

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Zemědělská fakulta

Katedra práva

Studijní program: B4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí



Katastr nemovitostí v právní úpravě České republiky

Vedoucí bakalářské práce:

JUDr. Rudolf Hrubý

Autor:

Jakub Egner

2011



**JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH**

**Fakulta zemědělská**  
**Akademický rok: 2009/2010**

**ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**  
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Jakub EGNER**  
Osobní číslo: **Z09797**  
Studijní program: **B4106 Zemědělská specializace**  
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**  
Název tématu: **Katastr nemovitostí v právní úpravě České republiky**  
Zadávací katedra: **Katedra práva**

**Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :**

Cílem bakalářské práce je popsat a charakterizovat historický vývoj právní úpravy pozemků a budov do 1. poloviny 20. století až po současnost. Práce bude zahrnovat i registrace státním notářstvím a současnou právní úpravu působnosti a evidenci v Katastru nemovitostí. Dále se práce zabývá převodem vlastnických práv k věcem - evidenci nemovitostí, zápisy vlastnictví a jiných práv k nemovitostem. V práci je porovnávána právní úprava ČR s právními normami jiného členského státu EU.

1. Úvod
2. Přehled literatury a právních předpisů vztahující se k danému tématu
3. Historický vývoj právní úpravy pozemků a budov
  - a) Vývoj do 1. poloviny 20. století
  - b) Právní vztahy po roce 1948
    - v letech 1948 až 1963
    - v letech 1964 až 1992
  - od roku 1993 do současnosti
4. Současná právní úprava - katastr nemovitostí
  - a) Katastrální orgány a jejich působnost
  - b) Obsah katastru - údaje evidované v katastru
  - c) Věci movité a nemovité
5. Převod vlastnického práva k věcem
  - a) Evidence nemovitostí a registrace státním notářstvím
  - b) Katastr nemovitostí - zápisy vlastnictví a jiných práv k nemovitostem
  - c) Úvahy de lege ferenda
6. Shrnutí a posouzení účelu bakalářské práce
7. Závěr
8. Přehled použité literatury
9. Přílohy

Rozsah grafických prací: dle potřeby  
Rozsah pracovní zprávy: 40-50 stran  
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

Barešová, Baudyš: Zákon o zápisech vlastních a jiných věcných práv k nemovitostem, 4. vydání, C.H.BECK, 2007, Praha.  
Karfík, Karfíková, Spáčil: Pozemky a právo, ORAC, 2001, Praha.  
Kuba, Olivová: Katastr nemovitostí, 3. vydání, VILÍMEK, 1994, Praha.  
Vrcha: Katastrální (a související) judikatura, 2. vydání, LINDE, 2006, Praha.  
Vrchová, Vrcha: Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem, 2. vydání, C.H.BECK, 2002, Praha.  
Zákon č. 141/1950 Sb. - Občanský zákoník (do roku 1964).  
Zákon č. 40/1964 Sb. - Občanský zákoník.  
Zákon č. 22/1964 Sb. - Zákon o evidenci nemovitostí.  
Zákon č. 344/1992 Sb. - Zákon o katastru nemovitostí České republiky.  
Zákon č. 265/1992 Sb. - Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.  
Zákon č. 95/1963 Sb. - Notářský řád.  
Zákon č. 359/1992 Sb. - Zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech.  
Vyhláška č. 26/2007 Sb. - Katastrální vyhláška.  
Periodika: Sbírky zákonů, Právní praxe, Právní zpravodaj, Právní rozhledy, Právní rádce, Bulletin advokacie, Justiční praxe.

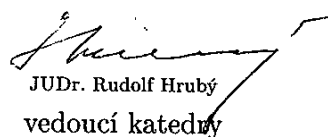
Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Rudolf Hrubý  
Katedra práva

Datum zadání bakalářské práce: 8. února 2010  
Termín odevzdání bakalářské práce: 30. dubna 2011

V. Z. 

prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc., prof.h.c.  
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA  
studijní oddělení  
Studentská 13  
370 05 České Budějovice

  
JUDr. Rudolf Hrubý  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 19. března 2010

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma: „Katastr nemovitostí v právní úpravě České republiky“ vypracoval samostatně na základě vlastních zjištění, za použití podkladových materiálů, které uvádím v přehledu literatury a po odborných konzultacích s vedoucím bakalářské práce.

Prohlašuji, že jsem do informačního systému STAG vložil elektronickou verzi mé bakalářské práce, která je identická s tištěnou verzí předkládanou k obhajobě a uvedl jsem všechny systémem požadované informace pravdivě.

V Českých Budějovicích dne 11. dubna 2011

.....  
Jakub Egner



Poděkování:

Děkuji panu JUDr. Rudolfovi Hrubému za odborné vedení a poskytnutí mnoha cenných rad a materiálů nutných ke zpracování této bakalářské práce.





## Obsah

1. ÚVOD .....	11
<b>TEORETICKÁ ČÁST.....</b>	<b>13</b>
2. HISTORICKÝ VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY POZEMKŮ A BUDOV .....	13
2.1. Vývoj do 1. poloviny 20. století .....	13
2.2. Právní vztahy po roce 1948 .....	17
2.2.1. v letech 1948 až 1963.....	17
2.2.2. v letech 1964 až 1992.....	18
2.2.3. od roku 1993 do současnosti.....	18
3. SOUČASNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA – KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	19
3.1. Katastrální orgány a jejich působnost.....	19
3.1.1. Český úřad zeměměřický a katastrální.....	20
3.1.2. Zeměměřický úřad.....	21
3.1.3. Zeměměřické a katastrální inspektoráty .....	23
3.1.4. Katastrální úřady.....	26
3.2. Obsah katastru – údaje evidované v katastru.....	28
3.3. Věci movité a nemovité.....	37
<b>PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>	<b>39</b>
4. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA K VĚCEM .....	39
4.1. Evidence nemovitostí a registrace státním notářstvím .....	43
4.1.1. Evidence nemovitostí.....	43
4.1.2. Registrace státním notářstvím.....	45
4.2. Katastr nemovitostí – zápisy vlastnictví a jiných práv k nemovitostem .....	49
4.3. Převod bytů a bytových jednotek .....	56
5. Úvahy de lege ferenda .....	59
6. Závěr .....	69
7. Summary.....	71
8. Seznam literatury .....	73
9. Seznam příloh .....	75



# 1. Úvod

Právní úprava týkající se věcných práv k nemovitostem a jejich zápisů do katastru nemovitostí náleží – podle mého soudu – mezi nejzávažnější a nejkomplikovanější materii. To ukazuje dosavadní rozhodovací praxe katastrálních úřadů.

Svoji bakalářskou práci bych nechtěl zaměřit pouze do oblasti rozhodovací praxe katastrálních úřadů a nejen široké studijní veřejnosti, ale obecně všem zájemcům orientujících se na tuto problematiku.

Chtěl bych velmi stručně seznámit čtenáře s historickým vývojem právní úpravy pozemků a budov v českých zemích od minulosti až do současnosti.

Základním, však nejen pro mě, zůstává komplexní informace o současné právní úpravě, pravomoci a kompetencích jednotlivých státních orgánů na úseku zeměměřictví a katastru, přehled o vývoji vlastnického práva k věcem, zejména věcem nemovitých, postupy a formy správních orgánů, které mají co společného s převody vlastnických a jiných práv.

Nedávám si za cíl podat čtenářům této bakalářské práce jakousi „kuchařku“, ze které by bylo možno čerpat komplexní informace. Jedná se spíše o souhrn toho, podle mě nejdůležitějšího, a zároveň potřebného, k tomu, aby každý ze čtenářů nabyl dojmu, že agenda nejen vlastnických vztahů, ale i vztahů s vlastnictvím souvisejících, není agendou nezáživnou, natož agendou mrtvou.

Pokud se mi to alespoň zčásti podaří, považoval bych toto za svůj osobní úspěch.



## 2. Historický vývoj právní úpravy pozemků a budov

### 2.1. Vývoj do 1. poloviny 20. století

Vlastnické právo k nemovitostem a pozemkům bylo v úpravě společenských vztahů a jejich vývoji ve společnosti vždy dominantní. Každá změna ve společnosti znamenala změnu ve vlastnickém právu.

Často bývá doba po roce 1620 vnímána za počátek doby velkých změn. Šlo o dobu, ve které se rodinní příslušníci rozdělili mezi obě zápasící strany, aby tak zabránily úplné ztrátě majetku. Jeden člen rodiny mohl být právě zavražděn a jeho bratr opodál zakládá rodinné bohatství a slávu. V době pobělohorské se značně měnily vlastnické vztahy k pozemkům, ale velké rodiny si podržely majetek a nadále panovalo feudální uspořádání.

Po třicetileté válce a za zejména za vlády Leopolda I. přichází na naše území mnoho cizí šlechty, která zabírá vypleněné usedlosti a zapojuje je do svého majetku. I přes toto období se do vzniku Československé republiky v roce 1918 struktura vlastnických práv k pozemkům nezměnila.

V době vzniku Československé republiky byla situace kolem vlastnického práva k půdě velmi napjatá a bylo všeobecným přáním, aby došlo k pozemkové reformě. Dne 9. listopadu 1918 vydal Národní výbor zákon, jímž se zakázalo zastavení, zcizení, zatížení veškerých pozemků a budov v zemských deskách, šlo o omezení vlastnických práv šlechty. Dne 9. ledna 1919 vyhlásila nová vláda Československa pod politickým nátlakem vyvlastnění veškerých velkostatků a dolů. Velký boj o následné uspořádání pozemků a práv k pozemkům byl především mezi dvěma politickými stranami, a to mezi stranou agrární a stranou sociálních demokratů.

Agrární strana prosadila rozdělení půdy do malých celků pro sedláky a hospodařící lid a tím zamezila rozdělení do velkostatků mezi bývalou šlechtu. Stana zřídila takzvané kolonizační kanceláře a nechala prostřednictvím obcí a dotazníků zažádat lid o přidělení půdy do vlastnictví. Tlak veřejnosti v této revoluční době způsobil, že koncem března roku 1919 se politické parlamentní strany narychlo domluvily na řešení pozemkové reformy a ustanovily dvaatřicetičlenný výbor, který měl za úkol do osmi dnů připravit zákonnou úpravu této reformy. 16. dubna 1919 přijalo Národní shromáždění zákon o zabránění velkého majetku pozemkového. Tento zákon se týkal především těch

velkostatkářů, co měli více jak 150 hektarů a zemědělské půdy nebo více jak 250 hektarů půdy jako takové, krom statků státních, zemských a obecních. Jednalo se o asi 5 milionů hektarů pozemků, které byly v soukromém vlastnictví, a následně jejich vlastníkům ústavní zákon zaručil ochranu.

Veškeré zabrané pozemky se převáděly do správy státu a stát následně vydával náhrady, které byly stanoveny pomocí zvláštního předpisu. Byly ovšem pozemky, které stát zabral bez jakékoliv náhrady např. majetek nepřátelských řádů, příslušníků bývalé panovnické rodiny, majetek nadací spočívajících na právech ze šlechtictví a dále majetky blíže specifikované zákonem. Majetní lidé a ti, kteří věděli, že o majetek přijdou, začali své pozemky rozprodávat či převádět na jiné osoby, ale v tomto zákoně byl také zahrnut dodatek, který rušil všechny právní kroky provedené po 28. říjnu 1918.

Následovaly další zákony a dodatky ze začátku roku 1920, které upravovaly přiděl pozemků a obhospodařování zabraných a doposud nepřevzatých pozemků. V roce 1920 byl také přijat zákon o náhradách pozemků bývalým vlastníkům. Ceny pozemků nebyly stanoveny podle běžné ceny pozemků v této době, ale z ceny předválečné a to tak, že se jednoduše vzala cena obecná a tou se ohodnotily veškeré pozemky a u pozemků, které byly větší než 1000 hektarů, se cena ještě snižovala. Bylo možné cenu pozemků ještě upravit o vzestupnou srážku asi do 10 % a zvýšenou či sníženou, podle okolností, cenu pozemků v podstatě zvyšovala nebo snižovala o 30-50 % a u budov to bylo až o 70 %. Náhrada za živý či mrtvý inventář byla vyplácena dle ceny obecné, ale v mnoha případech se tak nestalo ve vztahu k závazkům, které uvázly na pozemcích.

V záborovém zákoně existovaly tři výjimky. První výjimka byla dána ustanovením § 3 záborového zákona, podle níž byly ze zákona vyloučeny objekty právně hospodářsky samostatné nesloužící k hospodaření na zabraných nemovitostech a dále majetek zemský, okresní a obecní.

Druhou výjimkou ze záborového zákona bylo ustanovení, že majiteli musí být ponecháno ve smyslu první věty §1 záborového zákona 150 hektarů zemědělské půdy nebo 250 hektarů půdy celkem. Podle druhé věty § 1 záborového zákona může být ponecháno až 500 hektarů. Okolnosti, podle kterých se rozhodovalo, kolik půdy ponechat, byly – potřeba půdy pro přiděl, jakostní vliv, ohled na účelné hospodaření zemědělské, průmyslové, zásobování měst a další podmínky, jež byly důležité z hlediska všeobecné a společenské prospěšnosti.

Třetí výjimkou ze záborového zákona je ustanovení § 20 přidělového zákona. Podle tohoto ustanovení může být vlastníkovi ponechán pozemkový majetek, který vyžaduje

ohled na zachování památek přírodních, uměleckých a historických, anebo s ohledem na neporušenost přírodní krásy a krajinného rázu. Vlastníci velmi často využívali této možnosti a podávali žádosti o vynětí ze záboru, k těmto žádostem se vyjadřovala celá řada institucí a ministerstev a zkoumalo se, zdali je přípustné, požadovaný majetek ponechat. O tom, kolik se komu ponechá, nakonec rozhodoval Státní pozemkový úřad.

První pozemková reforma tedy proběhla v letech 1919-1924 a v roce 1924 byla ukončena přidělová řízení vyplývající ze záborového zákona. Po skončení těchto řízení zůstaly tak zvané „zbytkové statky“. Název zbytkové statky najdeme v právních předpisech až se zákonem č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy, ale za první republiky byl tento název běžně používán. Zbytkové statky byly zemědělské a lesní podniky nebo jiné samostatně hospodařící celky vzniklé ze zabraného majetku pozemkového, jejichž výměra přesahovala 50 hektarů a veškeré půdy. Tyto statky byly dále přerozdělovány především zemědělcům. Do konce roku 1923 v Čechách z celkových 83191 hektarů bylo přibližně 30% zbytkových statků pro 320 nabyvatelů o průměrné rozloze asi 70 hektarů. Zemědělci společně zakládali družstva, aby měli větší možnost získat více půdy a zemědělsko-průmyslové závody. Byla to družstva především mlékařská, lihovarská, škrobárenská a pivovarská. Nejvýznamnější v této době byla družstva založená za účelem nákupu a prodeje prvovýroby, takzvané kooperativy.

První pozemková reforma byla zahájena záborovým zákonem, ale měla ještě jeden neméně významný účel a to kolonizace. Zakládání rolnických usedlostí a osidlování přistěhovaným obyvatelstvem v různých regionech. Přistěhovaní obyvatelé se usidlovali především na Slovensku a Podkarpatské Rusi, méně potom v na Moravě a v Čechách. Pokud jde o kolonizaci na Moravě, tam pomohli čeští exulanti z Polska v oblasti Zábřehu, v Čechách v oblasti Lovosicka.

Statky koruny císařské a soukromé statky císařské rodiny a státní rakouské velkostatky, pokud ležely na území Československé republiky, se stali majetkem republiky. Rozloha těchto státních pozemků byla více jak 114 tisíc hektarů zemědělské a 638 tisíc hektarů nezemědělské půdy. Státní pozemkový majetek měl tyto velkostatky:

- v Čechách to bylo Bezno a Horky u Mladé Boleslavi, Brandýs nad Labem, Buštěhrad u Kladna, Bystré a Německá Bělá u Benešova, Jáchymovské lesy, Kácov, u Uhlířských Janovic, Kladruby u Přelouče, Ostrov u Jáchymova, Ploskovice u Litoměřic, Korunní Poříčí u Přeštic, Smiřice u Hradce Králové, Tachlovice u Berouna, Zákupy, Zvoleněves u Slaného, Bohutín-Příbram, Jindřichohradecký les, Blatno u Karlových Varů, Malešice u Prahy,

- na Moravě to byl Hodonín, Pavlovice a statek v Židlochovicích,
- na Slovensku Holíč u Nitry, Topolčánky, Liptovský Hrádek,
- na podkarpatské Rusi pak Velký Bočkov, Buština a Užhorod.

Na Slovensku a Podkarpatské Rusi byly státní statky rozlohově největší. Státní statek Velký Bočkov měl rozlohu 136 tisíc hektarů.

Pozemková reforma se týkala i nezemědělské půdy, zejména lesní, rybníční i ostatní půdy, například pastvin. Na Slovensku a v Podkarpatské Rusi bylo pastvinářství důležitým hospodářským zdrojem. Rybníky zabrané během reformy především v jižních a východních Čechách se mají podle ustanovení §11 přídělového zákona přidělit obcím a jiným veřejným svazkům nebo sdružením, které se zabývají rybníčním hospodářstvím.

Dne 16. 12. 1927 nabyl účinnosti zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení. Pozemkový katastr obsahoval součásti podstatné vedlejší a pomocné. Podstatnými součástmi byl měřický operát – katastrální mapa a příruční katastrální mapa, písemný operát – rejstřík parcel, parcelní protokol, pozemnostní archy, seznam pozemnostních archů a záznam změn, sbírka listin a úhrnné výkazy.

Počátek II. světové války se samozřejmě dotkl vlastnictví k pozemkům, zejména u osob židovského původu, ale i její konec v roce 1945. Po skončení války bylo přijato mnoho dekretů prezidenta republiky o vlastnictví k půdě Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů. Dále prezident vydal dekrety č. 12/1945 Sb. a 28/1945 Sb., které vyžadovaly rozsáhlé úpravy hranic pozemků. Velkým zásahem do vlastnických práv bylo přijetí zákona č.142/1947 Sb., o revizi první reformy pozemkové, který nabyl účinnosti 12. srpna 1947. Od roku 1945 do roku 1947 bylo velice složité období z hlediska vlastnických práv k nemovitostem, tento neklid se snažil uklidnit prezident republiky s předsedou vlády, který vydával dekrety. Tyto dekrety byly následně utvrzeny v platné právní předpis Národním shromážděním na konci října roku 1947.



## 2.2. Právní vztahy po roce 1948 do současnosti

### 2.2.1. v letech 1948 až 1963

V období existence tzv. Protektorátu Čechy a Morava, byly zásady katastrálního zákona č. 177/1927 Sb. prakticky beze zbytku dodržovány. Písemný i mapový operát, byl na většině území zachován a vcelku udržován. V pohraničních oblastech, které byly po dobu války součástí velkoněmecké říše, byla část operátu zničena nebo ztracena. Chybějící mapy byly nahrazeny otisky map pozemkové knihy, písemný operát byl obnovován a vyžitím zachovalých součástí. V roce 1948 došlo k zásahu do dosavadní praxe ve vedení pozemkových knih. Ústava 9. května z roku 1948 v ustanovení § 147 preferovala státní socialistické vlastnictví, což se v první fázi projevilo u tzv. veřejného statku. Po vydání Ústavy 9. května totiž veřejný statek přestal být předmětem zápisu do pozemkových knih a byl zapisován do zvláštního seznamu, který měl jen statistický význam. Přesto však pozemkový katastr a pozemková kniha mohly podle katastrálního zákona č. 177/1927 Sb. a s využitím principů občanského kodexu obecného a souvisejících právních předpisů plnit své poslání a fungovat jako dobře namazaný stroj. To platilo do konce roku 1950. S vydáním nového občanského zákoníku náhle bylo všechno jinak. Dne 1. ledna 1951 nabyl účinnosti nový zákon č. 141/1950 Sb., který výslovně stanovil, že stavby nejsou součástí pozemku a za věci nemovité považoval pozemky a stavby, s výjimkou staveb dočasných. Vlastníkem stavby mohla být osoba rozdílná od vlastníka pozemku. Vlastnictví se nabývalo již samotnou smlouvou, popřípadě ze zákona nebo úředním výkonem, a nikoliv až zápisem do pozemkové knihy. Došlo k opuštění intabulačního principu zápisů do pozemkových knih, takže byl okamžik nabytí vlastnictví k nemovitosti ztotožněn s okamžikem jeho veřejné publicity. Vlastnictví též přecházelo ze zákona výrokem soudu, úřadu nebo orgánu veřejné správy. Po přebudování daňové soustavy ztratil pozemkový katastr, který spolu s pozemkovými knihami sloužil i k ochraně soukromého vlastnictví pozemků a k daňovým účelům, svůj původní význam. Zápisy do pozemkových knih definitivně skončily v roce 1954 a pozemkový katastr byl zařazen mezi archiválie. Dne 6. ledna 1954 nabylo účinnosti vládní nařízení č. 1/1954 Sb., o zřízení Ústřední správy geodesie a kartografie, čímž došlo ve státě ke sjednocení veškeré civilní, geodetické a kartografické služby. Součinnost vykonávala prostřednictvím svých orgánů, kterými byly celostátní ústavy nebo oblastní ústavy. Součástími oblastních ústavů byla okresní měřická střediska, která byla od 1. července 1960 přejmenována na střediska geodézie zřízená pro jeden nebo

více okresů. Na základě usnesení vlády v roce 1956 byla založená jednotná evidence půdy, u níž se počítalo s pravidelným vedením a udržováním v souladu se skutečným stavem. Jednotná evidence půdy vytvořila jednotný operát postavený na technických podkladech pozemkového katastru. Operát jednotné evidence půdy tvořily obdobně jako v pozemkovém katastru tři části – písemnou část, měřickou část a úhrnné výkazy a sbírky listin.

### **2.2.2. v letech 1964 až 1992**

Nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb., který nabyt účinnosti 1. dubna 1964, přinesl řadu změn. Některé z nich měly za následek vytvoření nové legislativy týkající se evidování nemovitostí. Nově upravil pojem nemovitosti, jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem, a upravil i nabývání osobního vlastnictví. Ke smlouvě o převodu nemovitostí bylo třeba její registrace státním notářstvím, vlastnictví přecházelo registrací smlouvy. Zřízením evidence nemovitostí podle zákona 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí a podle vyhlášky č. 23/1964 Sb., kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., došlo k opětovnému evidování vlastnických a jiných majetkových práv k nemovitostem. Podkladem pro evidenci nemovitostí byl původní operát bývalé jednotné evidence půdy ve shodné struktuře. Písemný operát byl však rozšířen o významnou část a to o list vlastnictví. Právní vztahy se evidovali na základě ověřených kopií nebo originálů listin předkládaných k zápisu na listech vlastnictví, které měly strukturu obdobnou bývalé pozemkové knize. Předmětem doplnění do listů vlastnictví byly již nikde nevedené údaje o vlastnictví za období do roku 1951. Náročnost tohoto úkolu si dnes nikdo nedokáže představit. Dne 12. 11. 1966 vyšla směrnice pro komplexní zakládání evidence nemovitostí. Za podpory státních notářství komplexní zakládání evidence nemovitostí probíhalo od roku 1967 do roku 1988. Tato právní úprava trvala do konce roku 1992.

### **2.2.3. od roku 1993 do současnosti**

Průlom do této situace znamenal až přijetí nového zákona 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem s účinností od 1. 1. 1993. Zaniklo státní notářství a veškeré pravomoci ohledně vlastnických a jiných práv k nemovitostem přecházejí do kompetence katastrálních úřadů. Zde končí historie a začíná současnost a budoucnost katastru nemovitostí.

