka (spoluvlastníků) jednotek doloženém listinou podle odst. 1.1 písm. c).

V případě výstavby nových jednotek v takovém domě (přístavbou, nástavbou, změnou stavby nebo pouze změnou účelu užívání společných částí domu) bez uzavření smlouvy o výstavbě se stavebníky nových jednotek se vlastnictví (spoluvlastnictví) nových jednotek ve prospěch vlastníka (spoluvlastníků) všech dosavadních jednotek v domě zapíše vkladem změněného prohlášení do katastru nemovitostí podle § 5 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.

Čl.5 Zrušení vymezení jednotek v domě

Změna vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy a změna vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy se zapisuje do katastru nemovitostí podle odst. 7.1.1.8 Návodu.

Čl.6 Věcné břemeno k zastavěnému pozemku a přechod vlastnického práva k pozemku

1. Vznik věcného břemene k zastavěnému pozemku

1.1 Věcné břemeno k zastavěnému pozemku [§ 2 písm. k) zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.] a k nádvoří (§ 21 odst. 6 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.) vzniká podle § 21 odst. 5 a 6 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb., ze zákona v případech, kdy mezi vlastníkem jednotky a vlastníkem pozemku nedojde do 31. prosince 2000 k sjednání písemné smlouvy o úpravě práv k pozemku. Věcné břemeno vzniká dnem 1. ledna 2001.

Podkladem pro zápis do katastru nemovitostí je ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného, jehož přílohou je:

- a) souhlasné prohlášení vlastníka jednotky a vlastníka pozemku podle § 36 odst. 5 písm. a) a odst. 6 vyhlášky a
- b) geometrický plán pro vyznačení rozsahu věcného břemene v případě, že se věcné břemeno týká pouze části pozemku.

1.2 Věcné břemeno k pozemku podle odst. 1.1 nevznikne nabyvatelům jednotek, kteří se vlastníkem jednotky stanou s právními účinky od 1. ledna 2001. Katastrální úřad v takovém případě souhlasné prohlášení vrátí předkladatelům pro jinou zřejmou nesprávnost.

2. Převod vlastnického práva k pozemku z vlastnictví státu podle § 60a a násl. zákona č. 219/2000 Sb., ve znění zákona č. 229/2001 Sb.

2.1 Pozemek ve vlastnictví státu, tvořící jeden funkční celek s bytovým domem ve vlastnictví bytového družstva, které nepožádalo ve stanovené lhůtě o změnu práva trvalého užívání (obdobně výpůjčky nebo nájmu, kterými bylo právo trvalého užívání nahrazeno) na vlastnictví, se zapíše do vlastnictví tohoto družstva vkladem na základě smlouvy o bezúplatném převodu podle § 60a odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění zákona č. 229/2001 Sb., (dále jen „zákon o majetku státu“). Přílohou návrhu na vklad vlastnického práva je smlouva o bezúplatném převodu pozemku tvořícímu jeden funkční celek s bytovým domem uzavřená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových a družstvem, vlastníkem bytového domu.

2.2 Při převodu pozemku ve vlastnictví státu tvořícího jeden funkční celek s rodinným domem a jeho příslušenstvím, popřípadě k němu příslušející garáží ve vlastnictví bytového družstva [§ 60a odst. 2 písm. a) zákona o majetku státu], a pozemku tvořícího jeden funkční celek s garáží ve vlastnictví bytového družstva [§ 60a odst. 2 písm. b) zákona o majetku státu] se při zápisu vlastnického práva k uvedenému pozemku ve prospěch bytového družstva postupuje podle odstavce 2.1.

2.3 Vlastnické právo k pozemku tvořícímu jeden funkční celek s garáží převedenou z vlastnictví bytového družstva do vlastnictví fyzické osoby, vlastníka garáže (§ 60a odst. 3 zákona o majetku státu) se zapíše vkladem do katastru nemovitostí ve prospěch této fyzické osoby na základě smlouvy podle odstavce 2.1 uzavřené Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových a fyzickou osobou, vlastníkem garáže.