### **3. Současná právní úprava – katastr nemovitostí**

Přijetím zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem přináší tento zákon zásadní změny v evidenci právních vztahů k nemovitostem. Vrací se k osvědčeným principům pozemkové knihy, zejména obnovuje zásady konstitutivnosti, priority, materiální publicity a formální publicity.

#### **3.1. Katastrální orgány a jejich působnost**

Na základě katastrálního zákona č. 344/92 Sb., vznikl katastr nemovitostí České republiky, podle kterého je katastr nemovitostí souborem údajů o nemovitostech, nacházejících se na území České republiky. Součástí katastru nemovitostí je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a dalších práv, jejichž rozsah stanoví zákon (zákon č. 265/1992 Sb.).

Slovo katastr je odvozeno z latiny a znamená krátce asi totéž co soupis (capitastrum = soupis podle hlav, později podle jakékoliv jednotky). Obecně pak býval tímto slovem označován přehledný soustavný popis zvláštních vlastností, osob, věcí nebo práv, zejména pak soupis pozemků nebo i výtěžků z obchodů a živností pořizovaný k účelům daňovým.

Katastr nemovitostí podrobně eviduje všechny nemovitosti - pozemky, budovy, byty a nebytové prostory. Představuje soupis, popis a geometrické a polohové určení nemovitostí na území České republiky. Katastr nemovitostí má v evidenci vlastnická a jiná věcná práva a jiné, práva k nemovitostem jejichž rozsah stanoví zákon (zákon č. 265/1992 Sb.). Evidence je průběžně aktualizována a dnes je již v počítačově ovládaném informačním systému. Tyto podklady napomáhají k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, dále k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, nebo pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické, ale i pro tvorbu dalších informačních systémů. Katastr nemovitostí a z něho vyplývající statistiky podávají přehled o druzích pozemků, o rozložení půdního fondu v České republice a jejich využití.

### 3.1.1. ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ

Ústřední správní úřad zeměměřictví a katastru nemovitostí se sídlem v Praze zabezpečuje mnoho činností:

- jednotná správa katastru nemovitostí, budování a údržba bodových polí, standardizace jmen nesídelních geografických objektů z území České republiky a jmen sídelních a nesídelních geografických objektů z území mimo Českou republiku, tvorbu, obnovu a vydávání státních mapových děl a tematických státních mapových děl jiných publikací, tvorbu a vedení automatizovaného informačního systému zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky,
- koordinaci mezinárodní spolupráce v zeměměřictví a katastru nemovitostí s dalšími státy,
- udělování a odnímání úředních oprávnění k ověřování výsledků zeměměřických činností,
- koordinaci výzkumu v zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky,
- rozhoduje o odvoláních proti rozhodnutím Zeměměřického úřadu a Zeměměřických a katastrálních inspektorátů České republiky,
- zajišťuje správu centrální databáze katastru nemovitostí České republiky v celostátním rozsahu (metodickém, technologickém i počítačovém),
- zajišťuje organizaci zkoušek odborné způsobilosti a srovnávacích zkoušek odborné způsobilosti pro udělení úředního oprávnění,
- rozhoduje v případech pochybností, zda jde o výkon zeměměřických činností,
- provádí další činnosti potřebné pro rozvoj zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky.

### 3.1.2. ZEMĚMĚŘICKÝ ÚŘAD

Je zřízen jako jiný správní úřad zeměměřictví s celostátní působností se sídlem v Praze.

Do úřadu jsou organizačně začleněny prodejny map a Ústřední archiv zeměměřictví a katastru, který archivuje a veřejnosti zpřístupňuje výsledky rozsáhlých geodetických a kartografických prací provedených v minulosti na území Čech, Moravy a Slezska.

Zeměměřický úřad zejména provádí:

- správu geodetických základů ČR, včetně rozhodování o umístění značek základního bodového pole
- správu základních státních a tematických státních mapových děl
- vedení databázových souborů bodového pole, evidovaných v technických jednotkách
- správu základní báze geografických dat ČR (ZABAGED)
- projednávání porušení pořádku na úseku zeměměřictví podle zvláštního zákona
- ústřední dokumentaci zeměměřictví a katastru
- vedení Ústředního archivu zeměměřictví a katastru nemovitostí
- provádění zeměměřických prací na státních hranicích.

Významným úkolem Zeměměřického úřadu je tvorba a systematické vedení celostátní databáze digitálních informací o topografii zemského povrchu České republiky se základními geografickými daty, která jsou využitelná pro jiné informační systémy provádějící analýzy o územních jevech. Data z této databáze jsou správním úřadům, soudům a orgánům veřejné správy poskytována pro výkon jejich působnosti bezplatně. Obsahem databáze jsou sídelní, hospodářské a kulturní objekty, komunikace, rozvodné sítě a produktovody, vodstvo, územní jednotky včetně chráněných území, vegetace a povrch, terénní reliéf a geodetické body.

Další činnosti, kterými se Zeměměřický úřad zabývá, jsou například:

- Databáze trigonometrických a zhušťovacích bodů (DATAZ). V této databázi jsou informace o všech trigonometrických a zhušťovacích bodech z území celé ČR s přesahem na území sousedních států. Jsou v ní uloženy všechny zničené body a všechny změny souřadnic. Zeměměřický úřad zajišťuje správu těchto bodů, včetně průběžné aktualizace DATAZ. Správu zhušťovacích bodů zajišťují příslušná katastrální pracoviště.
- Databáze bodů České státní nivelační sítě (ČSNS). Obsahuje body Základního výškového pole z území celé ČR. Správu databáze a její průběžnou aktualizaci zajišťuje Zeměměřický úřad.
- Ortofoto ČR - barevné ortofoto je k dispozici z celého území České republiky. Data jsou v rastrovém formátu s rozlišením 0,5 metru. Jsou georeferencována po mapových listech v souřadnicovém systému S-JTSK. Ortofota jsou aktualizována v tříletém cyklu, každý rok jsou obnovena data jedné třetiny území.
- Vektorové soubory správních a katastrálních hranic s databází pro měřítko 1:10 000 a 1:50 000. Grafické soubory správních hranic, územně technických jednotek a definičních bodů vznikly digitalizací příslušných prvků Základní mapy České republiky 1:10 000, resp. Základní mapy České republiky 1:50 000 a doplněním identifikátorů správních a územních jednotek.
- Databáze GEONAMES poskytuje kompletní soubor informací o geografických názvech (názvech terénních tvarů, vodstva, pozemků) a názvech sídelních jednotek standardizovaných pro Základní mapu České republiky 1:10 000.

### 3.1.3. ZEMĚMĚŘICKÉ A KATASTRÁLNÍ INSPEKTORÁTY

Zeměměřické a katastrální inspektoráty (dále jen "inspektoráty") správně spadají pod úřady pro zeměměřictví a katastr nemovitostí České republiky. Jejich územní působnost zasahuje v některých případech do více krajů.

Inspektoráty postupují při výkonu státní správy na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí v souladu se zákony a jinými předpisy a mezinárodními smlouvami, které jsou součástí právního řádu.

Při své činnosti chrání zájmy České republiky, práva nabytá v dobré víře a oprávněné zájmy dotčených fyzických a právnických osob. Řídí se v souladu se základními zásadami činnosti správních orgánů stanovenými ve správním řádu. Činnost inspektorátů je podrobně upravena Jednacím řádem, který vymezuje postup při výkonu státní správy na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí.

Inspektorát zveřejňuje informace určené široké veřejnosti na úřední desce. Na ní jsou uvedeny všechny rozhodující informace, např. o možnostech elektronické korespondence, seznam právních předpisů, podle kterých je možné vůči inspektorátu činit právní úkony v elektronické podobě, seznam katastrálních úřadů včetně jejich katastrálních pracovišť v obvodu územní (místní) působnosti inspektorátu včetně adres sídel a podobně.

#### ODBORNÁ PŮSOBNOST ZEMĚMĚŘICKÝCH A KATASTRÁLNÍCH INSPEKTORÁTŮ

- Kontrolují výkon státní správy katastru nemovitostí u jednotlivých katastrálních úřadů a postup tvorby a obnovy státního mapového díla. Kontrolu provádějí na základě plánů kontrol, na žádost jiného státního orgánu nebo z jiného vnějšího podnětu.
- Při vyřizování stížností a jiných podání postupují v souladu s § 175 správního řádu. Jsou příslušné k vyřizování opakovaných stížností ve smyslu § 175 odst. 7

správního řádu, kterými je napadán způsob vyřízení stížnosti katastrálním úřadem. Stížnosti vyřizují do 60 dnů ode dne jejich doručení.

- Dohlížejí na ověřování výsledků zeměměřických činností, které jsou využívány pro katastr nemovitostí a státní mapové dílo z hlediska odborné úrovně, dosažení předepsané přesnosti a správnosti a úplnosti náležitostí podle právních předpisů. Dohled mohou vykonávat i jako státní kontrolu podle znění zákona č. 552/1991 Sb., o státní kontrole.
- Vedou řízení o porušení pořádku na úseku zeměměřictví (§ 17a až 17c platného znění zákona č. 200/1994 Sb.), buď jako přestupek, nebo jiný správní delikt a ukládají pokuty. Inspektoráty zahajují řízení o porušení pořádku z moci úřední. Podkladem pro zahájení řízení je oznámení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (dále jen "ČÚZK"), katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště nebo jiného státního orgánu, fyzické nebo právnické osoby, poznatek z vlastní činnosti inspektorátu nebo postoupení věci orgánem činným v trestním řízení. Při řízení platí ustanovení správního řádu, v případě přestupku ustanovení zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích. O odvolání proti rozhodnutí inspektorátu o porušení pořádku rozhoduje ČÚZK.
- Přijímají žádosti fyzických osob o udělení úředního oprávnění k ověřování výsledků zeměměřických činností podle platného znění zákona č. 200/1994 Sb. Přijaté žádosti zasílají ČÚZK k rozhodnutí (po vykonání zkoušky odborné způsobilosti dává ČÚZK seznam osob oprávněných k ověřování výsledků zeměměřických činností k dispozici jednotlivým inspektorátům a to ve verzi celorepublikového seznamu a seznamu ověřovatelů v působnosti konkrétního inspektorátu).
- Předkládají ČÚZK zdůvodněné návrhy na odejmutí úředního oprávnění v případě, že se jeho držitel dopustil závažného nebo opakovaného porušení pořádku na úseku zeměměřictví. Návrhy musí být doloženy protokolem o vykonání dohledu, pravomocnými rozhodnutími o porušení pořádku a dalšími doklady, které odůvodňují podání návrhu (o odejmutí rozhoduje ČÚZK - v případě odejmutí oprávnění vyškrtne dotčenou fyzickou osobu ze seznamu osob s úředním oprávněním příslušného rozsahu).



- Přijímají a posuzují žádosti fyzických a právnických osob o vydání úředního průkazu prokazujícího oprávnění vstupovat a vjíždět při výkonu zeměměřických činností na nemovitosti. Úřední průkazy mají platnost pro celé území ČR. Při vydávání úředních a služebních průkazů ke vstupu na nemovitosti postupují podle § 151 správního řádu.
- Místně příslušné inspektoráty vedou řízení a rozhodují o odvoláních proti rozhodnutím katastrálních úřadů, a to zejména o opravě chyb v katastrálním operátu, o námitkách proti obnovenému katastrálnímu operátu, o porušení pořádku na úseku katastru podle § 23 a násl. katastrálního zákona, o změně hranice katastrálního území atd.
- Inspektoráty jsou příslušné ve smyslu § 80 správního řádu k učinění opatření proti nečinnosti z moci úřední nebo k vyřízení žádosti účastníka o uplatnění opatření proti nečinnosti.
- Inspektoráty přijímají žádosti o poskytnutí informací ve smyslu platného znění zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. Při vyřizování žádostí postupují inspektoráty podle citovaného zákona a Metodického pokynu ke sjednocení postupu orgánů veřejné správy při zajištění práva fyzických a právnických osob na poskytnutí informací podle platného znění zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, který byl schválen usnesením vlády České republiky ze dne 6. září 2000 č. 875 jako závazný pro správní úřady.
- Na inspektoráty se vztahuje působnost Veřejného ochránce práv podle platného znění zákona č. 349/1999 Sb., o Veřejném ochránci práv. Inspektoráty poskytují v mezích své působnosti ochránci práv při šetření pomoc, kterou si vyžádá.
- Inspektoráty spolupracují s ČÚZK při kontrole činností katastrálních úřadů, při sjednocování jejich činností, při řešení zásadních otázek týkajících se výkonu státní správy na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí, při provádění odborně technických činností a při udělování úředního oprávnění.

### 3.1.4. KATASTRÁLNÍ ÚŘADY

Jsou zřízeny jako jiné správní úřady pro zeměměřictví a katastr nemovitostí České republiky. Mají působnost v rozsahu krajů.

V místech, ve kterých dříve existovaly samostatné katastrální úřady, jsou zřízena katastrální pracoviště katastrálních úřadů jako jejich vnitřní organizační jednotky (viz Sdělení ČÚZK č. 263/2005 Sb. - Seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu).

#### ODBORNÁ PŮSOBNOST KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU (KATASTRÁLNÍHO PRACOVIŠTĚ)

Vykonává správu:

- Katastru nemovitostí České republiky a svá rozhodnutí vydává podle správního řádu, pokud zákony, kterými se řídí katastr nemovitostí, nestanoví jinak,
- základních státních mapových děl stanovených ČÚZK,
- zhušťovacích bodů a podrobných polí polohového a výškového.

Rozhoduje o:

- povolení (zamítnutí) vkladu vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí a o jejich výmazu,
- změně hranice katastrálního území uvnitř obce,
- opravě chyby v katastrálním operátu,
- námitkách, podaných proti obnovenému katastrálnímu operátu novým mapováním a přepracováním souboru geodetických informací,
- porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí,
- označení hranic na náklad vlastníka (na náklady obce).

Vede řízení:

- obnově katastrálního operátu a revizi katastru nemovitostí.

Schvaluje:

- změny pomístního názvosloví.

Zabezpečuje:

- činnosti spojené se standardizací geografického názvosloví.

Potvrzuje:

- geometrické plány a upřesněné přidělové plány doložkou: "Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel".

Ověřuje:

- opisy a kopie listin o právních vztazích k nemovitostem ze sbírky listin katastru nemovitostí a sbírky listin pozemkové knihy,
- kopie prvopisu geometrického plánu uloženého ve sbírce listin.

Poskytuje:

- údaje z katastru nemovitostí objednavatelům bez omezení,
- podklady pro měření osobám oprávněným vykonávat zeměměřické činnosti na úseku katastru nemovitostí.

Přijímá:

- žádosti o poskytování informací ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb.

Vyznačuje:

- průběh pozemkových úprav do katastrálního operátu.

Plní další úkoly:

- na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky, kterými jej pověří ČÚZK.

### 3.2. Obsah katastru – údaje evidované v katastru

Obsah katastru (§ 3 katastrálního zákona)

- a) geometrické a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- b) druhy pozemků, čísla a výměry parcel,
- c) údaje o právních vztazích k nemovitostem,
- d) údaje o podrobných polohových bodových polích,
- e) místní a pomístní názvosloví.

Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území.

Katastrální operát

Podle vyhlášky č. 190/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů (§ 13 až 17) je katastrální operát tvořen těmito částmi:

- souborem geodetických informací (katastrální mapa),
- souborem popisných informací (údaje o katastrální území, parcelách, stavbách, a právních vztahů k nemovitostem),
- přehledy o půdním fondu,
- dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací,
- sbírka listin obsahujících rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru.

Katastrální území

Hranice katastrálního území je spojnici lomových bodů a vložených bodů na přímých spojnicích na obvodu katastrálního území a tvoří hranici pozemků. Katastrální území se evidují v:

- souboru popisných informací svým názvem, číselným kódem a údaji zprostředkujícími vztah k územnímu členění České republiky,

- souboru geodetických informací svým obvodem označeným mapovou značkou hranice katastrálního území,

Název katastrálního území je v rámci České republiky vždy jedinečný

### Pozemky a parcely

Pozemky se evidují v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací se evidují jako parcely. Pozemky evidované zjednodušeným způsobem se evidují pouze v souboru popisných informací jako parcely zjednodušené evidence. Sousedící pozemky jednoho vlastníka se v katastru evidují samostatně jako parcely, pokud je jejich výměra u zahrad větší než 100 m<sup>2</sup> a 1000 m<sup>2</sup> u ostatních druhů pozemků, kromě zastavěných ploch a nádvoří. V případě, že výměry nedosahují těchto hodnot, evidují se pozemky jako parcely a to s ohledem na požadavky lesního zákona, stavebního zákona a zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. V evidenci jsou také pozemky, na kterých jsou vodní nádrže a pozemky tvořící koryto vodního toku širokého nejméně 2m.

Dále jsou to zastavěné plochy:

- budovou, která má přiděleno číslo popisné nebo evidenční, spolu s příslušenstvím budovy a přilehlým nádvořím téhož vlastníka, které s budovou tvoří jeden celek,
- budovou v areálu budov téhož vlastníka určených k jinému účelu než pro bydlení,
- budovou, která má přiděleno číslo popisné nebo evidenční, nebo budovou, která tvoří příslušenství hlavní budovy, jejíž vnější obvod je vlastnickou hranicí pozemku, nebo pokud jde o budovu obklopenou pozemkem jiného druhu téhož vlastníka anebo pokud jde o budovu jiného vlastníka než je vlastník pozemku, na kterém je budova nebo její část postavena,
- vodním dílem, které se v katastru eviduje podle zákona č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon), vyhlášky č. 23/2006 Sb., vyhláška o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky,

- včetně plochy funkčně související s tímto vodním dílem, pokud nesplňuje podmínky pro vytvoření parcely, obsahující dvůr, vjezd nebo drobné stavby.

Jako parcely se evidují nezastavěné plochy mezi budovami s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří a způsobem využití jako společný dvůr či manipulační plocha. Pozemky, na kterých jsou pozemní komunikace, s výjimkou komunikací pro pěší a cyklisty na úrovni místních a účelových komunikací, jejichž šířka je menší než 2 metry. Nezastavěné plochy funkčně související s vodním dílem obsahující dvůr, vjezd nebo drobné stavby, s druhem pozemku ostatní plocha a způsobem využití manipulační plocha.

#### Budovy, byty, nebytové prostory a vodní díla

Budovy a vodní díla se evidují v souboru popisných informací údajů o budově a vodním díle. V souboru geodetických informací průmětem vnějšího obvodu budovy, který odpovídá průniku vnějšího obvodu budovy s terénem, nebo u netypických budov svislému průmětu vnějšího obvodu budovy na terén. Vodní díla také v souboru geodetických informací průmětem obvodu vodního díla podle zvláštního právního předpisu o vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky [§ 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb. (katastrální vyhláška)].

Budova může být evidována pouze na parcele:

- s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří bez vyznačení způsobu využití pozemku
- s druhem pozemku lesní pozemek se způsobem využití podle zákona
- s druhem pozemku vodní plocha se způsobem využití podle zákona
- zemědělského pozemku se způsobem využití podle zákona

Vodní dílo může být evidováno pouze na parcele s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří bez vyznačení způsobu využití pozemku.

Byty a nebytové prostory, včetně rozestavěných, jako předměty vlastnictví vymezené v evidované budově se evidují v souboru popisných informací údajů o jednotce.

### Geometrické a polohové určení katastrálních území a nemovitostí

Katastrální území a nemovitosti evidované v katastru jsou v katastru geometricky a polohově určeny číselným vyjádřením hranic pozemků, obvodů budov a vodních děl danými souřadnicemi lomových bodů, které byly určeny geodetickými nebo fotogrammetrickými metodami v systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK) a spojnicemi těchto bodů, nebo jen zobrazením hranic pozemků, obvodů budov a vodních děl v katastrální mapě. Přesnost geometrického a polohového určení katastrálních území a nemovitostí vyplývá z charakteristik a kritérií pro přesnost určení podrobných bodů, nebo z charakteristik a kritérií pro přesnost zobrazení hranice v katastrální mapě. Přesnost je u souřadnic podrobných bodů, které byly určeny v S-JTSK, vyjádřena kódem charakteristiky kvality souřadnic. U pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem je určeno číselné vyjádření hranic podle původních výsledků zeměměřických činností nebo jen zobrazením průběhu hranic v grafickém operátu dřívější pozemkové evidence.

### Údaje o katastrálním území

V katastru se evidují tyto údaje o katastrálním území:

- název katastrálního území,
- číselný kód katastrálního území,
- název a číselný kód obce, v níž katastrálního území leží,
- název a číselný kód kraje, okresu, obce s rozšířenou působností a obce s pověřeným obecním úřadem, do jejichž správního obvodu náleží obec, v níž katastrální území leží,
- pořadové číslo katastrálního území v rámci územního obvodu, ve kterém katastrální pracoviště vykonává působnost příslušného katastrálního úřadu,
- název a číselný kód finančního úřadu v obvodu, v jehož územní působnosti katastrální území leží,
- druh číslování parcel, údaj o souřadnicovém systému a analogové mapě, popřípadě údaj o vedení digitální katastrální mapy
- souřadnice definičního bodu katastrálního území v S-JTSK

### Údaje o parcele a údaje o parcele zjednodušené evidence

V katastru se evidují tyto údaje o parcele:

- příslušnost do katastrálního území,
- rozlišení a druh číslování parcel,
- parcelní číslo,
- výměra parcely,
- kód způsobu určení výměry,
- druh pozemku a způsob využití pozemku,
- typ a způsob ochrany nemovitosti,
- číslo listu vlastnictví,
- právní vztahy a další práva,
- označení listu katastrální mapy,
- další údaje,
- souřadnice definičního bodu parcely v S-JTSK.

O parcele zjednodušené evidence se evidují tyto údaje:

- příslušnost do katastrálního území,
- rozlišení a druh číslování parcel a jejich původ,
- parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence,
- údaj o původním katastrálním území u pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem dotčených změnou hranice katastrálního území,
- původní nebo zbytková výměra po majetkoprávně provedených změnách,
- číslo listu vlastnictví,
- právní vztahy a další práva,
- souřadnice definičního bodu v S-JTSK a další údaje.



### Údaje o budově, vodním díle a jednotce

V katastru se evidují tyto údaje o budově a vodním díle:

- příslušnost do katastrálního území,
- údaje o parcele, popřípadě údaje o parcelách, je-li budova nebo vodní dílo postaveno na více pozemcích různých vlastníků,
- číslo popisné nebo evidenční budovy, bylo-li přiděleno,
- příslušnost budovy k části obce, jde-li o budovu s číslem popisným nebo evidenčním,
- typ a způsob využití stavby,
- typ a způsob ochrany nemovitosti,
- číslo listu vlastnictví,
- právní vztahy a další práva,
- další údaje,
- souřadnice definičního bodu budovy nebo vodního díla v S-JTSK.

V katastru se evidují tyto údaje o jednotce:

- číslo jednotky,
- údaje o budově, ve které je jednotka vymezena,
- typ jednotky a její způsob využití,
- typ a způsob ochrany nemovitosti,
- číslo listu vlastnictví,
- spoluvlastnický podíl na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek,
- právní vztahy a další práva,
- další údaje.

### Údaje o vlastníkovi a oprávněném z jiného věcného práva

V katastru se evidují tyto údaje o vlastníkovi a oprávněném z jiného věcného práva:

- jméno, popřípadě jména, příjmení a adresa místa trvalého pobytu fyzické osoby, popřípadě adresa bydliště v cizině, nemá-li trvalý pobyt na území České republiky,
- rodné číslo fyzické osoby,
- označení absolventa vyšší odborné školy, akademický titul, stavovské označení, jiný titul absolventa vysoké školy nebo vědecká hodnost
- název a adresa sídla právnické osoby,
- identifikační číslo právnické osoby nebo identifikační číslo právnické osoby cizího státu přidělené jí v cizině, bylo-li přiděleno.

Je-li vlastníkem nebo oprávněným z jiného věcného práva Česká republika, sídlo se neeviduje. U vlastníka nebo oprávněného z jiného věcného práva, kterým je cizí stát, se eviduje název státu a za pomlčkou název organizace, která má k nemovitostem právo odvozené od vlastnického práva, a adresa sídla této organizace. Identifikační číslo cizího státu se eviduje pouze v případě, že mu bylo v České republice přiděleno.

### Údaje o právech a údaje s právy související

V katastru se evidují tyto údaje o právech a údaje s právy související:

- právní vztahy a další práva k nemovitostem,
- omezení převodu nemovitostí a další omezení a práva k nemovitostem vzniklá podle dřívějších předpisů,
- poznámky,
- údaje související s právy k nemovitostem evidované podle zvláštního právního předpisu, například upozornění na zahájení pozemkové úpravy, upozornění na rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav, které nabylo právní moci, a další skutečnosti, pokud zvláštní právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru, jsou-li potřebná pro správu katastru.

U vlastnického práva a dalších práv se evidují údaje o vlastníku a oprávněném z dalších práv, označení práva, spoluvlastnický podíl, popřípadě podíl, v jakém oprávněný z dalších práv tato práva vykonává, údaje o nemovitosti, která je předmětem práva.

U práva odpovídajícího věcnému břemeni se eviduje obsah práva jeho stručným popisem, údaje o nemovitosti zatížené věcným břemenem, údaje o povinném z věcného břemene případě, kdy se věcné břemeno vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, údaje o nemovitosti oprávněného z tohoto práva, popřípadě údaje o oprávněné osobě, je-li věcné břemeno zřízeno ve prospěch osoby, a pokud bylo věcné břemeno sjednáno na omezenou dobu, též doba, na kterou bylo věcné břemeno sjednáno.

U zástavního práva se v katastru eviduje zástava, výše jistiny zajištěné pohledávky, popřípadě podíl na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší části jistiny, údaje o věřiteli, údaje o zástavním dlužníku v případě, kdy se zástavní právo vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, a pokud bylo zástavní právo sjednáno na omezenou dobu, též doba, na kterou bylo právo sjednáno. Je-li zřízeno zástavní právo pro určitý druh pohledávek, eviduje se místo výše jistiny zajištěné pohledávky druh pohledávek, jejich limit a doba, po kterou pohledávky mohou vzniknout, aby se na ně vztahovalo zajištění. Zápisy zástavních práv na listinu vlastnictví nevyjadřují pořadí zástavních práv. Jedná-li se o zajištění nepeněžitě pohledávky, zapíše se i tato skutečnost do katastru. Pokud nepeněžitá pohledávka nebyla oceněna, výše jistiny se neuvede. U podzástavního práva se postupuje obdobně jako u zástavního práva.

U věcného předkupního práva se v katastru evidují údaje o zatížené nemovitosti, údaje o oprávněném z předkupního práva, údaje o povinném z předkupního práva v případě, kdy se předkupní právo vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, a pokud bylo předkupní právo sjednáno na omezenou dobu, též doba, na kterou bylo právo sjednáno.

U zápisu poznámkou se v katastru eviduje obsah předmětu poznámky jeho stručným popisem, údaje o nemovitosti, popřípadě osobě, jichž se poznámka týká.

U zápisu údaje souvisejícího s právy k nemovitostem se v katastru eviduje obsah údaje jeho stručným popisem, údaje o nemovitosti, popřípadě osobě, jichž se zápis týká.

Při zápisu se dále eviduje označení protokolu a pořadové číslo, pod kterým byl zápis do katastru v dané věci proveden, a údaje o listině, která byla podkladem k zápisu práva nebo poznámky nebo údaje souvisejícího s právy k nemovitostem.

### Další údaje katastru

V katastru se evidují tyto další údaje:

- upozornění, že zapsaný právní vztah a další právo jsou dotčeny změnou,
- upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu,
- upozornění na probíhající řízení o opravě chyby v katastru nebo řízení o námitce,
- upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení,
- upozornění na podanou žalobu proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad,
- upozornění na související list vlastnictví,
- upozornění na spornou hranici mezi pozemky,
- upozornění pokud zvláštní právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru.

Tyto údaje obsahují stručný obsah upozornění, údaj o nemovitosti, popřípadě osobě, jichž se upozornění týká. Dále se uvádí označení protokolu a pořadové číslo, pod kterým bylo upozornění zapsáno, a údaj o listině, která byla podkladem k zápisu upozornění.

V souboru popisných informací se dále evidují údaje o BPEJ u parcel zemědělských pozemků s vyznačenou příslušností k vlastníku. Údaje o BPEJ tvoří pětimístný číselný kód BPEJ a odpovídající výměry dílů parcely podle BPEJ, zasahuje-li jich do parcely více.

### 3.3. Věci movité a nemovité

Věci v právním smyslu členíme mimo jiné na věci movité a nemovitosti. Občanský zákoník v ustanovení § 119 podává zákonnou definici pouze věcí nemovitých, přičemž všechny věci, které podle této definice nejsou nemovitostmi, jsou považovány za věci movité. Za nemovitosti jsou podle této definice považovány pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Pozemkem se rozumí část povrchu zemského. Může jím být orná půda, vodní plochy, ostatní plochy, zastavěné plochy, trvalý travní porost, zahrada, a jiné.

Stavba je tedy samostatnou věcí, odlišnou od pozemku, na kterém je zbudována. Ne každá stavba je dále nemovitostí, nýbrž pouze ta, která je spojena se zemí pevným základem. Tak za nemovitost bude považována budova či hala - výrobní, administrativní, sportovní, obytná atd., vždy však za předpokladu jejich spojení se zemí pevným základem. Naopak nebude nemovitostí lehká montovaná stavba neukotvená v zemi prostřednictvím pevného základu - mobilní buňka tvořící zařízení staveniště apod.



# PRAKTICKÁ ČÁST

## 4. Převod vlastnického práva k věcem

Katastr nemovitostí České republiky provádí zápisy vlastnických a jiných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí dle předložených zákonem stanovených listin. Z osobního průzkumu na Katastrálním úřadu pro Jihočeský kraj v Českých Budějovicích, jsem vyzoroval následující:

Veškeré listiny a dokumenty, které náleží katastrálnímu úřadu, musí být předloženy na podatelnu tohoto úřadu, přičemž je i část listin, které přijdou prostřednictvím České pošty a v dnešní době již velká část podání, převážně zápisů a doplnění podání, přichází formou „datových schránek“. Největší část podání je však tvořena osobním podáním, na již zmíněnou podatelnu katastrálního úřadu. Katastrální úřad navštíví denně odhadem 80-100 osob.

### Návrhy na vklad

Největší část tvoří podání návrhů na vklad, ať už práv vlastnických, či zástavních.

Vklad vlastnického práva k nemovitostem má svá pevná pravidla, která jsou stanovena zákonem.

Podání návrhu na vklad vlastnického práva se řídí těmito obecnými zásadami:

1. počet smluv (darovací, kupní, zástavní...) tolik, kolik je fyzických účastníků smlouvy+ dvě navíc pro archivaci katastrálního úřadu
2. 2x návrh na vklad do katastru nemovitostí (pomocný formulář číslo 6.87 na stránkách ČUZK )
3. všechny vyhotovení smlouvy a návrhů na vklad musí být originál podepsané od všech účastníků smlouvy
4. na jednom vyhotovení smlouvy musí být úředně ověřeny podpisy všech účastníků
5. zaplacení správního poplatku ve výši 500,- korun – lze uhradit na podatelnu nebo kolkovou známku (některé státní orgány jsou od poplatku osvobozeny)

Další náležitosti různých návrhů na vklad vlastnického práva:

- pokud je účastníkem smlouvy právnická osoba, je třeba přiložit k návrhu na vklad originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku dané právnické osoby
- pokud se návrh na vklad týká nemovitostí, které byly nabyty před rokem 1993 včetně, je třeba katastrálnímu úřadu předložit nabývací titul k předmětným nemovitostem v originále nebo úředně ověřené kopii – v případě, že někdo nabývací titul nemá, je možnost je získat za poplatek na katastrálním úřadě
- pokud je součástí smlouvy geometrický plán, je třeba doložit originál nebo ověřenou kopii souhlasu stavebního úřadu s dělením pozemků
- geometrický plán musí být součástí každé smlouvy
- jedná-li se ve vkladu o majetek např. obce, neměl by chybět zápis z jednání obce a doložka o vyvěšení a sejmutí daného záměru obce na veřejném místě (pokud toto není již v obsahu dané smlouvy)

Zjistil jsem, že neexistují pevné zásady pro podání návrhu na vklad vlastnických práv, jelikož každé podání je specifické.

Po podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí na podatelnu katastrálního úřadu, je přiděleno každému vkladu číslo jednací, podle kterého je dnes již možno na internetových stránkách ČUZK sledovat průběh daného řízení.

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice, přijímá i vklady pro jiná katastrální pracoviště po celé ČR, těmto pak ale není přiděleno číslo jednací. Každé katastrální pracoviště má svou číselnou řadu pro jednotlivá podání. Tyto vklady se zakládají pod číslem podacího deníku (PD) a jsou po zpracování místním katastrálním pracovištěm přeposlány na příslušná katastrální pracoviště.

Nejčastější nedostatky u podání návrhu na vklad:

- účastníci předloží nedostatečný počet smluv
- chybí návrhy na vklad (u osob, které si smlouvy napíší sami)
- nejsou podepsáni všichni účastníci
- pokud je součástí smlouvy geometrický plán, chybí souhlas stavebního úřadu
- u firem chybí výpis z obchodního rejstříku



Vklad lze provést do katastru nemovitostí jen na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu. Ten v řízení o vkladu postupuje, pokud zákon číslo 265/1992 Sb. v platném znění, nestanoví jinak, podle zákona o správním řízení. Především zkoumá, zda návrh na vklad splňuje všechny zákonem stanovené náležitosti. Pokud návrh některou z nich nespĺňuje, katastrální úřad podle jejich charakteru:

- vyzve navrhovatele, aby nedostatky v zákonné lhůtě odstranil, popřípadě doplnil, a poučí jej, jaký důsledek by mělo neuposlechnutí výzvy pro další průběh řízení,
- nařídí ústní jednání, při kterém v souladu se zákonem odstraní nesprávnosti,
- přeruší řízení o vkladu a návrh vrátí k doplnění nebo přepracování. Proti rozhodnutí o přerušení řízení o vkladu se nelze odvolat.

Vezme-li navrhovatel návrh na vklad zpět, a ostatní účastníci smlouvy s tím souhlasí, katastrální úřad řízení o povolení vkladu zastaví. Rozhodnutí o zastavení řízení se doručuje všem účastníkům řízení. Proti rozhodnutí o zastavení řízení se mohou účastníci smlouvy odvolat do 15ti dnů ode dne jeho doručení k příslušnému zeměměřickému a katastrálnímu inspektorátu. Odvolání se podává u katastrálního úřadu, který rozhodnutí vydal.

Neodstraní-li účastníci smlouvy na výzvu katastrálního úřadu nedostatky v návrhu ve stanovené lhůtě, ani se nedostaví k ústnímu projednání, katastrální úřad vklad zamítne. Rozhodnutí o zamítnutí vkladu se doručuje všem účastníkům smlouvy. Proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu je přípustný opravný prostředek. Účastníci řízení mohou podat proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu ve lhůtě 30ti dnů od doručení rozhodnutí opravný prostředek k příslušnému krajskému soudu prostřednictvím katastrálního úřadu, který vklad zamítl nebo přímo příslušnému krajskému soudu. Krajský soud rozhodne o věci s konečnou platností.

Jsou-li splněny podmínky vkladu, katastrální úřad vklad povolí. Proti rozhodnutí, který se vklad povoluje, není přípustný opravný prostředek, Toto rozhodnutí provádí katastrální úřad zápisem ve spisu. Účastníkům řízení se nezasílá písemné vyhotovení rozhodnutí.

Vkladem práva do katastru se rozumí zápis práva do výkazu změn a do listu vlastnictví. Je-li součástí smlouvy geometrický plán, dojde zároveň i k vyznačení změny hranice parcely v katastrální mapě.

Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu a to ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.

Nejčastější nedostatky předkládaných smluv na katastrální úřad:

- chybné označení účastníků (rodné číslo, adresa)
- chybné označení předmětu převodu
- nesprávné uvedení katastrálního území
- chybné označení pozemku, nerozlišení pozemku katastru nemovitostí (KN) a pozemku ve zjednodušené evidenci původního pozemkového katastru (PK)
- při převodu bytu a nebytového prostoru nejsou uváděny podíly na společných částech domu a pozemku

### Záznamy – zápisy

Největší objem „zápisů“ se týká ohlášení nových staveb do katastru nemovitostí.

Tyto zápisy jsou, také jako návrhy na vklad, specifické.

Všeobecné zásady pro zápisy budov:

- rozestavěné budovy (zapisují hlavně lidé, kteří si berou na nemovitost hypotéční úvěr) - vyplněný formulář číslo 6.94 s úředně ověřenými podpisy, geometrický plán, stavební povolení (originál, nebo úředně ověřenou fotokopii)
- nová budova – vyplněný formulář číslo 6.93, kolaudační rozhodnutí s nabytím právní moci (souhlas stavebního úřadu s užíváním stavby, passport stavby), doklad o přidělení čísla popisného a geometrický plán
- z rozestavěné budovy na dokončenou -formulář číslo 6.133 (podmínkou je zápis rozestavěné budovy na LV)-doklad o přidělení čísla popisného, souhlas stavebního úřadu s užíváním stavby, vše originál nebo úředně ověřené fotokopie
- změny o budově – vyplněný formulář číslo 6.88, vyjádření stavebního úřadu

K dalším nejčastějším záznamům patří zápisy zástavních práv (správci daně), zrušení zástavních práv, kvitance (banky), exekučních příkazů, usnesení soudu o dědictví, změny druhu pozemku, způsobu využití pozemku, ohlášení změny (změna adresy, jména...), výmaz věcných břemen (úmrtí oprávněných) a další.

Nejčastější nedostatky při podání záznamu do katastru nemovitostí.

- chybějící úředně ověřené podpisy
- listiny jsou předkládány pouze v prostých kopiích
- na usneseních chybí vyznačení právní moci

Nesplňuje-li dané podání záznamu všechny náležitosti potřebné k provedení záznamu, jsou opět účastníci katastrálním úřadem vyzýváni k doplnění chybějících údajů či listin.

Při zpracovávání praktické části této bakalářské práce jsem se snažil osobně poznat celý průběh a následnou činnost katastrálního pracoviště při zpracovávání přijatých podání ať už návrhů na vklad vlastnických práv, zápisů i dalších doplnění do katastru nemovitostí. Tyto jednotlivé procesy jsou velice různorodé a specifické.

Všeobecné informace k jednotlivým podáním jsou k dispozici účastníkům, jak v budově katastrálního úřadu, tak i na internetových stránkách ČUZK, s dostatečným návodem a podmínkami k danému podání.

## **4.1. Evidence nemovitostí a registrace státním notářstvím**

### **4.1.1. Evidence nemovitostí**

Do 31. prosince 1950 byly vlastnické a jiné věcněprávní vztahy k nemovitostem evidovány v pozemkových a jiných knihách. Význam této evidence spočíval v ochraně vlastnického práva k nemovitostem a v zajištění bezpečných podkladů pro majetkoprávní jednání, týkajících se nemovitostí. Tato evidence měla ryze právní charakter, bezprostředně však navazovala na evidenci nemovitostí s převážně technickým charakterem, vedenou v pozemkovém katastru. V pozemkovém katastru byli evidováni držitelé nemovitostí, především pozemků. Význam této evidence spočíval především v tom, že poskytovala pro daňové účely nezbytné podklady.

Soulad evidence právních vztahů k nemovitostem se skutečností byl zajištěn tzv. intabulačním principem. Podle občanského zákoníku platného do 31. prosince 1950 bylo k převodu nemovitosti zapotřebí vedle písemné smlouvy i zápisu změny vlastníka do pozemkové, popřípadě jiné veřejné knihy. Vlastnických, ale i jiných věcných práv k nemovitostem se nabývalo až zápisem neboli vkladem do těchto knih. Tento intabulační princip byl zrušen občanským zákoníkem č.141/1950 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. ledna 1951 a byl nahrazen principem konsensuálním, podle kterého se vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem nabývala již na základě smlouvy, bez zápisu do pozemkové, popřípadě do jiné veřejné knihy. Zápisy do pozemkových knih pozbyly svého konstitutivního účinku a měly již povahu evidenční. Pozemkové a jiné veřejné knihy byly sice vedeny nadále a vlastnické a jiné věcněprávní vztahy vedení zápisu nebylo již vázáno nabytí vlastnických nebo jiných věcných práv k nemovitostem, docházelo k nim jen tam, kde si to občané přáli. Tím byl v období od 1. ledna 1951 do 31. března 1964 dán základ pro vytvoření nesouladu evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem se skutečným stavem právním. V letech 1956 až 1958 dochází k zavedení tzv. Jednotné evidence půdy (JEP).

Zakládáním a vedením jednotné evidence půdy byla pověřena Ústřední správa geodesie a kartografie, která tyto úkoly zajišťovala prostřednictvím jednotlivých středisek geodézie v okresech. Změnami se vytvořil stav zcela nedostatečné evidence vlastnických a jiných právních vztahů k nemovitostem. Z tohoto důvodu dochází v souvislosti s novým občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb. k vydání zákona č. 22/1964 Sb., o

evidenci nemovitostí a prováděcí vyhlášky č. 23/1964 Sb. a po delší době pak vyhlášky č. 19/1984 Sb.

### Právní úprava evidence nemovitostí, základní principy a zásady

Právní úprava evidence nemovitostí má svůj základ v zákoně č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí. V právní úpravě jsou převzaty dobré zkušenosti a osvědčené prvky předcházejících evidenčních institutů o nemovitostech, tak jak se vytvořily během stálého vývoje veřejných knih a pozemkového katastru. Technickým podkladem pro tento systém jsou mapy velkých měřítek.

Evidence nemovitostí byla svěřena výlučně orgánům ústřední správy geodézie a kartografie v okresech, které ji udržují v souladu se skutečným stavem na základě ohlášených změn, místního šetření, případně měření a za součinnosti dalších orgánů a občanů, jichž se týká.

Podle právní teorie jde u právní úpravy nemovitostí o tyto hlavní principy:

- zásada legality spočívá v tom, že v operátech nemovitostí jsou zapisovány právní úpravou stanovené údaje a k zápisům dochází podle rozhodnutí k tomu povolaných orgánů, úředních listin a jiných zákonem předvídaných dokladů,
- zásada speciality neboli přehlednosti zápisu, která vyžaduje provádění zápisů v evidenci nemovitostí předepsaným způsobem na operátech k tomu vyhrazených,
- zásada jednotnosti při vedení operátů evidence nemovitostí je nezbytným požadavkem dokonalosti, průkaznosti a předpokládané víceúčelové použitelnosti tohoto díla,
- zásada univerzálnosti, která má zajistit úplné mapové i písemné podchycení a průběžné sledování skutečných užívacích i nejdůležitějších právních vztahů o veškerých nemovitostech v České republice,
- zásada veřejnosti operátů evidence nemovitostí, spočívající v možnosti nahlížet do evidence a pořizovat si z ní pro svou potřebu, o svých právních vztazích a závazcích k nemovitostem opis či výpis,
- zásada závaznosti údajů evidence nemovitostí, taxativně právním předpisem stanovených, která má prvořadý význam pro sféru plánování, řízení, statistiku a

výkaznictví, vedle toho má i svůj právní dosah při sepisování smluv a jiných listin o nemovitostech,

- zásada oficiality, která znamená, že zápisy v evidenci nemovitostí jsou prováděny z úřední povinnosti,
- zásada bezplatnosti zápisů v evidenci nemovitostí pro všechny vlastníky a uživatele nemovitostí.

#### **4.1.2. Registrace státním notářstvím**

Institut notáře jako soudního komisaře byl zaveden do rakousko-uherského právního řádu Císařským patentem ze dne 21. května 1855 číslo 94 ř. z. (říšského zákoníku), jímž se předepisuje a počínajíc dnem 1. srpna 1855 uvádí v účinnost nový notářský řád. V hlavě třinácté tohoto předpisu byly svěřeny notáři jako soudnímu komisaři taxativně vyjmenované úkony v nesporném řízení, zejména pak všechny úkony potřebné pro vydání odevzdací listiny pozůstalostním (okresním) soudem. V tomto postavení pomocného orgánu soudního (jak soudní komisaře označil v § 5 zákona č. 100 Sb. z. a n./1931 (sbírky zákonů a nařízení) o zásadních ustanoveních řízení nesporného), tedy s vyloučením jakékoli pravomoci rozhodovací, působili notáři až do doby zestátnění notářství zákonem č. 116/1951 Sb., o státním notářství, který nabyl účinnosti 1. ledna 1952. Od tohoto okamžiku byla svěřena státním notářstvím nejprve z pověření soudu a od 1. ledna 1955 zákonem č. 52/1954 Sb., kterým se rozšiřuje působnost státních notářství, pravomoc projednávat dědictví a rozhodovat s účinky soudního rozhodnutí. Zrušení státních notářství proběhlo k 1. lednu 1993 zákonem č. 264/1992 Sb. Všechny pravomoci, které mělo státní notářství, byly převedeny na nově vzniklé katastrální úřady přijetím zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, který schválilo Federální shromáždění s účinností od 1. ledna 1993.

Státní notářství pomáhalo ve svém oboru činnosti občanům a organizacím při ochraně jejich práv a při uspořádání jejich vzájemných vztahů. Přitom dbalo, aby občané vykonávali svá práva v souladu se zájmy společnosti a aby své povinnosti ke spoluobčanům a ke společnosti plnili dobrovolně. Ve své činnosti, zejména svým

rozhodováním, pečovalo státní notářství důsledně o dodržování zákonů, především při ochraně vlastnictví státu a osobního vlastnictví občanů.

Státní notářství rozhodovalo o řízení o dědictví, o umořování listin, o registraci právních úkonů, o úschovnách, a podle zvláštních předpisů o notářských poplatcích. Dále provádělo soudem nařízený výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí.

V ostatní své činnosti státní notářství zejména sepisovalo notářské zápisy o právních úkonech a jiné písemnosti, osvědčovalo právně významné skutečnosti, přijímalo do úschovy listiny a peníze, mělo v úschově pozemkové a železniční knihy a spolupůsobilo při evidenci nemovitostí.

Při plnění svých úkolů postupovalo státní notářství v úzké součinnosti s národními výbory, soudy a jinými státními orgány, jakož i se společenskými organizacemi.

Národní výbory, soudy, prokuratury, jiné státní orgány a organizace poskytovaly státním notářstvím účinnou pomoc při plnění jejich úkolů.

Státní notářství si poskytovala navzájem pomoc při plnění svých úkolů.

Při rozhodování i při ostatní své činnosti vycházelo státní notářství ze skutečného stavu věci, dbalo o určitost právních vztahů a o předcházení sporům. Jednání vedlo tak, aby probíhalo rychle a hospodárně.

Ve věcech souvisejících s jeho činností poskytovalo státní notářství občanům a organizacím právní poučení a dbalo o to, aby nikdo neutrpěl újmu pro nedostatek právních znalostí.

Zjistilo-li státní notářství v činnosti některé organizace nedostatky, jež vedly nebo by mohly vést k ohrožení nebo porušení práv, upozornilo na to organizaci, u které takový nedostatek zjistilo.

### Řízení o registraci smluv státním notářstvím

K registraci smlouvy bylo příslušné státní notářství, v jehož obvodu byla nemovitost, které se smlouva týkala. Byly-li nemovitosti, které byly předmětem smlouvy, v obvodu

několika státních notářství, provedlo každé z nich řízení o registraci smlouvy, pokud šlo o nemovitost, která byla v jeho obvodu.