2.4 Spoluvlastnické právo k pozemku ve vlastnictví státu tvořícímu jeden funkční celek s domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, se zapíše do katastru nemovitostí na základě smlouvy o bezúplatném převodu Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových podle § 60a odst. 4 zákona o majetku státu ve prospěch

- a) fyzické osoby, vlastníka bytu, garáže nebo ateliéru, které byly vymezeny v domech ve vlastnictví bytového družstva a převedeny do vlastnictví podle § 23 a násl. zákona o vlastnictví bytů, nebo
- b) fyzické osoby, která nabytá byt, garáž nebo ateliér do vlastnictví výstavbou na základě smlouvy o výstavbě podle zákona o vlastnictví bytů v budově ve vlastnictví bytového družstva nebo v domě s jednotkami, ve kterém byla aspoň jedna jednotka ve vlastnictví bytového družstva podle zákona o vlastnictví bytů, nebo
- c) bytového družstva, které zůstalo vlastníkem nepřevedených jednotek, nebo d) fyzické osoby, která se vlastníkem bytu, garáže nebo ateliéru uvedeného v písmenu a) a b) stala na základě převodu nebo přechodu vlastnictví uvedených jednotek. Přílohou návrhu na vklad je smlouva podle odstavce 2.1 uzavřená příslušnou organizační složkou státu a výše uvedeným vlastníkem bytu, garáže nebo ateliéru.

2.5 Přechod vlastnického práva k pozemku z vlastnictví státu podle § 879c občanského zákoníku Přechod z vlastnictví státu do vlastnictví bytového družstva nebo vlastníka jednotky podle § 879c občanského zákoníku pozemku zastavěného budovou a pozemku na něj navazujícího, který souvisí s provozem této budovy, se zapíše do katastru nemovitostí na základě ohlášení Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových nebo vlastníka, jehož přílohou je souhlasné prohlášení (§ 40 odst. 3 katastrální vyhlášky) Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových a nabyvatele pozemku o přechodu vlastnického práva.

3. Zápis upozornění na související list vlastnictví [§ 12 odst. 1 písm. f) katastrální vyhlášky]

Je-li vlastník jednotky spoluvlastníkem pozemku pod budovou, popřípadě pozemku na něj navazujícího (pozemku tvořícímu s domem s jednotkami jeden funkční celek), nebo budovy, která je příslušenstvím domu s jednotkami a náleží do společných částí domu (kotelna, čistička odpadních vod apod.), a tento pozemek či budova nemohou být zatím evidovány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví pro dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví, protože nejsou zatím ve

spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, zapíše se u jednotky a u pozemku či budovy upozornění podle § 12 odst. 1 písm. f) katastrální vyhlášky použitím kódu předmětu řízení a typu právního vztahu 75/155 „Funkční celek s vlastnictvím jednotky“ s vazbou pro jednotku („PRO NEM“) a k pozemku („K NEM“).

4. Nabývání nemovitostí společenstvím vlastníků

Vlastnické právo k nemovitosti, která bude sloužit k činnostem souvisejícím se správou a provozováním společných částí domu, například k pozemku navazujícímu na pozemek zastavěný domem, nezbytnému zejména pro řádné užívání domu a provádění oprav společných částí domu, se do katastru nemovitostí zapíše podle předložených listin i společenství vlastníků, které je právníkou osobou podle § 9 zákona o vlastnictví bytů.

5. Zápis věcného břemene zřízeného k části pozemku evidovanému na listu vlastnictví pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory (§ 17 odst. 4 katastrální vyhlášky)

Věcné břemeno zřízené k části pozemku evidovanému na listu vlastnictví pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory se z důvodu zápisu hranice rozsahu věcného břemene k části pozemku, jako zvláštního prvku polohopisu digitální mapy a digitalizované mapy v S-JTSK (§ 16 odst. 4 katastrální vyhlášky), eviduje v katastru nemovitostí jednak

a) na listu vlastnictví pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory u dotčeného pozemku s vazbou k pozemku a současně i

b) na listu vlastnictví pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru v domě u jednotky s vazbou k jednotce a vždy s bližším popisem o jaké věcné břemeno se jedná, a že je jím zatížena pouze část pozemku v rozsahu, jak je vyznačeno v příslušném geometrickém plánu.