Řízení o registraci, jehož účastníky byli účastníci smlouvy, zahájilo státní notářství na ohlášení kteréhokoli z nich.

Ohlásil-li účastník smlouvy o omezení převodu nemovitostí, že omezení převodu zaniklo, přezkoumalo státní notářství tyto údaje jako při registraci smlouvy.

Smlouva se ohlašovala k registraci předložením jejího prvopisu a dále dvou opisů pro každé státní notářství provádějící registraci.

Státní notářství přezkoumalo, zda byla smlouva, která byla ohlášena k registraci, platná, zejména zda se svým obsahem nepříčila zákonu nebo jej neobcházela anebo jinak neodporovala zájmům společnosti. Za tím účelem státní notářství také vždy vyžádalo stanovisko místního národního výboru obce, kde byla nemovitost. Účastníci byli povinni prokázat státnímu notářství skutečnosti potřebné k přezkoumání platnosti smlouvy.

Neshledalo-li státní notářství u smlouvy nedostatky, popřípadě byly-li tyto nedostatky v přiměřené lhůtě určené státním notářstvím odstraněny, státní notářství smlouvu registrovalo.

Nebyly-li splněny podmínky pro registraci, rozhodlo státní notářství, že registraci odmítá, a prvopis smlouvy s ostatními předloženými doklady vrátilo ohlašovateli, jakmile rozhodnutí nabylo právní moci.

Rozhodnutí o registraci vyznačilo státní notářství na prvopise smlouvy s doložkou, že dnem, který byl v ní uveden, nastávaly právní účinky registrace. Prvopis smlouvy vrátilo státní notářství ohlašovateli. Zároveň zaslalo státní notářství ověřený opis smlouvy s vyznačením její registrace příslušnému orgánu Ústřední správy geodézie a kartografie v okrese.

Státní notářství vedlo sbírku ověřených opisů registrovaných smluv.

Státní notářství sepisovalo účastníkům podle jejich prohlášení notářské zápisy o smlouvách, závětech a jiných právních úkonech. V notářském zápisu mohlo pokračovat státní notářství, které notářský zápis sepsalo, nebo státní notářství jim dožádané.



Notářský zápis musel obsahovat:

- a) místo a dobu úkonu,
- b) označení státního notářství a jeho sídlo, jakož i jméno a příjmení státního notáře, před nímž účastníci notářský zápis podepsali,
- c) jméno, příjmení, zaměstnání a bydliště (pracoviště) účastníků, zástupců, svědků, důvěrníků a tlumočnicků,
- d) údaj, zda byli účastníci způsobilí k právním úkonům,
- e) obsah úkonu,
- f) potvrzení, že zápis byl po přečtení účastníky schválen,
- g) podpisy účastníků, svědků, důvěrníků a tlumočnicků,
- h) otisk kulatého úředního razítka státního notářství a podpis státního notáře.

Bylo-li předmětem dědického řízení nemovitost, zašle státní notářství orgánu geodézie své pravomocné rozhodnutí, kterým bylo skončeno dědické řízení, a zároveň mu sdělilo, která omezení váznoucí na nemovitosti měla být v evidenci nemovitostí zapsána. Jestliže provedlo státní notářství registraci smlouvy, zaslalo její opis orgánu geodézie a současně mu sdělilo, která omezení váznoucí na nemovitostech měla být v evidenci nemovitostí zapsána. Nebylo-li předmětem smlouvy převod celé nemovitosti nebo bylo-li předmětem smlouvy pouze omezení převodu nemovitostí, sdělilo státní notářství orgánu geodézie zároveň všechny údaje potřebné k tomu, aby právní vztahy k celé nemovitosti a příslušná omezení mohly být v evidenci nemovitostí zapsány.

Provedlo-li státní notářství při nařízení výkonu rozhodnutí soudem prodej nemovitosti, zaslalo orgánu geodézie potvrzení o tom, komu byla nemovitost prodána a kterým dnem nabyl ten, komu nemovitost byla prodána, vlastnictví.

## **4.2. Katastr nemovitostí - Zápisy vlastnictví a jiných práv k nemovitostem**

V dřívější evidenci nemovitostí měly právní vztahy k nemovitostem pouze evidenční charakter a do této evidence se zapisovala práva k nemovitostem, která vznikala na podkladě smluv registrovaných státním notářstvím, rozhodnutím soudů, státních orgánů nebo jiných orgánů a organizací, oprávněných rozhodovat o právních vztazích k nemovitostem.

Přijetím a účinností zákona č. 264/1992 Sb., kterým se změnil občanský zákoník, byl zrušen zákon o státním notářství a notářský řád, a měnily se a doplňovaly některé další zákony, zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Uvedené zákony byly koncipovány na zcela jiných zásadách. Pravomoc katastrálních úřadů se oproti bývalým střediskům geodézie posílila v systému orgánů státní správy. Další změny nastaly přijetím zákona č. 89/1996 Sb., kterým se změnila a doplňovala zákony ČNR č. 344/1992 Sb. a občanský zákoník č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Účinností tohoto zákona se změnil předmět evidence v katastru nemovitostí a tím i rozsah zápisu právních vztahů k nemovitostem do katastru nemovitostí. Po změně se do katastru nemovitostí zapisují pouze vztahy k nemovitostem a k bytům a nebytovým prostorům, které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí.

Převádí-li se nemovitá věc, byt a nebytový prostor, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se při smluvních převodech vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. K ostatním nemovitým věcem, tzn. stavbám, které nemají charakter budovy nebo rozestavěné budovy, a k drobným stavbám, se nabývá vlastnictví při smluvním převodu okamžikem účinnosti této smlouvy. Tímto se náš právní řád u staveb, které nejsou předmětem evidování v katastru nemovitostí, vrací opět k takzvané konsensuální zásadě, podle které se vznik, změna nebo zánik práva vlastnictví k nemovité věci uskutečňují samotnou smlouvou.

Věcná práva k nemovitostem, která se do katastru nemovitostí zapisují:

- předkupní právo s účinky věcného práva,
- právo odpovídající věcnému břemeni,

- zástavní právo,
- vlastnické právo,

#### Hlavní zásady zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem:

- zásada konstitutivní (intabulační)
- zásada dispoziční
- zásada legality
- zásada priority
- zásada formální publicity neboli zásada veřejnosti
- zásada veřejné víry
- zásada oficiality

#### Zásada konstitutivní (intabulační)

Všechny smluvní převody nemovitostí, které jsou předmětem evidence katastru nemovitostí, smluvní zástavné práva k těmto nemovitostem, smluvně zřizovaná oprávnění odpovídající věcným břemenům a předkupní práva s účinky věcného práva k nemovitostem, vznikají, mění se, popřípadě zanikají dnem provedení vkladu práva či výmazu vkladu práva v katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, s účinky ke dni podání návrhu na vklad práva.

#### Zásada dispoziční

Řízení o povolení vkladu vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti zahajuje příslušný katastrální úřad vždy a pouze na základě návrhu na vklad, který je mu doručen. Katastrální úřad nemůže bez návrhu na vklad zahájit jakékoliv řízení o vkladu práva a nemůže vložit právo, které v návrhu na vklad není uvedeno.

#### Zásada legality

Katastrální úřad je podle obecně závazných předpisů povinen zkoumat, zda určité, pro zápis do katastru nemovitostí podstatné náležitosti listiny, která mu byla doručena s návrhem na povolení vkladu, nejsou v rozporu s platnými obecně závaznými předpisy, a zda listina je z tohoto pohledu pokladem způsobilým pro zápis práv do katastru nemovitostí.

### Zásada priority

Pořadí zápisů v katastru nemovitostí se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dnem, měsícem a rokem doručení příslušnému katastrálnímu úřadu. U návrhu na vklad se kromě toho zaznamenává ještě hodina a minuta doručení. Docházející návrhy na vklad se průběžně zaznamenávají do protokolu o vkladech – protokol V a do protokolu o záznamech – protokol Z. Každý má právo nahlédnout do evidence doručených návrhů. Přijatý návrh nebo listiny, podle nichž má být zápis do katastru nemovitostí uskutečněn, je předmětem „plomby“, která se vyznačí u dotčené parcely.

### Zásada formální publicity neboli zásada veřejnosti

Katastr nemovitostí je veřejný a za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu je každý oprávněn nahlédnout do katastru nemovitostí a udělat si pro svou potřebu, o svých právních vztazích a závazcích k nemovitostem opis či výpis.

### Zásada veřejné víry

Kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí učiněného po dni účinnosti zákona č. 265/1992 Sb., tj. po 1. 1. 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti.

### Zásada oficiality

Na návrh nabyvatele se zapíše do katastru nemovitostí právo vzniklé ze zákona, jehož ustanovení neobsahuje jednoznačnou identifikaci dotčených vlastníků a údajů o nemovitostech. Na podkladě ohlášení vlastníka budovy se zapíše do katastru nemovitostí nová budova, včetně vlastnického práva k ní. Nabyvatel práva je povinen ze zákona ohlásit změnu katastrálnímu úřadu do 30 dnů ode dne vzniku práva a předložit listinu, která změnu dokládá. Stejně tak státní orgány a zhotovitelé jiných listin, které potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem, jsou ze zákona povinni zasílat tyto listiny katastrálnímu úřadu to 30 dnů ode dne jejich pravomoci nebo do 30 dnu ode dne jejich vyhotovení. Katastrální úřad zápis těchto právních vztahů provádí z úřední povinnosti, na podkladě podnětu, kterého se mu dostane nositelem oprávnění nebo zprostředkovaně příslušným státním orgánem.

### Zápis do katastru nemovitostí, týkající se práv k nemovitostem se provádějí:

- vkladem
- záznamem
- poznámkou

### Vklad

Vklad je úkon katastrálního úřadu, který má za následek vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitostem, které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí. Vkladem se rozumí zápis do katastrálních operátů a lze je provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu.

Katastrální úřad nerozhoduje o vlastnictví ani o jiném právu k nemovitosti, ale o povolení vkladu nebo výmazu práva do katastru nemovitostí, přičemž vklad do katastru nemovitostí je nutno chápat jako úkon, který je právním způsobem nabytí a následné existence vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti, vždy podmíněný existencí platné smlouvy nebo jiné listiny, a výmaz právním způsobem zániku vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti, vždy podmíněný existencí platné smlouvy nebo jiné listiny.

### Předmět vkladu

Předmětem vkladu jsou věcná práva zapisovaná do katastru nemovitostí.

- Smlouvy o převodu vlastnictví nemovitostí,
- smlouvy směnné,
- smlouvy o zástavním právu k nemovitostem,
- smlouvy o oprávnění, které odpovídá věcnému břemenu,
- smlouvy o předkupním právu k nemovitostem s věcnými účinky,
- smlouvy o převodu bytu a nebytového prostoru,
- dohody o vydání věci uzavřené podle zvláštních předpisů,
- prohlášení vkladatele s úředně ověřeným podpisem o vložení nemovitosti do základního jmění obchodní společnosti,
- dohody o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů,
- smlouvy o výstavbě, jejíž součástí je převod spoluvlastnických podílů k pozemku,

- prohlášení vlastníka budovy,
- smlouva o výstavbě.

### Záznam

Záznam je úkon katastrálního úřadu, který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti.

Předmětem záznamu jsou práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla:

- ze zákona,
- rozhodnutím státního orgánu,
- příklepem licitátora na veřejné dražbě,
- na základě právní skutečnosti nebo jednostranného právního úkonu,
- smlouvy a jiné listiny o přechodu vlastnického práva k nemovitostem, uzavřené podle § 19 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

### Poznámka

Poznámka je úkon katastrálního úřadu, který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti. Má pouze signalizační charakter a upozorňuje, že o nemovitosti bylo zahájeno určité řízení nebo že vlastník nemovitosti má určité omezení dispozičních práv.

Předmět poznámky

Zápis poznámkou do katastru nemovitostí má více významů:

- zapisují se skutečnosti, které omezují dispoziční práva vlastníka nebo jiného oprávněného a katastrální úřad k nim přihlíží v řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí
- informuje třetí osoby o možných právních vadách nemovitostí, když vlastníci, kteří nejsou jako vlastníci zapsáni v katastru nemovitostí, se o svá práva domáhají u soudu

## Zápisy jiných než věcných práv k nemovitostem

Jiná než věcná práva k nemovitostem zapisována do katastru nemovitostí (§ 2 odst. 4 zákona č. 344/1992 Sb.):

- právo hospodaření s majetkem státu,
- právo trvalého užívání nemovitostí,
- správa nemovitosti ve vlastnictví státu,
- prozatímní správa národního majetku,
- oprávnění městských částí hlavního města Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy,
- oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst.

Zákon č. 344/1992 Sb. České národní rady ze dne 7. května 1992, o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

- Změna: 89/1996 Sb.
- Změna: 103/2000 Sb.
- Změna: 120/2000 Sb.
- Změna: 220/2000 Sb.
- Změna: 53/2004 Sb.
- Změna: 342/2006 Sb.
- Změna: 186/2006 Sb.
- Změna: 269/2007 Sb.
- Změna: 8/2009 Sb.
- Změna: 227/2009 Sb.

### 4.3. Převod bytů a bytových jednotek

Předmětná bakalářská práce se nezmiňuje například o převodech bytů, bytových jednotek a podobných nemovitostech, které jsou upraveny zákonem 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). Podle údajů bylo v katastru nemovitostí evidováno na konci roku 2006 celkem 1 368 660 bytů a nebytových prostorů jako samostatných předmětů vlastnictví.

V právní úpravě vlastnictví bytů (tzv. kondominiálního vlastnictví) existují ve světě dnes dva systémy (všechny ostatní varianty jsou jen modifikací či mutací prvního nebo druhého systému). Prvý z nich lze označit jako *anglosasko-francouzský*. Vychází z toho, že nemovitostí je obecně pozemek (dle zásady *superficies solo cedit*), ale nemovitostí může být i byt. V takovém případě je vlastník bytu zároveň podílovým akcesorickým spoluvlastníkem společných částí domu a zastavěného (a často také souvisejícího) pozemku (pozemek zde přestává být samostatným předmětem vlastnictví). Zároveň vlastníci bytů jsou povinně a nezrušitelně sdruženi v právnické osobě, jejíž veškerá speciální právní subjektivita a předmět činnosti jsou limitovány správou společných částí domu a pozemku. Členství zde je akcesorické k vlastnictví bytu, existence právnické osoby (asociace, společnost, syndikát) je odvislá od existence tohoto druhu vlastnictví. Byt přitom může být předmětem vlastnictví, spoluvlastnictví, může být ve společném majetku manželů, přičemž všichni spoluvlastníci jsou kolektivními členy právnické osoby (platí zásada, *kolik bytů – tolik členů*).

Koncepčně existuje tento systém ve dvou podobách:

a) (převládá) *dualistická teorie*, která uznává za předmět vlastnictví byt jako nemovitou věc, s níž je neoddělitelně spojeno akcesorické (přídavné) spoluvlastnictví pozemku a společných částí domu (tedy stavba není součástí pozemku, nýbrž pozemek, resp. spoluvlastnické podíly na něm jsou součástí nemovité věci, která je vytvořena právním rozdělením stavby – bytu). Na této konstrukci, která je přesvědčivější a umožňuje lépe koncipovat pravidla pro správu společných částí domu a pozemku, je vybudována i česká právní úprava.



b) (menšinová) *monistická teorie*, která právně uznává za předmět vlastnictví pouze byt; společné části domu a pozemek zde právně neexistují. Je téměř nefunkční, neboť není--li zde žádné spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku, nelze zde konstruovat ani žádná omezení jednotlivých vlastníků navzájem a ve vztahu ke společným částem domu a pozemku. Tento anglosasko-francouzský systém ve světě jednoznačně dominuje, existuje téměř ve všech vyspělých státech světa.

Druhý systém lze označit jako *systém německý*; z vyspělých států jej dnes zná jen SRN. Jedná se o systém pokoušející se skloubit superficiální zásadu, že spoluvlastnictví je nežádoucí, neboť se jedná o ochuzení vlastníka, a praktickou potřebu vlastnictví bytů. Podstata spočívá v tom, že nemovitostí je v SRN jen pozemek, jenž je v modifikovaném podílovém spoluvlastnictví jednotlivých spoluvlastníků, přičemž s každým podílem je spojeno právo trvalého bydlení v určitém konkrétním bytu (*Dauerwohnrecht*). Byt zde není samostatným předmětem vlastnictví, „vlastníci bytů“ zde nevlastní byty, nýbrž pouze určité podíly na pozemku, jehož součástí je stavba s byty. Druhou podstatnou odlišností tohoto systému je absolutní neexistence povinné právnické osoby – zákonného správce domu.

Ve světě existuje ještě jeden systém, který se zcela nesprávně označuje za vlastnictví bytů, ačkoliv se pojmově o vlastnictví bytů vůbec nejedná. Jedná se o systém, kdy určitá právnická osoba (zpravidla kapitálová obchodní společnost) se stane vlastníkem právně nerozdělené stavby s byty, přičemž vydá nezastupitelné (někdy omezeně, většinou však neomezeně) převoditelné kapitálové podíly, jejichž hlavním účelem je zajistit jejich vlastníkovu právo obývat konkrétní byt, přičemž vlastník nemůže tyto podíly prodat nebo jinak zcizit.

Rozbor tohoto problému by byl dobrým tématem pro zadání jiné, případně i magisterské práce.



## 5. Úvahy de lege ferenda

Vláda připravuje pro nejbližší období novelu zákona č. 265/1992 Sb. V novele jsou promítnuty záležitosti týkající se nedostatků, resp. nejasností vyplývajících ze současně platného zákona.

Předkládaný návrh byl v podstatné části zpracován před 1. listopadem 2007, Návrh prošel meziresortním připomínkovým řízením, byl projednán v Legislativní radě vlády, schválen vládou a jako vládní návrh předložen do Poslanecké sněmovny. Návrh tak prošel až do třetího čtení, kde nebyl schválen. Důvodem neschválení nebyl prakticky nesouhlas s novelou zákona č. 265/1992 Sb. K návrhu však byla připojena i část měnící zákon o správních poplatcích. Touto novelou měly být zvýšeny poplatky za podání návrhu na vklad takovým způsobem, že by se částka 500,- Kč vybírala nikoli za podání návrhu na vklad, ale za každou návrhem dotčenou nemovitost a každé k zápisu navržené právo.

V zákoně o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (zákon č. 265/1992 Sb.) jsou některé dílčí nedostatky, které lze řešit novelizací. Na odstranění známých nedostatků právní úpravy netrpělivě čeká zejména realitní a bankovní sektor. Nejvýznamnějším nedostatkem je možnost podávání zjevně neúspěšných žalob na určení vlastnického práva k nemovitosti či na neplatnost smlouvy s cílem dosáhnout přerušení vkladového řízení až do vydání pravomocného rozhodnutí soudu s cílem poškodit konkurenci. Vážným problémem je i nešťastná úprava podávání žalob proti zamítavým rozhodnutím katastrálních úřadů o vkladu práv, která může způsobit duplicitní zápisy práv pro různé osoby či znehodnocení nemovitostí zástavními právy či věcnými břemeny. Praxe očekává i řešení problému starých zástavních práv převzatých z pozemkových knih. Důležitou součástí novelizace by mělo být vytváření podmínek pro elektronickou komunikaci podáváním návrhů na vklad práv na formuláři. Protože prakticky každý novelizační bod řeší jiný konkrétní problém, budou tyto problémy podrobně popsány v odůvodnění jednotlivých novelizačních bodů ve zvláštní části důvodové zprávy. Případná nečinnost by vedla k neodstranění známých problémů, na jejichž řešení panuje shoda jak se zainteresovanými ministerstvy, tak s odbornou veřejností, a které působí problémy ve fungování trhu s nemovitostmi.

Správní poplatek za podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí činí dle sazebníku správních poplatků 500,- Kč. Správní poplatek byl v této výši stanoven v roce 1994 a za uplynulých 16 let nebyl nikdy zvýšen.

V České republice jsou vybírány nejnižší správní poplatky za zápisy práv do katastru nemovitostí v porovnání s ostatními členskými zeměmi Evropské unie. Přestože uvnitř EU existuje mnoho rozdílů ve vedení pozemkových evidencí obsahujících údaje o právních vztazích, panuje shoda o tom, že náklady na tyto evidence mohou a mají být v maximální míře hrazeny z poplatků za poskytované služby. V zemích s tradičním nezastupitelným postavením notářů nebo registrátorů práv je zcela přirozené, že všechny transakční náklady jsou hrazeny prodávajícími a kupujícími. V zemích německé a rakouské tradice pozemkových knih jsou poplatky za zápisy nastaveny tak, že většinou převyšují náklady spojené s provedením zápisu (např. v Německu za rodinný domek cca 400 €, v Rakousku 1 % z ceny). Ve Velké Británii a v Irsku jsou registrační úřady odloučeny od státního rozpočtu a plně financovány z poplatků (ve Velké Británii za registraci malého rodinného domku činí poplatek cca 150 GBP). V Nizozemsku a částečně i ve skandinávských zemích je v pozemkových evidencích využíván model veřejnoprávních agentur, které opět pokrývají všechny nebo velkou část výdajů z poplatků za poskytované služby. Také v nových členských zemích EU je jasně patrný tento trend, z pobaltských republik již dnes katastrální služba Litvy pokrývá své výdaje z vlastních příjmů a k podstatným změnám došlo i na Slovensku, se kterým jsme měli v roce 1993 zcela totožné výchozí pozice. Poplatek za vklad práva na Slovensku byl zvýšen, od roku 2004 se v průměru vybíralo 2 000 Sk za návrh na vklad, dnes se vybírá 66 euro.

Pokud se týká správního poplatku, přichází v úvahu

- a) nulová varianta
- b) valorizace poplatku alespoň o část inflace, k níž došlo od roku 1994
- c) jiná konstrukce správního poplatku závislá na počtu zapisovaných práv a vkladem dotčených nemovitostí

Zákon o zápisech umožňuje zahajovat řízení o povolení vkladu písemným podáním. Přitom listinu, podle které má být vklad proveden, považuje za přílohu návrhu. Vytvářely se tak spekulace, že tuto listinu je možné předložit kdykoli po podání návrhu na vklad. To však nelze připustit, pokud má právo vkladem vznikat ke dni podání návrhu na vklad. Je proto nutné, aby vkladová listina již k tomuto dni existovala, což je možné zajistit jen tím, že k tomuto dni bude také předkládána. Nulová varianta by vedla k tomu, že by návrhy na vklad s cílem zajištění lepšího pořadí byly podávány v době, kdy smlouva ještě vůbec neexistuje.

Navrhuje se obdobně jako v případě zápisů do obchodního rejstříku stanovit, že návrh na zahájení vkladového řízení musí být podán na stanoveném formuláři. Tím se zajistí jednotnost podávaných návrhů a jejich přehlednost při přijímání těchto návrhů. Lze také očekávat, že to povede i ke snížení chybovosti podávaných návrhů, což usnadní situaci jak účastníkům řízení, tak katastrálním úřadům. Předpokládá se, že většina navrhovatelů bude využívat webovou formulářovou aplikaci, která u většiny běžných případů vytvoří jednostránkový návrh na vklad. I v případě jeho vytištění si systém uchová data potřebná pro zápis do katastru nemovitostí v elektronické formě, což značně přispěje ke snížení chybovosti podání katastrálním úřadům. Využití elektronických formulářů bude také významným krokem k elektronizaci vkladového řízení.