Čl.7

Vyčlenění družstev

1. Zápis vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch vyčleněného družstva podle § 29 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb.

1.1 Vlastnické právo k nemovitostem ve prospěch vyčleněného družstva podle § 29 zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb., se zapíše do katastru nemovitostí na základě ohlášení vyčleněného družstva doloženém:

a) souhlasným prohlášením původního a vyčleněného družstva podle § 40 odst. 3 katastrální vyhlášky,

b) výpisem z obchodního rejstříku (§ 39 odst. 4 katastrální vyhlášky).

c) výpisem z obchodního rejstříku (§ 36 odst. 3 vyhlášky).

1.2 Vlastnické právo ve prospěch vyčleněného družstva se do katastru nemovitostí zapíše pouze v případě, že družstvo vzniklo (tzn., že bylo zapsáno do obchodního rejstříku) do 30. června 2000. U družstev vzniklých po tomto datu se listina vrátí vyhotoviteli pro jinou zřejmou nesprávnost.

Čl.8

Převody skupinových rodinných domů z vlastnictví bytových družstev

Pro převod skupinového rodinného domku podle § 33a zákona o vlastnictví bytů, ve znění zákona č. 103/2000 Sb., platí ustanovení § 23 odst. 1, § 24 odst. 1, 5, 6, 7, 9 a 10 a § 25 uvedeného zákona. Nabyvatelem může být pouze člen družstva - fyzická osoba, jehož nájemní vztah k bytu v rodinném domě a ke garáži vznikl po splacení členského podílu družstvu tímto členem nebo jeho právním předchůdcem. Vlastnické právo k tomuto rodinnému domku s příslušenstvím se zapíše do katastru nemovitostí vkladem. Přílohou k návrhu na vklad je mimo náležitostí uvedených v § 4 odst. 4 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění zákona č. 90/1996 Sb.:

a) smlouva o bezplatném převodu rodinného domku, jejíž nedílnou přílohou je potvrzení banky o splacení odpovídající části úvěru s určením, kterého rodinného domku se splátka úvěru týkala,

b) potvrzení družstva o splnění závazku nabyvatele ve vztahu k družstvu.

Čl.9

Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Obsah prohlášení vlastníka se v řízení o povolení vkladu práva zahájeném na návrh podaný do 30. června 2000 posuzuje podle zákona o vlastnictví bytů ve znění do 30. června 2000.

2. Pokud byla do katastru nemovitostí vložena smlouva o výstavbě před 1. červencem 2000 (před účinností zákona č. 103/2000 Sb.), řídí se tato smlouva úpravou platnou před účinností tohoto zákona. Změny a doplňky takové smlouvy o výstavbě podléhají vkladu do katastru nemovitostí podle dosavadní právní úpravy § 17 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění do 30. června 2000 (Část první, čl. II bod 3 zákona č. 103/2000 Sb.).

3. Je-li při převodu bytu, garáže nebo ateliéru z vlastnictví bytového družstva předmětem převodu i spoluvlastnický podíl na nebytovém prostoru vzniklém na základě rozhodnutí o změně užívání stavby ze společných prostorů budovy nebo spoluvlastnický podíl na nebytovém prostoru, u něhož se na financování podíleli členskými podíly pouze nájemci jednotek v budově, popřípadě v domě, nebo jejich právní předchůdci, podléhá návrh na vklad spoluvlastnického podílu k tomuto nebytovému prostoru do katastru nemovitostí správnímú poplatku 500,- Kč.

4. Tyto pokyny nabývají účinnosti dnem 14. srpna 2000.

Místopředseda:

Ing. Karel Večeře, v. r.