Vzhledem k tomu, že se jedná o poměrně závažnou změnu, která má významný dopad na zaběhlou dosavadní praxi při podávání návrhu na vklad, je v přechodných ustanoveních uvedeno, že ještě rok od účinnosti tohoto zákona bude možné podávat návrhy na vklad bez použití formuláře. Tím bude vytvořen dostatečný časový prostor, aby si všichni nový způsob podávání návrhu na vklad osvojili a nové právní úpravě se tak přizpůsobili. Nulová varianta by vedla k tomu, že by katastr nemovitostí začal zaostávat v elektronizaci administrativních procesů.

Cílem předkládání nabývacích listin, podle nichž byly zápisy učiněny ještě do bývalé evidence nemovitostí, bylo zkvalitnění údajů katastru. Uvedené očekávání se však nenaplnilo. Nejvyšší soud ve svém sjednocujícím stanovisku Cpjn 38/98 ze dne 28. 6. 2000, které bylo publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. Rc 44/2000, zaujal názor, že platnost těchto listin není katastrální úřad oprávněn přezkoumávat ani v minimálním rozsahu, a proto i když zjistí vady nabývacího titulu, je povinen vklad stejně povolit. I kdyby zde však stanovisko Nejvyššího soudu nebylo, deklarovaný cíl by zřejmě zůstal nenaplněn. Pokud by katastrální úřad zjistil vady nabývacího titulu a mohl z uvedeného důvodu vklad zamítnout, musel by osobu, které znemožnil zamítnutím nakládat s nemovitostí, ponechat zapsanou jako vlastníka v katastru i nadále. Ke zkvalitnění zápisů v katastru by tedy nedošlo. Kromě toho lze předpokládat, že i osoby zapsané v bývalé evidenci nemovitostí jako vlastníci na základě vadných nabývacích titulů s ohledem na význam zápisů převzatých z bývalé evidence nemovitostí (viz § 16 zákona) a s ohledem na to, že tyto zápisy nejméně od roku 1993 nikdo nerozporoval, zřejmě ve většině případů vlastnické právo přinejmenším vydržely. Pokud katastrální úřad má potřebu ověřit si platnost nabývacího titulu, v drtivé většině

tak může učinit, protože nabývací listiny jsou uloženy ve sbírce listin u katastrálního úřadu. Ze všech uvedených důvodů se navrhuje, aby nabývací listiny nebylo nadále nutné k řízení o povolení vkladu předkládat.

Nulová varianta by vedla k tomu, že by účastníci vkladového řízení byli nuceni předkládat katastrálním úřadům úředně ověřené kopie listin, které katastrální úřad při rozhodování o povolení vkladu s ohledem na existující stanovisko Nejvyššího soudu stejně nemůže využít, a které má katastrální úřad navíc v naprosté většině již uloženy ve sbírce listin.

V případě, kdy je možné z příslušného rejstříku zjistit potřebný údaj dálkovým způsobem, nebyla uzákoněna povinnost předkládat výpis z tohoto rejstříku jako přílohu návrhu na vklad.

Dosavadní právní úprava již neodpovídá platné právní úpravě o řízení před soudy. Proto se nahrazuje s odkazem na platnou právní úpravu. Oproti obecné právní úpravě se stanoví lhůta pro podání žaloby na 30 dnů. Tato lhůta je pro řízení ve věci vkladu práva plně dostačující. Přitom povede k urychlení navazujících řízení. Vzhledem k tomu, že práva podání žaloby se nelze předem vzdát, musí totiž katastrální úřad po celou stanovenou lhůtu vyčkávat, zda žaloba nebude podána, a nemůže pokračovat v navazujících vkladových řízeních.

Aby se předešlo případné kolizi mezi rozhodováním soudu a současným rozhodováním katastrálního úřadu o mimořádném opravném prostředku, navrhuje se i v případě rozhodnutí o zamítnutí vkladu možnost použití těchto mimořádných opravných prostředků vyloučit. Předkladateli ostatně z praxe není znám jediný případ, kdy by některý z těchto mimořádných prostředků byl v případě rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu použit.

Je třeba, aby po dobu, než bude jisté, že žaloba proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu nebude podána, neprováděl katastrální úřad další zápisy týkající se nemovitostí, kterých se zamítnutí návrhu na vklad týká. V případě, že žaloba podána bude, je nezbytné toto zajistit až do doby, než bude katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné rozhodnutí o podané žalobě. Pokud by tomu bylo jinak, katastrální úřad by ihned poté, co zamítne návrh na vklad a zamítavé rozhodnutí doručí, byl povinen provádět další zápisy práv

k téže nemovitosti. Pokud by následně soud vklad povolil, vznikla by značná škoda, a to zcela neodvratně.

Pokud by byla ponechána dosavadní právní úprava, a při podání žaloby k soudu by se navazující vkladová řízení nepřerušovala, katastrální úřady by již nemohl bránit případné škodě dosavadním postupem, který je na hraně zákona a musely by akceptovat názor vyjádřený v judikatuře soudů o tom, že rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu nabývá právní moci již doručením tohoto rozhodnutí. Neměly by důvod vyčkávat a zajímat se o to, zda ve stanovené lhůtě bude soudu v dané věci podána žaloba a pokud ano, s jakým výsledkem. Musely by naopak okamžitě provádět další zápisy k týmž nemovitostem. Pokud by následně po uplynutí delšího času soud zamítnutý vklad povolil, vznikla by zákonitě škoda, která by v případě nemovitostí dosahovala značné výše.

Veřejný ochránce práv kritizoval, že i po letech a desetiletích se objevují staré listiny, o kterých neměl doposud nikdo ani tušení, a které svědčí o tom, že v dávné minulosti vlastnil určitou nemovitost někdo jiný, než kdo byl zapsán ve veřejné evidenci. Jedná se o registrované smlouvy, přidělové listiny, převody nemovitostí do bývalého socialistického vlastnictví atp. Účastníci realitních obchodů, notáři v dědických řízeních, ani nikdo jiný však o těchto listinách nevěděl. Proto se vždy vycházelo z údajů obsažených ve veřejné evidenci. Ty se pochopitelně rozcházel s údaji v neznámých a teprve nyní předkládaných listinách. Podle současných právních předpisů při předložení těchto listin katastrálnímu úřadu dochází k duplicitnímu zápisu vlastnického práva, nemovitost je tak fakticky zablokována až do odstranění duplicitního zápisu buď na základě uznání vlastnictví jednoho z duplicitně zapsaných vlastníků, nebo na základě rozhodnutí soudu. Přitom v mnoha případech dnes původně zapsaný vlastník své vlastnictví k nemovitosti přinejmenším vydržel a stará listina je proto z dnešního pohledu již bez právního významu. Navrhuje se proto zabránit takovýmto duplicitám, které vyjadřují právně nemožný stav a jen komplikují život vlastníkům nemovitostí. Přitom je čistě vinou těch, co tyto listiny dnes předkládají, že tak neučinili již v době, kdy listina vznikla, ač jim to právní předpisy vždy ukládaly. Pokud se předkladatelé starých listin domnívají, že jsou i dnes vlastníky nemovitosti, mohou podat žalobu určovací k soudu, kde žalovaným bude osoba dnes zapsaná jako vlastník v katastru nemovitostí, nebo dosáhnout uznání vlastnického práva od dnes zapsaného vlastníka smírnou cestou. Duplicitním zápisům by navržené ustanovení zabránilo i v případech,

kdy je předkládáno rozhodnutí o vlastnickém či jiném věcném právu k nemovitosti, které není závazné pro dnes zapsaného vlastníka nemovitosti, protože ten nebyl účastníkem řízení, v němž bylo rozhodnutí vydáno. Cílem navrženého ustanovení je zabránit duplicitním zápisům ve všech případech a zápis záznamem provádět až v okamžiku, kdy bude jednoznačné, zda a komu svědčí zapisované právo.

Záznamem se provádí zápis do katastru nemovitostí mimo jiné i na základě soudních rozhodnutí. Velké problémy však praxi přináší, když soudní rozhodnutí je předloženo k záznamu, a na dosavadní zápisy v katastru nenavazuje. Může se tak stát, že je z katastru nemovitostí vymazáno na základě soudního rozhodnutí záznamem vlastnické nebo jiné věcné právo i bez vědomí dosavadního vlastníka. Lze konstatovat, že takový postup je protiústavní. Čl. 38 odst. 2 Listiny základních práv a svobod totiž uvádí: „Každý má právo, aby jeho věc byla projednána veřejně, bez zbytečných průtahů a v jeho přítomnosti a aby se mohl vyjádřit ke všem prováděným důkazům. Veřejnost může být vyloučena jen v případech stanovených zákonem.“ Existují záznamové listiny včetně rozhodnutí soudů, které byly vyhotoveny tak, že na jejich základě má být z katastru vymazán dosud zapsaný vlastník nebo jiný oprávněný, aniž by měl možnost účastnit se soudního řízení, jehož výsledek pro něj proto není závazný. Typické jsou rozsudky, kdy se určí, že určitá osoba vydává nemovitost jiné osobě. Přitom vydávající osoba není v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník, protože dávno převedla nemovitost na třetí osobu. Pro tuto třetí osobu tedy není rozsudek závazný, nijak nemohla před soudem hájit svoje práva a většinou ani o probíhajícím soudním řízení neví. Náhle se však dozví, že byla jako vlastník z katastru vymazána záznamem, aniž by s ní předtím kdokoli jednal. Typické jsou také případy, kdy dědici dědí nemovitost, kterou zůstavitel nikdy neovlastnil. Konečně se nenavazující rozsudky týkají případů, kdy soud rozhodne o vlastnictví nemovitosti, která neexistuje. Stává se to například tehdy, když soud vychází ze starých podkladů a před vynesením soudního rozhodnutí je dokončena pozemková úprava, při které všechny dosavadní pozemky zaniknou a místo nich vzniknou pozemky naprosto jiné. Uvedené nedostatky je třeba nejprve odstranit v řízení před orgánem, který je k tomu příslušný. V žádném případě se tedy nebude ani nadále zkoumat, zda soud rozhodl po věcné stránce správně. Stejná právní úprava byla i v obecném knihovním zákoně, podle kterého se do pozemkové knihy zapisovala i práva na základě soudních rozhodnutí.

Nulová varianta by vedla k tomu, že by se do katastru nemovitostí i nadále prováděly duplicitní zápisy, čímž by náš katastr zůstal evropskou raritou. Ostatně osvědčená



zásada, že každý zápis ve veřejné evidenci nemovitostí musí navazovat na předchozí zápisy, byla obsažena již v ustanovení § 21 zákona č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (Obecný knihovní zákon), které znělo: „*Zapisovati se může jen proti tomu, kdo jest toho času, kdy se žádá, zapsán v pozemkové knize za vlastníka nemovitosti nebo práva, ve příčině kterých se má zápis státi, nebo se alespoň zároveň za vlastníka vloží nebo zaznamená (§ 432 ob. z. obč.)*“.

Podle dosavadní právní úpravy měla být listina, na jejímž základě nelze provést záznam vrácena tomu, kdo listinu vyhotovil. V praxi realizace tohoto postupu často není vůbec možná, protože ten, kdo listinu vyhotovil, např. státní notářství, advokátní poradna, určitá státní instituce (např. orgán provádějící přidělové řízení) již dávno neexistují a není tedy možno jim listinu vrátet. Ani v případě, že by mělo soudní rozhodnutí být vráceno soudu, který soudní rozhodnutí vyhotovil, není vhodné. Soud totiž zpravidla nemůže iniciovat nápravu důvodů, pro které nebyl záznam proveden. Tuto nápravu může zpravidla iniciovat ten, v jehož zájmu měl být záznam proveden, a kdo tedy k záznamu listinu předložil. Pokud je důvodem neprovedení záznamu např. překlep v parcelním čísle ve výroku soudního rozhodnutí, může u soudu iniciovat vydání opravného rozhodnutí. Pokud je důvodem neprovedení záznamu to, že soudní rozhodnutí se nevztahuje na v katastru zapsaného vlastníka, může předkladatel iniciovat soudní řízení proti v katastru zapsanému vlastníkovi nebo to s ním řešit smírnou cestou. Pokud nemovitosti, kterých se rozhodnutí týká, neexistují např. proto, že zanikly provedením pozemkové úpravy, může předkladatel listiny v některých případech rovněž iniciovat soudní řízení opírající se o stav po pozemkové úpravě. Navíc podle nejnovější judikatury se předkladatel listiny může neprovedení záznamu bránit cestou správního soudnictví. Tuto možnost vyhotovitel listiny, pokud není totožný s jejím předkladatelem, vůbec nemá. Ze všech těchto důvodů se navrhuje, aby se v případě neprovedení záznamu vracela listina předkladateli a nikoli vyhotoviteli záznamové listiny.

Zápis poznámek spornosti se dotčené ustanovení omezí na případy, kdy se na základě žalobních návrhů poznámka spornosti nevyznačí, protože žalobní návrh se netýká otázky, která by představovala ve vkladovém řízení předběžnou otázku. Jedná se např. o žalobu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo žalobu o vypořádání zaniklého společného jmění manželů. Konečně se jedná o spory o existenci věcných práv k věci cizí.

Nulová varianta nepřichází v daném případě v úvahu.

Od účinnosti novely exekučního řádu č. 347/2007 Sb., to je od 1. ledna 2008, platí, že je-li nařízena exekuce, ve které jako povinný vystupuje stát, není tímto opatřením již stát nijak omezen v nakládání se svými nemovitostmi. Přesto se dosud o této exekuci i nadále zapisuje do katastru nemovitostí poznámka, která vzbuzuje zdání, že stát v nakládání se svými nemovitostmi omezen je. To komplikuje situaci některých státních organizací, jejichž úkolem je zpeněžit nemovitosti ve vlastnictví státu (např. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových), protože se lidé od něj bojí nemovitost koupit, přestože zákon jejich prodeji žádnou právní překážku neklade. Proto se navrhuje, aby tam, kde nařízení exekuce nemá omezující charakter, nebyla o tomto nařízení zapisována do katastru nemovitostí ani poznámka. Nulová varianta by znamenala, že by se do katastru nemovitostí i nadále zapisovala poznámka, která nemá pro zápisy do katastru žádný význam a navíc mate veřejnost.

Poznámka spornosti se nově upravuje. Přitom se stanoví, že zápis této poznámky nevyvolá přerušení případného řízení o povolení vkladu. Zároveň se stanoví, jak se v případě podání žalob postupuje. Navrhovaná právní úprava má eliminovat podávání šikanózních žalob, které jsou podávány tak, aby se konkurentovi ztížilo či znemožnilo zřízení věcného práva k nemovitosti. Zároveň se má předejít situaci, kdy by sám úředník katastrálního úřadu rozhodoval o tom, která žaloba je šikanózní a která nikoli, a podle toho posuzoval, zda vkladové řízení přeruší či nepřeruší. To by vyvolalo značný tlak na katastrální úřady a v mnoha případech i spekulace o možnosti korupce v otázkách přerušování vkladového řízení. Nová právní úprava řeší uvedené situace obdobně, jako byly po dlouhá léta řešeny obecným zákonem knihovním při vedení pozemkových knih (k tomu viz § 61 a násl. zákona č. 95/1871 ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách). Alternativou navrhovanému řešení je zřejmě možnost problém nijak neřešit a ponechat dosavadní právní úpravu, jejíž důsledky v případě podávání šikanózních žalob jsou pro postiženého nepříjemné.

V případech, kdy je v katastru nemovitostí zapsána poznámka spornosti, a teprve poté je podán návrh na vklad, měli účastníci vkladového řízení možnost se s touto skutečností seznámit a zvážit, zda půjdou do určitého rizika, které soudní řízení s sebou přináší. V případě, že je poznámka spornosti zapsána až po podání návrhu na vklad, účastníci vkladového řízení předem možnost zvážit nebezpečí určitého rizika neměli. Proto se

navrhuje, aby v případě, že mohli předem zvážit určité riziko, řízení o povolení vkladu přerušováno nebylo, zatímco v opačném případě by nebylo přerušeno jenom tehdy, pokud s tím účastníci vkladového řízení souhlasí.

Ustanovení § 145 správního řádu o řízení s předstihem žádosti stanoví, jak se má postupovat v případě, kdy pro vedení řízení má význam předstih žádosti. Tak je tomu podle § 12 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., které zní: „Pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen katastrálnímu úřadu.“ Pojem „předstih žádosti“ přitom v zákoně o zápisech není použit pouze proto, že tento zákon pochází z roku 1992, kdy tento pojem nebyl v právním řádu znám. Jen proto používá místo uvedeného pojmu pojem „pořadí“. Významově se však jedná o jedno a totéž, a proto řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí je třeba považovat za řízení s předstihem žádosti ve smyslu správního řádu. Markantní je to zejména tehdy, když je katastrálnímu úřadu postupně doručeno více návrhů na vklad vlastnického práva k téže nemovitosti. Zásada pořadí však platí i tehdy, kdy je k téže nemovitosti doručeno několik návrhů na vklad nejen vlastnických, ale i jiných věcných práv k téže nemovitosti. V podobě stanovené správním řádem je však toto ustanovení na řízení o zápisu práv do katastru nemovitostí aplikovatelné pouze částečně. Právě tak jako podle správního řádu je důvodná dokumentace nejen dne, ale i hodiny a minuty podání návrhu. Důvodné je i ustanovení o tom, že se nejprve rozhodne o návrhu, který byl doručen v časovém předstihu. Neaplikovatelné je však ustanovení, že pokud se návrhu podanému v předstihu vyhoví, řízení o dalších návrzích se zastaví, aniž o nich bude meritorně rozhodnuto. Taková úprava je vhodná např. při patentovém řízení, kdy má přednost návrh na registraci patentu podaný dříve a návrhy na registraci stejného patentu podané později nemohou být úspěšné, pokud je dříve podanému návrhu vyhověno. Při zápisech práv do katastru, přestože je pro ně rozhodující pořadí, však nelze dost dobře odůvodnit, proč by v případě, že je k určité nemovitosti rozhodnuto o vkladu vlastnického práva, nemohlo být v navazujícím řízení kladně rozhodnuto o dalším vkladu vlastnického práva nebo o navazujícím vkladu práva zástavního. Aby ustanovení § 145 správního řádu bylo na řízení o zápisech práv k nemovitostem rozumně aplikovatelné, je proto třeba přijmout navrženou odchylku od správního řádu.

Nově je potřeba zavést jednotné formuláře pro návrh na vklad. Tato změna má významný dopad na zaběhlou dosavadní praxi při podávání návrhu na vklad. Ještě rok od účinnosti tohoto zákona bude možné podávat návrhy na vklad bez použití formuláře.

Nabízí se možnost výmazu starých zástavních práv, která se podle stávající právní úpravy nedaří vymazat. Tato zástavní práva byla převzata z pozemkové knihy, která byla vedena do roku 1964. S velkou pravděpodobností již tato zástavní práva byla promlčena nebo i zanikla. Údaje v pozemkové knize o zástavním věřiteli byly neúplné, takže ho po desítkách let není možno dohledat. Tato zástavní práva jsou tak fakticky „mrtvá“, jejich zápis však stále právně znehodnocuje mnoho nemovitostí a nikdo neumí najít právně čistý způsob, jak prokázat zánik nebo alespoň promlčení těchto zástavních práv a vymazat je z katastru nemovitostí. Nelze ani zjistit příslušenství zajištěné pohledávky, ani případný rozsah splacení této pohledávky. Většinou nelze o zástavním věřiteli zjistit ani údaje, které jinak pro označení osob vyžaduje občanský soudní řád. Vzhledem k výše uvedenému, a také k tomu, že za celou dobu zapsání zástavní věřitelé svá zástavní práva neuplatnili, navrhuje se, aby byl stanoven zánik těchto práv jako vyvratitelná domněnka, opravňující k výmazu těchto práv z katastru nemovitostí. V takovém případě se navrhuje, aby ohlášení žádající výmaz těchto práv mělo formu veřejné listiny. Nulová varianta by znamenala, že se ani nadále vlastníci mnohých nemovitostí nedokážou žádným způsobem zbavit starých zástavních práv, což zbytečně snižuje hodnotu jejich nemovitostí.

Navrhuje se zvýšit správní poplatek za podání návrhu na povolení vkladu na dvojnásobek.

## 6. Závěr

Myslím, že předmětná bakalářská práce splnila účel, pro který byla zpracována. V jednotlivých kapitolách podrobně rozebírá jednotlivé stati. Účelem této bakalářské práce bylo shrnout jednak vývoj vlastnictví a zároveň pak informovat o vlastnických vztazích a jiných věcných právech k nemovitostem. Bakalářská práce je soustředěna zejména na strukturu a činnost jednotlivých státních orgánů, do jejich působnosti tyto právní vztahy spadají. Jedná se však o velmi širokou oblast, kterou nelze v jedné bakalářské práci celou podchytit. Významné na této práci je, že již s předstihem se snažím podchytit změny, které se této oblasti v nejbližší době dotknou. Je to ve své podstatě výsledek dlouhodobé práce na změnách, které působí problémy v dané oblasti, a rovněž novela těch ustanovení, jejichž platnost byla překonána jiným právním předpisem, či s takovýmito předpisy zcela nekoresponduje. Problém zůstávalo v minulém období stanovení výše poplatků za tyto služby, které jsou vybírané státem. Politická situace po volbách 2010 umožnila sjednotit názorovou hladinu a změnu v jejich výši prosadit. Předmětná bakalářská práce bohužel neporovnává do hloubky právní vztahy zavedené v České republice s jiným evropským státem. Bohužel, jednak jsou právní vztahy, jejich evidence, převody v každém státě zcela jiné, odlišné od České republiky, jednak ani v dostupné literatuře toto není dostatečně popsáno.

Tato skutečnost vyplývá již i ze zcela specifické situace v České republice, jako bývalého socialistického státu, a zároveň i z jiné struktury vedení jak mapových podkladů, systému prováděného měření, evidence a podobně. Ani bližší srovnání s našimi nejbližšími příhraničními sousedy, Rakouskou republikou a Spolkovou republikou Německa, není možné. O specifických rysech každého správního celku hovoří i ta skutečnost, že i Slováci po rozpadu státu šli svou vlastní cestou, částečně odlišnou od samotné České republiky. Navíc i mapování, systémy měření, měřítko map, v nichž jsou mapy vedeny, jsou odlišná. Částečná zmínka o systému je pouze v části týkající se stanovení poplatků za převody nemovitostí a služby s tím spojené.



## **7. Summary**

### **The real estate cadastre in the legal regulations of the Czech Republic**

The purpose of this bachelor study was to summarize the evolution of possession and at the same time then inform about ownership relations and other real rights. The bachelor study is particularly focused on the structure and activities of public bodies, under the authority of which these legal relations arise. It is significant in the bachelor study that it mentions changes that will soon affect this area. They are in essence an outcome of long-continuing work aiming to solve problems with changes in the given area, and also amendments to those provisions, the legal forces of which have been surpassed by other legal regulations, or which do not correspond with such regulations.

In the bachelor study, I describe data that are registered and processed in the real estate cadastre. I compare and describe real estate record and registration by the state notary's office. Also, I tried to describe ownership and other rights to real estate records performed by the real estate cadastre, in an intelligible and clear way. I mention also transfers of flats and housing units. I mention examples of records and frequently made mistakes in these acts. In the end of the bachelor study I propose some changes.





## 8. Seznam literatury

Barešová, Baudyš: Zákon o zápisech vlastních a jiných věcných práv k nemovitostem, 4. vydání, C.H.BECK, 2007 Praha

Bumba: České katastry od 11. do 21. století, Grada Publishing, a.s., 2007 Praha

Karfík, Karfíková, Spáčil: Pozemky a právo, ORAC, 2001 Praha

Kuba, Olivová: Katastr nemovitostí, 3. vydání, VILÍMEK, 1994 Praha

Vrcha: Katastrální (a související) judikatura, 2. vydání, LINDE, 2006 Praha

Vrchová, Vrcha: Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem, 2. vydání, C.H.BECK, 2002 Praha

Zákon č. 141/1950 Sb. – Občanský zákoník (do roku 1964)

Zákon č. 40/1964 Sb. – Občanský zákoník

Zákon č. 22/1964 Sb. – Zákon o evidenci nemovitostí

Zákon č. 344/1992 Sb. – Zákon o katastru nemovitostí České republiky

Zákon č. 265/1992 Sb. – Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Zákon č. 95/1963 Sb. – Notářský řád

Zákon č. 359/1992 Sb. – Zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech

Vyhláška č. 26/2007 Sb. – Katastrální vyhláška

Periodika: Sbírky zákonů, Právní praxe, Právní zpravodaj, Právní rozhledy, Právní rádce, Bulletin advokacie, Justiční praxe



## 9. Seznam příloh

Vzory smluv:

- Darovací smlouva
- Kupní smlouva
- Kupní smlouva – byt
- Zástavní smlouva
- Smlouva o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu
- Smlouva o výstavbě
- Směnná smlouva
- Vypořádání SJM
- Prohlášení vlastníka



## Příloha 1

1. *paní* ....., datum nar. ....  
trvale bytem: .....  
.....jako dárce .....
2. *paní* ....., datum nar. ....  
trvale bytem: .....  
.....jako obdarovaná .....

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

# DAROVACÍ SMLOUVU

## I.

### Předmět smlouvy

1. Darující .....je na základě svého prohlášení a dle Rozhodnutí dědictví D- ....., kupní smlouvy ze dne ....., vklad vlastnického práva povolen Katastrálním úřadem pod čj. V- ..... s právními účinky vkladu ke dni .....výlučným vlastníkem rekreačního objektu č.ev.113 v místní části obce .....e na pozemku st.p.č.25, pozemku st.p.č.25 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 54m<sup>2</sup> a dále pozemků ve zjednodušené evidenci původního pozemkového katastru PK č. 1 o výměře o výměře 5222m<sup>2</sup> a PK č. 3 o výměře 5962m<sup>2</sup>.
2. Tyto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice na listu vlastnictví 438 pro obec ..... a katastrální území .....

## II.

### Projev vůle

Darující .....touto smlouvou daruje nemovitosti uvedené a popsané v čl. I této smlouvy tj. rekreační objekt č.ev. 113 v místní části obce ..... na pozemku st.p.č. 25, pozemek st.p.č. 25 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 54m<sup>2</sup> a dále pozemky ve zjednodušené evidenci původního pozemkového katastru PK č. 1 o výměře o výměře 5222m<sup>2</sup> a PK č. 3 o výměře 5962m<sup>2</sup> v katastrálním území .....včetně všech součástí a příslušenství, se všemi právy a povinnostmi do výlučného vlastnictví obdarované své dcery ....., která tyto nemovitosti jako dar do svého výlučného vlastnictví s díky přijímá.

## III.

### Právní vady a práva třetích osob

1. Obdarovaná prohlašuje, že je jí velmi dobře znám faktický i právní stav nemovitostí a osobně se před podpisem této darovací smlouvy seznámila se stavem nemovitostí a tyto přijímá ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.
2. Darující dále prohlašuje a ujišťuje obdarovanou, že nemovitosti, které jsou předmětem této darovací smlouvy, nejsou zatíženy věcným břemenem ani právem předkupním sjednaným jako právo věcné či soudcovským zástavním právem či jinými právními vadami a ani právem nájmu a současně neexistují žádné hrozící soudní případně jiné spory, jejichž předmětem by byly nemovitosti popsané v čl. I případně vlastnické právo k těmto nemovitostem.

**IV.**

1. Obdarovaná si je vědoma skutečnosti, že v souladu s ust. §19 odst.3 zák.č. 357/1992 Sb. v platném znění je od daně darovací osvobozeno bezúplatné nabytí majetku, neboť k němu dochází mezi osobami v I. a II. skupině, daňové příznání k dani darovací se při bezúplatném nabytí majetku nepodává.
2. Účastníci berou na vědomí, že dárce se může ve smyslu ustanovení § 630 občanského zákoníku domáhat vrácení daru, jestliže by se k němu nebo k členům jeho rodiny obdarovaná chovala tak, že by tím hrubě porušovala dobré mravy. V případě, že se dárce bude domáhat vrácení daru, je obdarovaná povinna bezodkladně po výzvě darující dar vrátit.

**V.**

**Přechod vlastnictví**

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího uzavření. Do dne vzniku věcně právních účinků této smlouvy dle ust. § 2 odst. 2 zák.č. 265/92 Sb. ve znění pozdějších předpisů, jsou smluvní strany vázány svými smluvními projevy a nemohou od smlouvy odstoupit bez zákonného nebo sjednaného důvodu.
2. Obdarovaná nabude vlastnické právo k nemovitostem uvedeným v čl. I vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.

**VI.**

**Závěrečná ustanovení**

Účastníci této smlouvy žádají, aby po právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení návrhu na vklad vlastnického práva provedl Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice na list vlastnictví č. .... pro obec ..... a katastrální území .....zápis vlastnického práva podle této smlouvy ve prospěch obdarované.

**VII.**

1. Tato smlouva je vyhotovena v 4 vyhotoveních. Všechna vyhotovení jsou určena pro potřeby vkladového řízení u příslušného Katastrálního úřadu.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami
3. Případné změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou v podobně očíslovaného dodatku k této smlouvě odsouhlaseného všemi účastníky této smlouvy.
4. Účastníci smlouvy prohlašují po jejím přečtení, že byla sepsána na základě jejich svobodné a vážné vůle, určitě a srozumitelně, že zcela souhlasí s jejím obsahem a že nebyla sjednána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a dále, že obsah této smlouvy nenaplnuje ust. § 39 občanského zákoníku. Účastníci rovněž prohlašují, že jim nejsou známy okolnosti, které by je činily k tomuto právnímu úkonu nezpůsobilé nebo je v uzavření této smlouvy jakkoliv omezovaly. Na důkaz toho připojují níže své podpisy. Všechny prvopisy této smlouvy mají stejnou platnost a závaznost.

V Českých Budějovicích dne .....

**XY**, datum narození ....., trvale bytem .....

..... *strana prodávající*.....

**ZT**, datum narození ....., trvale bytem .....

..... *strana kupující* .....

*uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto*

## **Kupní smlouvu**

### **I.**

#### **Předmět smlouvy**

1. Prodávající .....je na základě svého prohlášení a na základě kupní smlouvy ze dne .....vklad práva povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu pod čj. V- .....s právními účinky vkladu ke dni .....výlučným vlastníkem garáže na pozemku parcelní číslo 12, pozemku parcelní číslo 12 zastavěná plocha nádvoří o výměře 17 m<sup>2</sup>, spoluvlastnického podílu ideální jedné stodvanáctiny (1/112) na pozemku parcelní číslo 21 ostatní plocha o výměře 1211m<sup>2</sup> a spoluvlastnického podílu ideální jedné čtyřicetiosminy (1/48) na pozemku parcelní číslo 79 ostatní plocha – ostatní komunikace o výměře 928m<sup>2</sup>.
2. Tyto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice na listu vlastnictví 5633, 5494 a 5495 pro obec .....a katastrální území .....

### **II.**

#### **Projev vůle**

Prodávající .....touto smlouvou prodává a podpisem této smlouvy již prodal nemovitosti uvedené a popsané v čl. I. tj. garáž na pozemku parcelní číslo 12, pozemek parcelní číslo 12 zastavěná plocha nádvoří o výměře 17 m<sup>2</sup>, spoluvlastnický podíl ideální jedné stodvanáctiny (1/112) na pozemku parcelní číslo 21 ostatní plocha o výměře 1211m<sup>2</sup> a spoluvlastnický podíl ideální jedné čtyřicetiosminy (1/48) na pozemku parcelní číslo 79 ostatní plocha – ostatní komunikace o výměře 928m<sup>2</sup> v katastrálním území .....se všemi součástmi a příslušenstvími, právy a povinnostmi za vzájemně dohodnutou kupní cenu 90.000,- Kč (slovy devadesáttisíc korun českých) straně kupující, která tyto nemovitosti za vzájemně dohodnutou kupní cenu do výlučného vlastnictví kupuje a přejímá a podpisem této kupní smlouvy již koupila.

### **III.**

#### **Splatnost kupní ceny**

Kupní cena ve výši 90.000,- Kč (slovy devadesáttisíc korun českých) bude uhrazena kupujícími při podpisu této kupní smlouvy a to převeden na účet kupujícího u .....a.s. číslo účtu .....

#### **IV.**

##### **Odstoupení od smlouvy**

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě jednostranného odstoupení od této smlouvy je ten účastník z jehož viny k odstoupení došlo, povinen zaplatit druhému účastníku smluvní pokutu ve 10.000,-Kč. Smluvní pokuta je splatná ihned.
2. Pro případ, že by strana kupující nezaplatila kupní cenu, jak je uvedeno v čl. III. této smlouvy, dohodly se smluvní strany v souladu s ustanovením §48 občanského zákoníku na možnosti odstoupení od této smlouvy, když kupující jsou povinni bezodkladně uhradit i smluvní pokutu uvedenou v čl. IV odst.1.
3. V případě odstoupení od smlouvy se tato smlouva od počátku ruší. Odstoupení od smlouvy je účinné doručením písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně. V případě pochybností se má pro tyto účely za to, že oznámení bylo doručeno pátého dne následujícího po dni jeho prokazatelného odeslání. Odstoupení od smlouvy musí být písemné a musí být doručeno druhé smluvní straně. Účinky doručení písemností nastávají i tehdy, pokud jedna ze stran doručení písemnosti zmaří nebo převzetí doručené písemnosti odmítne. V pochybnostech mají strany za to, že písemnost byla doručena. Smluvní strany se zavazují v tomto případě společně uzavřít "souhlasné prohlášení" ve smyslu vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č.265/1992 Sb. v platném znění a jehož obsah je určen v § 40, odst. 3 citované vyhlášky a podat příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na provedení záznamu do katastru nemovitostí.

#### **V.**

##### **Právní vady a práva třetích osob**

1. Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známy žádné vady, na které by měl stranu kupující zvláště upozornit. Strana kupující prohlašuje, že se osobně před podpisem smlouvy seznámila se stavem nabývaných nemovitostí osobní prohlídkou a že tyto nemovitosti kupuje ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.
2. Prodávající dále prohlašuje a ujišťuje stranu kupující, že nemovitosti, které jsou předmětem prodeje, nejsou zatíženy právem odpovídajícím věcnému břemenu ani právem předkupním sjednaným jako právo věcné či soudcovským zástavním právem či jinými právními vadami a ani právem nájmu a současně neexistují žádné hrozící soudní případně jiné spory, jejichž předmětem by byly nemovitosti popsány v čl. I., případně vlastnické právo



k těmto nemovitostem. Pokud by tvrzení prodávajícího nebyla pravdivá, pak odpovídá a uhradí škody, které by vznikly z nepravdivosti takového ujištění.

3. Strana kupující je oprávněna užívat nemovitosti okamžikem zaplacení celé kupní ceny prodávajícímu. Prodávající je povinen nemovitosti v téže lhůtě vyklidit a vyklizené předat kupující, o čemž se účastníci zavazují sepsat protokol. Náklady spojené s užíváním nemovitostí do den jejich předání se zavazuje hradit prodávající.

## **VI.**

1. Účastníci jsou si vědomi, že poplatníkem daně z převodu nemovitostí je převodce (prodávající), přičemž nabyvatel (kupující) je ručitelem a rovněž jsou si účastníci vědomi skutečnosti, že v zákonné lhůtě tj. nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž bude zapsán vklad vlastnického práva dle této smlouvy, je prodávající povinen podat daňové přiznání k dani z převodu nemovitostí u příslušného finančního úřadu. K tomuto daňovému přiznání je nutno přiložit znalecký posudek dle cenového předpisu platného ke dni, ke kterému nastanou právní účinky vkladu a v tomto termínu také daň z převodu nemovitostí zaplatit.
2. Náklady spojené s uzavřením této kupní smlouvy a správní poplatek spojený s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit strana kupující.

## **VII.**

### **Přechod vlastnictví**

3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího uzavření. Do dne vzniku věcně právních účinků této smlouvy, dle ust. § 2 odst. 2 zák.č. 265/92 Sb. ve znění pozdějších předpisů, jsou smluvní strany vázány svými smluvními projevy a nemohou od smlouvy odstoupit bez zákonného nebo sjednaného důvodu.
4. Kupující nabudou vlastnictví k převáděným nemovitostem vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj se sídlem v Českých Budějovicích, Katastrální pracoviště České Budějovice. Návrh na vklad do katastru nemovitostí bude podán stranou kupující. Tímto dnem přejdou na stranu kupující veškeré užítky, nebezpečí a povinnosti, zejména platit příslušné daně a poplatky, jakož i veškerá práva spojená s nemovitostí. Do doby realizace vkladu jsou obě smluvní strany vázány svými smluvními projevy.

## **VIII.**

### **Závěrečná ustanovení**

Účastníci této smlouvy žádají, aby po právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení návrhu na vklad vlastnického práva provedl Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice na příslušný list vlastnictví č. .... pro obec .....a katastrální území ..... zápis vlastnického práva dle této kupní smlouvy pro stranu kupující.

**IX.**

5. V případě, že z jakýchkoliv důvodů příslušný Katastrální úřad návrh na vklad podle této kupní smlouvy přeruší z důvodů poskytnutí lhůty pro doplnění či opravy podání, účastníci se zavazují k součinnosti, která povede k odstranění vad, tak aby vklad práva byl v co nejkratším termínu povolen. V případě, že návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy bude z jakéhokoliv důvodu zamítnut či vzat zpět, zavazují se účastníci k tomu, že nejdéle do 14 dnů od zamítnutí či zpětvzetí návrhu na vklad sepíší a uzavřou novou smlouvu za stejných podmínek a podají nový návrh na vklad vlastnického práva tak, aby záměr sledovaný touto smlouvou byl docílen.
6. Tato smlouva je vyhotovena v ....-mi vyhotoveních s hodnotou originálu o .... stranách každý. .... vyhotovení je určeno pro potřeby vkladového řízení u příslušného Katastrálního úřadu, jedno vyhotovení je určeno pro stranu prodávající a jedno vyhotovení je určeno pro stranu kupující.
7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami
8. Případné změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou v podobně očíslovaných dodatku k této smlouvě odsouhlaseného všemi účastníky této smlouvy.
9. Účastníci smlouvy prohlašují po jejím přečtení, že byla sepsána na základě jejich svobodné a vážné vůle, určitě a srozumitelně, že zcela souhlasí s jejím obsahem a že nebyla sjednána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a dále, že obsah této smlouvy nenaplnuje ust. § 39 občanského zákoníku. Účastníci rovněž prohlašují, že jim nejsou známy okolnosti, které by je činily k tomuto právnímu úkonu nezpůsobilé nebo je v uzavření této smlouvy jakkoliv omezovaly. Na důkaz toho připojují níže své podpisy. Všechny prvopisy této smlouvy mají stejnou platnost a závaznost.

V Českých Budějovicích dne .....

.....

.....

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj

*Katastrální pracoviště České Budějovice*

## Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

**MUDr. Martin Mikeš**, r.č. 700326/1210, trvale bytem Lázeňská 1276/21, 373 16 Dobrá Voda u Českých Budějovic

..... *strana prodávající*.....

### manželé

**Karel Junek**, r.č. 470121/111, trvale bytem Generála Svobody 29, 370 01 České Budějovice

**Ludmila Junková**, r.č. 495417/163, trvale bytem Generála Svobody 29, České Budějovice

..... *strana kupující* .....

**ž á d a j í** podle ust. § 4 zákona č. 265/1992 Sb., v platném znění o vklad vlastnického práva a následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě předložené kupní smlouvy ze dne 8.6.2006

*Předmětem převodu je garáž na pozemku parcelní číslo 724/94, pozemek parcelní číslo 724/94 zastavěná plocha nádvoří o výměře 17 m<sup>2</sup>, spoluvlastnický podíl ideální jedné stodvanáctiny (1/112) na pozemku parcelní číslo 724/21 ostatní plocha o výměře 1211m<sup>2</sup> a spoluvlastnický podíl ideální jedné čtyřicetiosminy (1/48) na pozemku parcelní číslo 724/79 ostatní plocha – ostatní komunikace o výměře 928m<sup>2</sup>. Tyto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice na listu vlastnictví 5633, 5494 a 5495 pro obec České Budějovice a katastrální území České Budějovice 7.*

K nabytí vlastnického práva dle této smlouvy je nutný vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Účastníci proto *n a v r h u j í*, aby Katastrální úřad pro Jihočeský kraj se sídlem v Českých Budějovicích, katastrální pracoviště v Českých Budějovicích vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle předložené kupní smlouvy *p o v o l i l*.

Příloha 2

V Českých Budějovicích dne 8.6.2006

.....  
*MUDr. Martin Mazák- prodávající*

.....  
*Karel Janek - kupující*

.....  
*Ludmila Janková - kupující*

*Předloženo:  
5x kupní smlouva  
Kolek 500,-Kč*

**Kupní smlouva o převodu vlastnictví jednotky  
a o prodeji id. podílu na pozemku  
a smlouva o zřízení věcného břemen**

Smluvní strany uzavírají na základě zákona č. 72/94 Sb., (zákon o vlastnictví bytů) v platném znění tuto kupní smlouvu:

**XY**, datum narození ....., trvale bytem .....  
jako „*prodávající*“

a

....., RČ: ....., trvale bytem ....., České Budějovice, a  
....., RČ: ....., trvale bytem ....., České Budějovice, manželé  
jako „*kupující a povinný z věcného břemene*“

a

....., RČ: ....., trvale bytem ....., České Budějovice, a  
....., RČ: ....., trvale bytem ....., České Budějovice, manželé  
jako „*oprávněný z věcného břemene*“

**ZT**, datum narození ....., trvale bytem .....  
jako „*vedlejší účastník*“

***I. Předmět smlouvy***

1. Prodávající prohlašuje, že je na základě Kupní smlouvy ze dne 7.2.2007, vklad vlastnického práva povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu pod čj. V-.....s právními účinky vkladu ke dni ..... výlučným vlastníkem mimo jiné domu čp. 945 České Budějovice 1 objekt bydlení na pozemku p.č. 245 a pozemku p.č. 245 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 314 m<sup>2</sup> a dále na základě Prohlášení vlastníka o rozdělení budovy na bytové jednotky ze dne 8.10.2008 mimo jiné vlastníkem bytové jednotky č. 945/..... o výměře ..... m<sup>2</sup>, a podílu ve výši ..... na společných částech budovy čp. 945 a podílu ve výši ..... na pozemku parc. č. 245 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 314 m<sup>2</sup>, to vše zapsané na listu vlastnictví č. 551 v katastrálním území České Budějovice 1, obec České Budějovice u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice.
2. **Bytová jednotka č. 945/..** (dále jen jednotka) je byt ....., umístěný v .... NP. Celková plocha jednotky s příslušenstvím je ..... m<sup>2</sup>, plocha sklepa č. .... je ..... m<sup>2</sup>, plocha balkonu bytu č. .... je ..... m<sup>2</sup>.

**Jednotka č. 945/.... se skládá z:**

Příloha 3

Název	m <sup>2</sup>
Kuchyně	
Pokoj	
Pokoj	
Pokoj	
Koupelna	
WC	
Předsíň	
Komora	
Komora	
Sklep č.8.	
Balkon - nezapočítává se do plochy bytu	
<b>Celkem ..... m<sup>2</sup></b>	

Vybavení jednotky:

Směšovací baterie, vč. vanové	2	ks
Sprchový kout / vana	1	ks
Umyvadlo	2	ks
WC mísa s nádrží	1	ks
Plynový kotel	1	ks

3. Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace, apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích rozvodů). K vlastnictví jednotky dále patří nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.
4. K výše uvedené **bytové jednotce č. 945/..** náleží spoluvlastnický podíl o velikosti ..... ke společným prostorám a částem budovy čp. 945 na p.p.č. 245 i spoluvlastnický podíl o velikosti ..... k pozemku parc. č. 245 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 314 m<sup>2</sup>, to vše v obci České Budějovice a kat. území České Budějovice 1.
5. Společnými částmi budovy jsou:
  - a) základy vč. izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
  - b) střecha a bleskosvod
  - c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce (vnitřní nosné stěny a obvodový plášť, dále překlady, konstrukce podlah vyjma podlahové krytiny)
  - d) vchody
  - e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí (vnější strany vstupních dveří do jednotek a oken v jednotkách)
  - f) chodby, schodiště
  - g) rozvody studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny (mimo jednotky), domovní elektroinstalace ve společných částech, rozvody telekomunikací
  - h) sklepní prostory a chodba
  - i) prostor pod schody
  - j) dřevěný přístřešek ve dvoře

Shora uvedené společné části a prostory mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu spoluvlastnického práva.

## ***II. Kupní cena, způsob placení***

1. Prodávající touto smlouvou prodává nemovitosti uvedené a popsané v čl. I této smlouvy (tj. bytovou jednotku č. 945/.... s příslušnými spoluvlastnickými podíly na společných prostorách, společných částech budovy a pozemku) se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi za celkovou dohodnutou kupní cenu ..... 000,- Kč (slovy: .....korun českých) včetně vybavení, všech součástí a příslušenství bytové jednotky kupujícím do jejich ..... a kupující předmět koupě bez výhrady ve stavu jak stojí a leží kupují a přebírají. Kupní cena je rozdělena na částku ve výši .....,- Kč za bytovou jednotku č. 945/....., a na částku ve výši .....,- Kč za příslušný spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. 2045.
2. Účastníci této smlouvy se dohodli, že vzájemně dohodnutá kupní cena v plné výši bude zaplacená následujícím způsobem:
  - a) Kupující zaplatil prodávajícímu formou záloh na účet č. ....vedený u Komerční banky a.s. částku ve výši ..... Kč.
  - b) Zbývající část kupní ceny ve výši .....,-Kč zaplatí kupující na účet prodávajícího č. ....vedený u Komerční banky a.s. a to do 14 dnů od podpisu této kupní smlouvy
3. Pro případ, že by kupující nezaplatili kupní cenu, jak je uvedeno v tomto článku této smlouvy, dohodly se smluvní strany v souladu s ustanovením §48 občanského zákoníku na možnosti odstoupení od této smlouvy. Úhradou kupní ceny se rozumí uhrazení celé kupní ceny na účet prodávajícího. V případě, že strana kupující neprovede úhradu celé kupní ceny a to i v případě, že kupní cena bude uhrazena pouze částečně, má strana prodávající právo jednostranně odstoupit od této kupní smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě jednostranného odstoupení od této smlouvy je ten účastník z jehož viny k odstoupení došlo, povinen zaplatit druhému účastníku smluvní pokutu ve výši 100 000,-Kč, tato smluvní pokuta se vztahuje i na nedodržení termínu zaplacení kupní ceny. Smluvní pokuta je splatná ihned. Obě strany sjednávají, že v případě, bude-li vina, kvůli níž bylo od této smlouvy odstoupeno na straně kupujících, má právo prodávající smluvní pokutu započítat na již zaplacenou část kupní ceny a dále se zavazuje zbývající část již zaplacené částky kupní ceny vrátit do 10 dnů na účet kupujících č. .... vedený u ..... a.s.
5. V případě odstoupení od smlouvy se tato smlouva od počátku ruší. Odstoupení od smlouvy musí být písemné a musí být doručeno druhé smluvní straně. Účinky doručení písemností nastávají i tehdy, pokud jedna ze stran doručení písemnosti zmaří nebo převzetí doručené písemnosti odmítne a její zaslání se prokáže vrácenou zásilkou. V pochybnostech mají strany za to, že písemnost byla doručena. Smluvní strany se zavazují v tomto případě společně uzavřít "souhlasné prohlášení" ve smyslu vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č.265/1992 Sb. v platném

znění a jehož obsah je určen v § 40, odst. 3 citované vyhlášky a podat na katastr nemovitostí návrh na záznam.

### ***III. Ostatní ujednání***

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu, neváznou žádná věcná břemena, ani jiné právní vady, že mu nejsou známy žádné skryté vady na předmětu převodu, vyjma zástavního práva ve výši .....,- Kč ve prospěch ..... a.s., které vzniklo na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi prodávajícím a ..... a.s. jako zajištění pohledávky, která vznikla na základě úvěrové smlouvy mezi kupujícím a ..... a.s.
2. Kupující prohlašují, že si převáděné nemovitosti před podpisem této smlouvy prohlédli a v současném stavu předmět převodu do svého ..... přijímají.
3. Na kupujícího přecházejí práva a závazky týkající se domu a pozemku, spočívající v odebrání vody, elektrické energie, plynu, odvozu TDO.
4. Vkladem vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí přecházejí na kupujícího všechna práva a závazky, týkající se budovy a jejích společných prostor, tak jak jsou specifikována v prohlášení vlastníka budovy a to v rozsahu spoluvlastnického podílu dle čl. I. této smlouvy. Současně přechází na kupující členství ve společenství vlastníků jednotek, když kupující se zavazuje respektovat stanovy tohoto společenství včetně pravidel stanovujících způsob úhrady nákladů souvisejících se správou, pojištěním, provozem a údržbou společných částí domu, pozemku, zahrady a též veškerá práva a povinnosti vyplývající se smlouvy o výkonu správy domu. Kupující potvrzuje, že byli s obsahem prohlášení vlastníka budovy seznámeni.
5. Dnem fyzického předání a převzetí přejdou na kupující nebezpečí za škody na věci s předmětnou nemovitostí spojená.
6. Prodávající prohlašuje, že předmět koupě není předmětem výkonu rozhodnutí či exekuce, ani jiných soudních či správních řízení a nejsou dány okolnosti, které by zahájení takového řízení odůvodňovaly. Současně prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy nepodal na sebe návrh na zahájení insolvenčního řízení a ani nejsou splněny podmínky zákona pro podání tohoto návrhu. Dále prodávající prohlašuje, že nemá splatné daňové nedoplatky ani nedoplatky na pojistném na veřejné zdravotní pojištění, na pojistném na sociální zabezpečení nebo na příspěvku na státní politiku zaměstnanosti. Prodávající prohlašuje, že je oprávněn nakládat s předmětem koupě a že není omezen svými smluvními závazky, právním předpisem, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se převáděných nemovitostí. Pokud by tvrzení prodávajícího nebyla pravdivá, pak prodávající odpovídá a uhradí škody, které by vznikly z nepravdivosti takového ujištění a strana kupující má právo odstoupit od této smlouvy.



### Příloha 3

7. V souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, tímto prodávající poskytuje kupujícím záruku u dodávek výrobků, zařizovacích předmětů, vybavení a zařízení domu tak jak je záruční doba stanovena jejich výrobcí a vyznačena v záručních listech.
8. Výše uvedená poskytnutá záruka se nevztahuje na vady vzniklé v důsledku nadměrného opotřebení nebo v důsledku nesprávného nebo nevhodného užívání či v důsledku zanedbání 9obvyklé péče.
9. Vyskytnou-li se na výše uvedených předmětech v záruční době vady, jsou kupující povinni neprodleně písemně oznámit existenci takových vad prodávajícímu, jeho právnímu nástupci, nebo jím pověřené třetí osobě. Pro uplatnění práva z odpovědnosti za vady se užijí příslušná ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

#### ***IV. Převod vlastnického práva***

1. Vlastnické právo k předmětu převodu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, přejde na kupující dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Č. Budějovicích. Do této doby jsou účastníci této smlouvy svými smluvními projevy vázáni.
2. Návrh na vklad vlastnického práva dle této kupní smlouvy bude podán vedlejším účastníkem smlouvy nejpozději do 5 dnů ode dne, kdy bude zaplacená celková kupní cena na účet prodávajícího, o čemž se prodávající zavazuje vedlejšího účastníka neprodleně informovat. Do té doby zůstanou všechny výtisky této smlouvy v úschově u vedlejšího účastníka .....
3. Prodávající i kupující pověřují vedlejšího účastníka, aby je zastupoval při jednání s Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.
4. Prodávající se zavazuje podat u finančního úřadu v Českých Budějovicích daňové přiznání a daň z převodu nemovitostí v řádném termínu zaplatit.

#### ***V. Věcné břemeno***

1. Kupující jako výlučný vlastník nemovitostí popsaných v čl. I a jako povinný z věcného břemene zřizuje tímto ve prospěch ..... věcné břemeno doživotního bydlení a užívání nemovitostí popsaných v čl. I tj. bytové jednotky č. .... v domě čp. .... České Budějovice 1 objekt bydlení na pozemku parcelní číslo 245 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti .... na společných částech domu čp. ... České Budějovice 1 objekt bydlení na pozemku parcelní číslo 245 a spoluvlastnického podílu o velikosti 2880/34560 na pozemku parcelní číslo 245 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 314 m<sup>2</sup>.
2. Oprávněný z věcného břemene práva odpovídající věcnému břemeni přijímá a povinný z věcného břemene se tato práva zavazuje trpět. Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že toto věcné břemeno zavazuje každého dalšího vlastníka nemovitostí uvedených v čl. I této smlouvy a zaniká smrtí oprávněného nebo písemnou dohodou o zániku věcného břemene

3. Věcné břemeno doživotního bydlení a užívání se dle vzájemné dohody účastníků zřizuje za úplatu a to v částce .....,-Kč (nebo bezúplatně), která ke dni podpisu této smlouvy byla již vyrovnána.

#### ***VI. Zápis do katastru nemovitostí***

1. Účastníci smlouvy žádají, aby na základě této smlouvy byly v katastru nemovitostí pro kat. území Č. Budějovice 1 a obec Č. Budějovice u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště v Č. Budějovicích provedeny příslušné zápisy.
2. V případě, že z jakýchkoliv důvodů příslušný Katastrální úřad návrh na vklad podle této smlouvy přeruší z důvodů poskytnutí lhůty pro doplnění či opravy podání, účastníci se zavazují k součinnosti, která povede k odstranění vad, tak aby vklad práva byl v co nejkratším termínu povolen. V případě, že návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy bude z jakéhokoliv důvodu zamítnut či vzat zpět, zavazují se účastníci k tomu, že nejdéle do 14 dnů od zamítnutí či zpětvzetí návrhu na vklad sepiší a uzavřou novou smlouvu za stejných podmínek a podají nový návrh na vklad vlastnického kupujících k předmětným nemovitostem do katastru nemovitostí tak, aby záměr sledovaný touto smlouvou byl docílen. V případě, že jedna ze smluvních stran tuto svoji povinnost nesplní, je povinna druhé smluvní straně zaplatit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč, a to neprodleně po výzvě k zaplacení této smluvní pokuty, přičemž nárok na náhradu případně vzniklé škody není ujednáním o smluvní pokutě dotčen, resp. omezen.

#### ***VII. Závěrečná ujednání***

1. Změny nebo dodatky této smlouvy musí mít písemnou formu. K této smlouvě neexistují žádné vedlejší ústní dohody.
2. Tato smlouva je sepsána v osmi vyhotoveních, přičemž ke vkladu do katastru nemovitostí bude podáno šest vyhotovení. Účastníci smlouvy žádají, aby každému účastníku byla zaslána jedna tato kupní smlouva s vyznačením povolení vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Účastníci smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, při plné způsobilosti k právním úkonům a že tato smlouva nebyla sjednána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Českých Budějovicích, dne ..... 2008

.....

.....

.....

# ZÁSTAVNÍ SMLOUVA

**XY**, datum narození ....., trvale bytem .....

*jako zástavní věřitel*

a

**ZT**, datum narození ....., trvale bytem .....

*jako zástavce*

*uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto*

## Z á s t a v n í   s m l o u v u

### I. Předmět zástavy

Zástavce prohlašuje, že je na základě      vlastníkem mimo jiné rozestavěného rodinného domu na pozemku parc. č.      a pozemku parc. č.      – trvalý travní porost o výměře m<sup>2</sup> to vše zapsané na listu vlastnictví č.      v katastrálním území      , obec      u Katastrálního úřadu pro kraj, katastrální pracoviště

### II. Zajišťovaná pohledávka

Zástavní věřitel uzavřel s ..... jako dlužníky dne.....smlouvu o půjčce a následně dne .... dohodu o uznání dluhu. Podle této smlouvy poskytl zástavní věřitel dlužníkům částku **1.000.000,-Kč** (slovy jedenmilión korun českých). Dlužníci se současně zavázali, že půjčku vrátí zástavnímu věřiteli nejpozději do **30.3.2008**.

### III. Projev vůle

1. Za účelem zajištění řádného a včasného plnění zajištěné pohledávky v celkové výši **1.000.000,-Kč** (slovy jedenmilión korun českých) uvedené v čl. II zástavce zastavuje nemovitosti popsané v čl. I tj. .... v katastrálním území ..... a zřizuje tímto zástavní právo. Zástavní věřitel toto právo přijímá.
2. Zástavní právo se vztahuje i na příslušenství zástavy bez ohledu na to, zda je předmětem evidence v katastru nemovitostí či nikoli.Pro vyloučení pochybností se zástavní právo vztahuje též na veškeré součásti zástavy a její příslušenství.

### IV. Prohlášení a závazky zástavce

1. Zástavce je povinen zabezpečit, aby uvedená zástava byla po celou dobu trvání dluhu uvedeného v čl. II pojištěna o předmět zástavního práva řádně pečovat, zdržet se všeho, čím by se mohla zástava zhoršit nebo její hodnota snížit.

## Příloha 4

2. Zástavce zavazuje zdržet se jakýchkoliv úkonů, který by znemožnily nebo podstatnou měrou znesnadnily uspokojení zástavního věřitele ze zástavy. Porušení této povinnosti je dle dohody účastníků této smlouvy považováno za podstatné porušení této smlouvy a může být až důvodem pro požadování okamžitého splacení pohledávky.
3. Zástavní právo zřízené touto zástavní smlouvou vzniká jeho vkladem do katastru nemovitostí.
4. Zástavce se zavazuje zabezpečit podání společného návrhu na vklad zástavního práva u příslušného katastrálního úřadu, uhradit správní poplatky, případně další poplatky s tím spojené. Současně se zástavce zavazuje, že bez souhlasu zástavního věřitele neučiní žádné kroky ke zrušení tohoto úkonu.
5. Zástavce se zavazuje, že po dobu trvání zástavního práva nepřevéde nemovitosti popsané v čl. I této smlouvy s výjimkou převodu vlastnického práva na zástavního věřitele, nepronajme, nezatíží věcným břemenem a nezřídí k ní nebo její části ani předkupní nebo užívací právo ve prospěch třetích osob.
6. Zástavce prohlašuje, že na předmětu zástavního práva nevážnou žádné faktické, skryté a právní vady, zejména že na něm nevážnou žádné dluhy, věcná práva, zástavní práva nebo jiné právní povinnosti, bránící nebo omezující zástavce ve volné dispozici s tímto majetkem, které by bylo třeba touto smlouvou zvlášť vypořádat, či na které by zástavce musel alespoň upozornit.
7. Zástavce prohlašuje, že předmět zástavního práva není předmětem výkonu rozhodnutí či exekuce, ani jiných soudních či správních řízení a nejsou dány okolnosti, které by zahájení takového řízení odůvodňovaly. Současně prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy nepodal na sebe návrh na prohlášení konkursu a ani nejsou splněny podmínky zákona pro podání tohoto návrhu. Dále zástavce prohlašuje, že nemá splatné daňové nedoplatky ani nedoplatky na pojistném na veřejné zdravotní pojištění, na pojistném na sociální zabezpečení nebo na příspěvku na státní politiku zaměstnanosti. Zástavce prohlašuje, že je oprávněn nakládat s předmětem zástavního práva a že není omezen svými smluvními závazky, právním předpisem, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se nemovitostí. Pokud by tvrzení zástavce nebyla pravdivá, pak odpovídá a uhradí škody, které by vznikly z nepravdivosti takového ujištění a současně si je vědom i případných trestněprávních následků takového jednání.

## V. Smluvní pokuta

1. Pokud kterékoli z prohlášení zástavce podle této zástavní smlouvy je nepravdivé, nepřesné, neúplné nebo v podstatném ohledu zavádějící anebo poruší-li zástavce kterýkoliv závazek podle této zástavní smlouvy, je zástavní věřitel oprávněn v každém jednotlivém případě porušení zástavní smlouvy požadovat smluvní pokutu ve výši 50.000,-Kč. Zástavní věřitel je oprávněn požadovat smluvní pokutu jakmile se dozví o porušení povinností z této zástavní smlouvy a písemně na ně upozorní zástavce. Pokud porušení povinností z této zástavní smlouvy trvá, může zástavní věřitel požadovat smluvní pokutu i opakovaně.

splatnost smluvních pokut stanoví zástavní věřitel a zástavce je povinen smluvní pokuty v určeném termínu uhradit.

2. Uhrazením smluvních pokut není dotčeno právo zástavního věřitele na náhradu škody, která mu vznikne v důsledku nesplnění závazků zajištěných smluvními pokutami podle této zástavní smlouvy.

## VI.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího uzavření. Do dne vzniku věcně právních účinků této smlouvy, dle ust. § 2 odst. 2 zák.č. 265/92 Sb. ve znění pozdějších předpisů, jsou smluvní strany vázány svými smluvními projevy a nemohou od smlouvy odstoupit bez zákonného nebo sjednaného důvodu.

## VII. Závěrečná ustanovení

1. Účastníci této smlouvy žádají, aby po právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení návrhu na vklad provedl Katastrální úřad pro ....., Katastrální pracoviště .... na příslušný list vlastnictví pro obec .... a katastrální území .... zápis zástavního práva odpovídající této smlouvě.
2. Účastníci smlouvy prohlašují po jejím přečtení, že byla sepsána na základě jejich svobodné a vážné vůle, určitě a srozumitelně, že zcela souhlasí s jejím obsahem a že nebyla sjednána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a dále, že obsah této smlouvy je v souladu s ustanovením § 3 občanského zákoníku a nenaplnuje ust. § 39 občanského zákoníku. Účastníci rovněž prohlašují, že jim nejsou známy okolnosti, které by je činily k tomuto právnímu úkonu nezpůsobilé nebo je v uzavření této smlouvy jakkoliv omezovaly. Na důkaz toho připojují níže své podpisy. Všechny prvopisy této smlouvy mají stejnou platnost a závaznost.

V ..... dne ..... 2008

.....

.....



## Smlouva o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu

.....,  
r.č. ....  
bytem: ....., .....  
PSC .....

na straně jedné (dále jen „**povinný**“)

a

....., **akciová společnost**

se sídlem:

IČ: .....

jednající: předsedou představenstva .....,  
členkou představenstva

zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl ....,  
vločka ...

bankovní spojení:

číslo účtu:

na straně druhé (dále jen „**oprávněný**“)

spolu uzavírají podle § 151n - §151p zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a § 57 odst. 1 zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích (dále jen „energetický zákon“) ve znění pozdějších předpisů tuto:

### smlouvu o zřízení práva odpovídající v ě c n ě m u b ř e m e n u

#### Článek I.

1. Strana povinná pan ..... prohlašuje, že je na základě .....doplnit nabývací titul.... je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. .... o výměře ..... m<sup>2</sup> v katastrálním území ..... zapsaném na listu vlastnictví č. .... U Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice (dále jen „**zatížený pozemek**“)
2. Oprávněný je vlastníkem a provozovatelem zařízení distribuční soustavy – stavby realizované pod názvem:..... Jedná se o síť technického vybavení, která je zřizována a provozována ve veřejném zájmu (§ 2 odst. 2a energetického zákona)

#### Článek II.

1. Povinný zřizuje touto smlouvou v souladu s ustanovením § 57 odst. 1 energetického zákona ve prospěch oprávněného formou **věcného břemene** právo umožňující využití zatíženého pozemku pro účely zřízení, vedení, údržby a provozování včetně opravy zařízení distribuční soustavy spočívající **v umístění nového plynovodu včetně veškerého příslušenství (např. armatury, kompenzátory, řídicí kabely atd.) – „dále jen energetické zařízení“** do – na části zatíženého pozemku.

## Příloha 5

2. Průběh a rozsah věcného břemene je vymezen v geometrickém plánu č. .... zhotoveném firmou..... Geometrický plán tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Oprávněný právo odpovídající věcnému břemenu podle této smlouvy přijímá a povinný je povinen toto právo strpět.
4. Věcné břemeno se zřizuje na dobu neurčitou.
5. Právo vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním a provozováním zařízení distribuční soustavy má provozovatel distribuční soustavy – oprávněný ze zákona (§57 energetického zákona).
6. Právo odpovídající věcnému břemenu přechází na každého dalšího vlastníka zařízeného pozemku.
7. K zániku věcného břemene dochází písemnou dohodou stran nebo nastanou-li takové trvalé změny na věci, že již nemůže sloužit účelu, pro který bylo toto právo sjednáno.

### Článek III.

1. Povinný bere na vědomí, že energetické zařízení (čl. II odst. 1 smlouvy) je chráněno ochrannými pásmy dle energetického zákona. Ochranné pásmo slouží k zajištění spolehlivého provozu energetického zařízení plynovodu včetně všech součástí a příslušenství a k ochraně života, zdraví a majetku osob. Ustanovení energetického zákona vyjmenovává činnosti, které jsou v ochranném pásmu zakázány a povinný byl s nimi seznámen.
2. Oprávněný je povinen při výkonu oprávnění co nejvíce šetřit práv povinného a vstup na zatížený pozemek mu bezprostředně oznámit. Po skončení prací je oprávněný povinen uvést zatížený pozemek do předchozího stavu, a není-li to možné s ohledem na povahu provedených prací, do stavu odpovídajícího předchozímu účelu nebo užívání zatíženého pozemku a bezprostředně oznámit tuto skutečnost povinnému.

### Článek IV.

Věcné břemeno uvedené v článku II. této smlouvy se zřizuje úplatně. Oprávněný je povinen uhradit vlastníkově jednorázovou úplatu ve výši ....., - Kč za 1m<sup>2</sup>. Celková částka ve výši .... bude vyplacena na účet povinného č.ú..... po podpisu této smlouvy.

### Článek V.

1. K nabytí práv odpovídajících věcnému břemenu je nutný vklad ve smyslu zák.č. 265/1992 Sb., v platném znění do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro .....kraj, katastrální pracoviště .....
2. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
3. Návrh na vklad do katastru nemovitostí dle této smlouvy podá oprávněný.
4. Náklady spojené s vyhotovením této smlouvy, geometrického plánu a se zahájením řízení u příslušného katastrálního úřadu nese oprávněný.

### Článek VI.



Na základě této smlouvy lze vklad do katastru zapsat na listu vlastnictví č. .... pro katastrální území ..... u Katastrálního úřadu pro .... kraj, katastrální pracoviště ..... takto:

**v části CLV:**

- věcné břemeno dle čl. II této smlouvy na pozemku parc. č. .... na dobu neurčitou pro oprávněného:

**Ostatní části beze změny.**

**Článek VII.**

1. Tato smlouva byla vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každý její účastník a dvě vyhotovení Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice.
2. V případě, že z jakýchkoliv důvodů příslušný Katastrální úřad řízení podle této smlouvy přeruší z důvodů poskytnutí lhůty pro doplnění či opravy podání, účastníci se zavazují k součinnosti, která povede k odstranění vad, tak aby zápis byl v co nejkratším termínu povolen. V případě, že návrh zápisu dle této smlouvy bude z jakéhokoli důvodu zamítnut či vzat zpět, zavazují se účastníci k tomu, že nejdéle do 14 dnů od zamítnutí či zpětvzetí zápisu sepíší a uzavřou novou smlouvu za stejných podmínek a podají nový návrh zápisu tak, aby záměr sledovaný touto smlouvou byl docílen.
3. Účastníci smlouvy prohlašují po jejím přečtení, že byla sepsána na základě jejich svobodné a vážné vůle, určitě a srozumitelně, že zcela souhlasí s jejím obsahem a že nebyla sjednána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a dále, že obsah této smlouvy je v souladu s ustanovením § 3 občanského zákoníku a nenaplnuje ust. § 39 občanského zákoníku. Účastníci rovněž prohlašují, že jim nejsou známy okolnosti, které by je činily k tomuto právnímu úkonu nezpůsobilé nebo je v uzavření této smlouvy jakkoliv omezovaly. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.

V ..... dne .....

*Katastrální úřad pro ..... kraj*

*Katastrální pracoviště*

.....

## Návrh na vklad práv odpovídajících věcnému břemeni do katastru nemovitostí

pan ....., r.č.: .....  
trvale bytem: .....

..... jako povinný z věcného břemene.....

....., **akciová společnost**

se sídlem:

IČ: ....

jednající: předsedou představenstva .....,

členkou představenstva

zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl ....,

vložka ...

bankovní spojení:

číslo účtu:

..... jako oprávněný z věcného břemene .....

Účastníci tohoto právního úkonu *ž á d a j í* o vklad práv odpovídajících věcnému břemeni následný zápis práv odpovídajících věcnému břemeni do katastru nemovitostí na základě předložené smlouvy.

Smluvní strany uzavřely smlouvu o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni, kdy povinný zřizuje touto smlouvou a v souladu s ustanovením §57 odst. 1 energetického zákona ve prospěch oprávněného formou věcného břemene právo umožňující využití zatíženého pozemku pro účely zřízení, vedení, údržby a provozování včetně opravy zařízení distribuční soustavy spočívající **v umístění nového plynovodu včetně veškerého příslušenství (např. armatury, kompenzátory, řídicí kabely atd.) – „dále jen energetické zařízení“** do – na části zatíženého pozemku (dle čl. I této smlouvy).

Průběh a rozsah věcného břemene je vymezen v geometrickém plánu, který tvoří nedílnou součást smlouvy.

Zatížený pozemek: parcelní číslo .... Katastrální území:.....

K nabytí práv odpovídajících věcnému břemeni dle této smlouvy je nutný vklad práv do katastru nemovitostí. Účastníci proto *n a v r h u j í*, aby Katastrální úřad pro ..... kraj, katastrální pracoviště ..... vklad práv odpovídajících věcnému břemeni do katastru nemovitostí podle předložené smlouvy *p o v o l i l*.

V ..... dne .....

.....  
*povinný z věcného břemene*

.....  
*oprávněný z věcného břemene*

Předloženo:

- x Smlouva o zřízení věcného břemene
- Kolem 500,-Kč

výpis z obchodního rejstříku .... Podpisový vzor případně pověření jsou trvale uloženy u katastrálního pracoviště

## SMLOUVA O VÝSTAVBĚ JEDNOTKY spojená se změnou prohlášení vlastníka

kterou ve smyslu ust. § 13 odst. 3 a ust. § 17 odst. 3 zák.č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů ve znění pozdějších změn a doplňků uzavírají níže uvedení účastníci smlouvy, kteří jsou vlastníky bytových jednotek v domě čp. ....na pozemku parcelní číslo .... v katastrálním území .....a se svými spoluvlastnickými podíly se podílejí na vlastnictví pozemku parcelní číslo .... v katastrálním území .....a na společných částech domu čp. ....

..... *vlastníci* .....  
XYXY

.....*stavebníci*.....  
XYXY

dále jen „účastníci smlouvy“

### I.

Na základě Prohlášení vlastníka budovy a Dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 2.9.2005 jsou účastníci této smlouvy vlastníky níže uvedených bytových jednotek v domě čp. .... na pozemku parcelní číslo ..... v katastrálním území .....takto:

- Ve výlučném vlastnictví paní .....** se nachází bytová jednotka č. ... a bytová jednotka č. .... a tomu odpovídající spoluvlastnické podíly na společných částech domu čp. .... na p.p.č. .... a spoluvlastnické podíly na pozemku p.č. ...

#### **Jednotka č. ....je byt 2+1 –umístěný v 1.nadzemním podlaží**

Celková plocha s příslušenstvím činí **67,90 m<sup>2</sup>**

#### **Jednotka č. .... se skládá z:**

Název	m <sup>2</sup>
Kuchyň	15,20
Pokoj	16,80
Pokoj	23,00
Koupelna +WC	5,00
Předsíň	7,90

Vybavení jednotky :

Vana	1	ks
Umyvadlo	1	ks
WC mísa kombi	1	ks
Míchací baterie	1	ks
Elektrický bojler – 125l	1	ks
Plynový sporák	1	ks
Kuchyňská linka	1	ks
GAMAT	1	ks
BETA	1	ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (*potrubí rozvodu vody včetně uzavíracích ventilů, kanalizační potrubí a plynové vedení*) kromě stoupacích vedení. K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, veškeré úpravy povrchů stěn a stropů (*omítky, malby, nátěry a obklady*), nenosné příčky, okna a dveře nacházející se uvnitř bytu, jakož i vstupní dveře, anténní zásuvka.

K vlastnictví jednotky č. .... dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 6790/50719 na společných částech budovy čp. .... a na pozemku parcelní číslo .....

**2. Ve výlučném vlastnictví .....** se nachází bytová jednotka č. .... a bytová jednotka číslo .... tomu odpovídající spoluvlastnické podíly na společných částech domu čp. ... na p.p.č. ... a spoluvlastnické podíly na pozemku p.č. ...

**Jednotka č. .... je byt 3+1 umístěný v třetím nadzemním podlaží**

Celková plocha s příslušenstvím činí **99,56 m<sup>2</sup> zaokrouhleno**

**Jednotka č. .... se skládá z:**

Název	m <sup>2</sup>
Kuchyň	16,20
Pokoj	16,56
Pokoj	24,80
Pokoj	28,50
Koupelna +WC	6,54
Předsíň	6,96

Vybavení jednotky :

Vana	1	ks
Umyvadlo	1	ks
WC mísa	1	ks
Míchací baterie	3	ks
Plynový sporák MORA	1	ks
Kuchyňská linka	1	ks
Plynový kotel MORA	1	ks
Elektrický bojler 125l	1	ks
Radiátory	7	ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (*potrubí rozvodu vody včetně uzavíracích ventilů, kanalizační potrubí a plynové vedení*) kromě stoupačích vedení. K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, veškeré úpravy povrchů stěn a stropů (*omítky, malby, nátěry a obklady*), nenosné příčky, okna a dveře nacházející se uvnitř bytu, jakož i vstupní dveře, anténní zásuvka.

K vlastnictví jednotky č. .... dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 9956/50719 na společných částech budovy čp. ... a na pozemku parcelní číslo ...

### III.

Na základě této smlouvy a po právní moci příslušného kolaudačního rozhodnutí dojde ke změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu čp. ... na pozemku parcelní číslo .....v katastrálním území ..... u jednotlivých bytových jednotek takto:

Jednotce č. ..../1 bude patřit spoluvlastnický podíl na společných částech a prostorách domu

Jednotce č. .../2 bude patřit spoluvlastnický podíl na společných částech a prostorách domu

Společnými částmi domu po realizaci výstavby jednotky č. .... a jednotky č. .... v půdním prostoru domu

čp. ... jsou

1. a) základy,
1. b) svislé nosné konstrukce (*obvodový plášť a vnitřní nosné stěny*),
1. c) vodorovné nosné konstrukce (*stropy, překlady, konstrukce podlah kromě podlahových krytin*),

Všechny výše uvedené společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni podíloví spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

#### IV.

#### Převod spoluvlastnických podílů k pozemku

1. Na základě této smlouvy převádějí vlastníci bytových jednotek uvedení v záhlaví této smlouvy na stavebníky části svých spoluvlastnických podílů k pozemku parcelní číslo ..... v katastrálním území ..... takto:
  - ..... ze svého spoluvlastnického podílu v rozsahu 7743/50719 na pozemku parcelní číslo 298 převádí jeho ideální část v rozsahu 146342700/3531006061 tj. 4,14%
2. Cena kupní za převod odpovídajících částí spoluvlastnického podílu na pozemku parcelní číslo ... v katastrálním území ..... byla mezi účastníky této smlouvy stanovena po vzájemné dohodě částkou v celkové výši 30.000,- Kč, .....
3. Částka uvedená v předchozím odstavci bude stavebníky ..... uhrazena v hotovosti do 5-ti pracovních dnů od zápisu skutečností dle této smlouvy do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice.
4. Náklady spojené s vyhotovením této smlouvy budou účastníci hradit poměrnou částí, kolky z návrhu na vklad, znalecké posudky uhradí .....

#### Podíly na pozemku budou následující

#### V.

#### Způsob výstavby jednotky a financování nákladů

....., jako stavebníci jednotek č. .... zavazuje:

- provést výstavbu jednotky vlastním nákladem a na vlastní odpovědnost
- provést výstavbu jednotky v souladu se stavebním povolením
- při provádění výstavby jednotky dbát na čistotu společných prostor

#### VI.

#### Způsob správy společných částí domu a pozemku

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku a na náklady spojené s údržbou, opravami a rekonstrukcemi těch částí, které jsou vymezeny v prohlášení.
2. Správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů krytí. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytváření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu, plánované v letech budoucích.
3. Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do 6-ti měsíců od skončení zúčtovacího období (*např. kalendářní rok*). Zjištěný přeplatek bude uhrazen vlastníkovi jednotky nejpozději do 15-ti dnů od doručení vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen uhradit zjištěný případný nedoplatek.
4. Končí-li správce svou činnost musí předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti a písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl. Závěrečné vyúčtování a kontrolu finančního hospodaření nechá provést osobou určenou vlastníky jednotek, kteří k tomuto úkonu byly pověřeni.
5. Náklady na správu domu a pozemku představují zejména :

## Příloha 6

- a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu včetně televizní antény (*fond oprav*)
- b) pojištění domu a odpovědnosti
- c) výkon správy domu
- d) spotřeba energií ve společných částech domu
- e) ostatní náklady vztahující se přímo k domu, případně k přilehlému pozemku

Na úhradě nákladu uvedených pod bodem 8. a), b) a c) a e) se vlastníci podílejí dle vzájemné dohody účastníků v poměru odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům. Náklady pod bodem d) hradí vlastníci bytových jednotek poměrnou částí dle počtu lidí v bytových jednotkách.

6. V případě nedostatečné výše finanční částky ve fondu oprav jsou povinni vlastníci uhradit potřebnou částku v hotovosti v poměru odpovídajícím jejich spoluvlastnickému podílu na společných částech domu a pozemku, pokud jde o náklady na nepředvídané větší opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav budovy, nebo jejich vnitřních rozvodů tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotky. Za havarijní stav společných částí a prostor domu se považuje skutečnost, kdy je bezprostředně ohrožen život, zdraví a majetek vlastníků jednotek.
7. Náklady na údržbu bytu včetně všech oken a dveří, vstupních dveří vyjma „stoupaček“ si hradí vlastník příslušné jednotky sám.
8. Správu domu bude vykonávat p. ....
9. Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zákonem č. 72/1994 Sb. v platném znění, Občanským zákoníkem a tímto prohlášením.
10. Vlastník jednotky má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě. Vlastníci jednotek mají právo spoluužívat všechny společné části a prostory v domě a pozemku určené ke společnému užívání.
11. Každá změna v užívání jednotky a i zásadní stavební úpravy jednotky, které se uskuteční oproti obsahu tohoto prohlášení mohou být uskutečněny pouze se souhlasem všech spoluvlastníků.
12. Vlastník jednotky je povinen odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu a pozemku způsobil sám či ti, kteří s ním jednotku užívají.
13. Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, je vlastník jednotky povinen umožnit pověřené osobě na předchozí vyzvání přístup do jednotky.
14. Vlastník jednotky je povinen zdržet se zasahování do práv ostatních vlastníků jednotek způsobem, který by podstatně omezoval nebo znemožňoval jejich výkon. Neplnění této povinnosti a případné neplnění povinnosti uložené soudem, zakládá právo vlastníků nebo kteréhokoliv z nich navrhnout soudu nařízení prodeje jednotky.
15. Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení.
16. Na společné vlastnictví se musí uzavřít nejméně tato pojištění, která jsou uzavřena následovně:
  9. a) živelní
  9. b) odpovědnostní

Ostatní nepovinné druhy pojištění konkrétní jednotky si může sjednat každý vlastník pouze na svůj náklad. Dle dohody účastníků je každý vlastník jednotky povinen uzavřít pojištění domácnosti.

17. Omezování výkonu vlastnických práv projedná správce s vlastníkem jednotky nejpozději do jednoho měsíce od jeho zjištění. Nedojde-li k nápravě, upozorní správce písemně vlastníka na možnost podání žaloby u soudu. Nedojde-li ani po tomto písemném upozornění, bude podána žaloba prostřednictvím zmocněného zástupce.
18. Za omezování výkonu vlastnických práv ostatních vlastníků jednotek se považuje i opomenutí či odmítnutí přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku některým vlastníkem jednotky. K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek vlastníků jednotek vzniklých z neplnění povinností přispívat na

náklady spojené se správou domu a pozemku vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka.

## VII.

### Ostatní ujednání a sankce za porušení smlouvy

1. Stavebník se zavazuje, že stavbu bytu před zahájením výstavby pojistí, protože podle ustanovení § 542 odst. 1 obchodního zákoníku, podle kterého bude uzavřena smlouva o dílo a kterým se bude řídit výstavba domu s jednotkami, budou vlastníky zhotovené věci, a tudíž ponosou nebezpečí škody na ní.
2. Smluvní strany se dohodly, že ta z nich, která poruší své povinnosti, sjednané v této smlouvě, zaplatí za každé prokázané porušení povinností oprávněnému z takového porušení smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč.
3. Nezajistí-li stavebník řádné plnění povinností ze strany zhotovitele díla, které jsou povinni sjednat ve smlouvě o dílo, zaplatí vlastníkově smluvní pokutu a to:
  - a) v případě rušení nočního klidu nebo klidu o sobotách, nedělích a svátcích (v případě, že nebylo dohodnuto provádění prací v této době), pokutu ve výši 10.000,-Kč za každé porušení
  - b) v případě vadného úklidu staveniště, zařízení staveniště nebo komunikací částku 2.000,-Kč za každé porušení.
4. Náhrada škody není ujednáním o smluvních pokutách dotčena.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Práva a závazky z této smlouvy jsou převoditelná na třetí osobu. Vlastníci jednotek se zavazují zajistit, aby práva a povinnosti, které na ně z této smlouvy připadají převzala kterákoliv osoba, jež se stane vlastníkem jednotky v domě čp. 181.
2. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými všemi smluvními stranami.
3. Účastníci smlouvy prohlašují po jejím přečtení, že byla sepsána na základě jejich svobodné a vážné vůle, určitě a srozumitelně, že zcela souhlasí s jejím obsahem a že nebyla sjednána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a dále, že obsah této smlouvy je v souladu s ustanovením § 3 občanského zákoníku a nenaplnuje ust. § 39 občanského zákoníku. Účastníci rovněž prohlašují, že jim nejsou známy okolnosti, které by je činily k tomuto právnímu úkonu nezpůsobilé nebo je v uzavření této smlouvy jakkoliv omezovaly. Na důkaz toho připojují níže své podpisy. Všechny prvopisy této smlouvy mají stejnou platnost a závaznost.

V Českých

Budějovicích

dne





## Příloha 7

pan ....., r.č.: .....  
trvale bytem: .....

paní ....., r.č.: .....  
trvale bytem: Opařany 14, PSČ 391 61 - Opařany  
(dále jen "strana směřující č. 1")

pan ....., r.č.: .....  
trvale bytem: .....  
(dále jen "strana směřující č. 2")

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

# SMĚNNOU SMLOUVU

## I.

### Předmět smlouvy

1. Strana **směřující č. 1** jsou podle svého vlastního prohlášení a na základě smlouvy o převodu nemovitosti ze dne 12.8.1978 registrované Státním notářstvím pod čj. RI .....a smlouvy o převodu nemovitostí ze dne 13.10.1989 registrované Státním notářstvím pod čj. RI .....výlučnými vlastníky **pozemku ve zjednodušené evidenci původního pozemkového katastru číslo 24** o výměře 7880 m<sup>2</sup> a to .....podílem jedné ideální poloviny a .....též podílem jedné ideální poloviny.

Tento pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor pro obec ..... a katastrální území ..... na listu vlastnictví 351.

2. Strana **směřující č. 2** je dle svého vlastního prohlášení a na základě darovací smlouvy ze dne ....., vklad vlastnického práva povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Tábor pod čj. V- .....s právními účinky vkladu ke dni .....výlučným vlastníkem **pozemku ve zjednodušené evidenci původního pozemkového katastru číslo 12** o výměře 11516m<sup>2</sup>.

Tento pozemek je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor pro obec ..... a katastrální území ..... na listu vlastnictví 69.

3. Geometrickým plánem, který vyhotovil Milan Vavřín dne 7.4.2009 č.z. ....., schválený Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor pod č. ....byl od pozemku ve zjednodušené evidenci původního pozemkového katastru č. 24 byl oddělen díl o výměře 353m<sup>2</sup>, který byl označen samostatným parcelním číslem **721/44**.
4. Geometrickým plánem, který vyhotovil F.Mareš dne 14.10.2004 č.z. ....., schválený Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor byl od pozemku ve

zjednodušené evidenci původního pozemkového katastru č. 721/24 byl oddělen díl o výměře 16m<sup>2</sup>, který byl označen samostatným parcelním číslem 721/39, dále byl oddělen díl o výměře 209m<sup>2</sup>, který byl označen samostatným parcelním číslem 721/41 a také díl o výměře 44m<sup>2</sup>, který byl označen samostatným parcelním číslem 721/38.

## II.

### Projev vůle

**Směňující č.1 a směňující č.2 si vzájemně směňují své nemovitosti popsané a uvedené v čl. I a to následovně:**

1. **Směňující č.1** směňují nově oddělené pozemky - pozemek parcelní číslo 721/44 o výměře 353m<sup>2</sup>, pozemek parcelní číslo 721/39 o výměře 16m<sup>2</sup>, pozemek parcelní číslo 721/41 o výměře 209m<sup>2</sup>, pozemek parcelní číslo 721/38 o výměře 44m<sup>2</sup> v katastrálním území ..... za pozemek ve zjednodušené evidenci původního pozemkového katastru (PK) číslo 12 o výměře 11516m<sup>2</sup> v katastrálním území Opařany, který .....podílem jedné ideální poloviny do svého společného jmění manželů přijímají a .....podílem jedné ideální poloviny do svého výlučného vlastnictví přijímá.

*Touto směnnou smlouvou se manž. ....podílem jedné ideální poloviny a .....podílem jedné ideální poloviny stávají vlastníky pozemku ve zjednodušené evidenci původního pozemkového katastru (PK) číslo 12 o výměře 11516m<sup>2</sup> v katastrálním území .....*

2. **Směňující č. 2** .....směňuje pozemek ve zjednodušené evidenci původního pozemkového katastru číslo (PK) 12 o výměře 11516m<sup>2</sup> v katastrálním území ..... nově oddělené pozemky - pozemek parcelní číslo 721/44 o výměře 353m<sup>2</sup>, pozemek parcelní číslo 721/39 o výměře 16m<sup>2</sup>, pozemek parcelní číslo 721/41 o výměře 209m<sup>2</sup>, pozemek parcelní číslo 721/38 o výměře 44m<sup>2</sup> v katastrálním území Opařany, které .....do svého výlučného vlastnictví přijímá.

*Touto směnnou smlouvou se .....stává výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo 721/44 o výměře 353m<sup>2</sup>, pozemku parcelní číslo 721/39 o výměře 16m<sup>2</sup>, pozemku parcelní číslo 721/41 o výměře 209m<sup>2</sup>, pozemku parcelní číslo 721/38 o výměře 44m<sup>2</sup> v katastrálním území .....*

## III.

1. Účastníci této smlouvy se dohodli, že si nebudou vzájemně ničeho doplácet. Účastníci této smlouvy výslovně prohlašují, že z titulu směnné smlouvy nemají vůči sobě žádných závazků a pohledávek.
2. Účastníci této smlouvy se dohodli, že náklady spojené s vyhotovení geometrických plánů, znaleckých posudků, nákladů spojených s vyhotovením směnné smlouvy, včetně kolku z návrhu na vklad do katastru nemovitostí uhradí účastníci rovným dílem.

## IV.

Účastníci dále prohlašují a vzájemně se ujišťují, že nemovitosti, které jsou předmětem této smlouvy, nejsou zatíženy právem odpovídajícím věcnému břemenu ani právem předkupním sjednaným jako právo věcné či soudcovským zástavním právem či jinými právními vadami a ani právem nájmu. Současně neexistují žádné hrozící soudní případně jiné spory, jejichž předmětem by

byly nemovitosti popsané v čl. I., případně vlastnické právo k těmto nemovitostem. Pokud by tvrzení účastníků nebyla pravdivá, pak odpovídají a uhradí škodu, která by vznikla z nepravdivosti takového ujištění.

## V.

1. Účastníci jsou si vědomi, že v souladu s ust. § 8 odst. 1 písm.d) zák.č. 357/1992Sb. v platném znění jsou účastníci povinni platit daň společně a nerozdílně. Současně jsou si vědomi ust. §9 odst. 3 zák.č. 357/1992Sb. v platném znění.
2. Účastníci jsou povinni v zákonné lhůtě tj. nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž bude zapsán vklad vlastnického práva z této smlouvy, podat daňové přiznání k dani z převodu nemovitostí u příslušného finančního úřadu. K tomuto daňovému přiznání je nutno přiložit znalecký posudek dle cenového předpisu platného ke dni, ke kterému nastanou právní účinky vkladu a v tomto termínu také daň z převodu nemovitostí zaplatit.

## VI.

### Přechod vlastnictví

5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího uzavření. Do dne vzniku věcně právních účinků této smlouvy, dle ust. § 2 odst. 2 zák.č. 265/92 Sb. ve znění pozdějších předpisů, jsou smluvní strany vázány svými smluvními projevy a nemohou od smlouvy odstoupit bez zákonného nebo sjednaného důvodu.
2. Účastníci nabudou vlastnictví k převáděným nemovitostem vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj se sídlem v Českých Budějovicích, katastrální pracoviště Tábor. Do doby realizace vkladu jsou obě smluvní strany vázány svými smluvními projevy.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

Účastníci této smlouvy žádají, aby po právní moci rozhodnutí Katastrálního úřadu o povolení návrhu na vklad vlastnického práva provedl Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor na příslušné list vlastnictví pro obec .....a katastrální území ..... zápis vlastnického práva v souladu s čl. II této smlouvy

## VIII.

1. V případě, že z jakýchkoliv důvodů příslušný Katastrální úřad návrh na vklad podle této smlouvy přeruší z důvodů poskytnutí lhůty pro doplnění či opravy podání, účastníci se zavazují k součinnosti, která povede k odstranění vad, tak aby vklad práva byl v co nejkratším termínu povolen. V případě, že návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy bude z jakéhokoliv důvodu zamítnut či vzat zpět, zavazují se účastníci k tomu, že nejdéle do 14 dnů od zamítnutí či zpětvzetí návrhu na vklad sepíší a uzavřou novou smlouvu za stejných podmínek a podají nový návrh na vklad vlastnického práva tak, aby záměr sledovaný touto smlouvou byl docílen.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.
3. Případné změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou v podobně dodatku k této smlouvě odsouhlaseného všemi účastníky této smlouvy.

## Příloha 9

4. Tato smlouva je vyhotovena v 8 vyhotoveních, každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení a zbylá vyhotovení jsou určena pro potřeby Katastrálního úřadu.
5. Účastníci smlouvy prohlašují po jejím přečtení, že byla sepsána na základě jejich svobodné a vážné vůle, určitě a srozumitelně, že zcela souhlasí s jejím obsahem a že nebyla sjednána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a dále, že obsah této smlouvy je v souladu s ustanovením § 3 občanského zákoníku a nenaplnuje ust. § 39 občanského zákoníku. Účastníci rovněž prohlašují, že jim nejsou známy okolnosti, které by je činily k tomuto právnímu úkonu nezpůsobilé nebo je v uzavření této smlouvy jakkoliv omezovaly. Na důkaz toho připojují níže své podpisy. Všechny prvopisy této smlouvy mají stejnou platnost a závaznost.

V ..... dne .....

.....

.....

**XY**, datum narození ....., trvale bytem .....

**ZT**, datum narození ....., trvale bytem .....

*uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto*

## **Dohoda o vypořádání společného jmění manželů, o úpravě práv a povinností společného bydlení**

(uzavřená podle ust. § 150 z.č. 40/1964Sb., občanského zákoníku)

### **I.**

1. Účastníci uzavřeli manželství dne .....před Úřadem města České Budějovice.
2. Manželství účastníků bylo rozvedeno rozsudkem Okresního soudu v Českých Budějovicích čj..... ze dne ....., který nabyl právní moci dne.....

### **II.**

1. Účastníci prohlašují že mají na základě kupní smlouvy ze dne 5.6.2006, vklad vlastnického práva byl povolen pod čj. V- .....s právními účinky vkladu ke dni .....v dosud nevypořádaném společném jmění manželů bytovou jednotku č. 24/1 nacházející se v budově čp. 24 bytový dům .....na pozemku parcelní číslo 2, se kterou je nedílně spojen spoluvlastnický podíl na společných částech budovy čp. 24 na pozemku parcelní číslo 2 ve výši 7926/57132 vzhledem k celku a spoluvlastnický podíl na pozemku parcelní číslo 1 zahrada (ZPF) o výměře 144m<sup>2</sup>, pozemku parcelní číslo 2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 191m<sup>2</sup> a na pozemku parcelní číslo 1094 zahrada (ZPF) o výměře 180m<sup>2</sup> ve výši 7926/57132 vzhledem k celku.  
Vše je zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice pro obec .....a katastrální území .....na listu vlastnictví 3535 a 4061.
2. Dále účastníci prohlašují, že .....má na základě kupní smlouvy ze dne 16.6.2000, vklad vlastnického práva byl povolen pod čj. V11 .....s právními účinky vkladu ke dni .....výlučným vlastníkem stavby garáže bez čp/če na pozemku parcelní číslo 5 a pozemku parcelní číslo 5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17m<sup>2</sup>.  
Vše je zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice pro obec .....e a katastrální území .....na listu vlastnictví 918.
3. Součástí nevypořádaného společného jmění manželů – účastníků je ve smyslu ust. § 143 odst. 1 písm.b) obč.zák. závazek z leasingové smlouvy č. .... týkající se osobního automobilu Škoda Fábria Combi 1.2 HTP Elegance SPZ .....3.

Označení výše uvedeného finančního závazku považují účastníci za dostatečně určité, neboť je jim dobře známo o jaký závazek se jedná a v jaké výši ke dni podpisu této dohody není splněn.

### **III.**

1. Účastníci se ve smyslu ust. § 150 obč. zákoníku dohodli, že uzavřením této dohody vypořádají zaniklé společné jmění manželů, jehož součástí jsou popsány v čl. II této dohody, takto :

## Příloha 9

2. ..... se stává výlučným vlastníkem :

- bytové jednotky č. 24/1 nacházející se v budově čp. 24 bytový dům .....na pozemku parcelní číslo 2, se kterou je nedílně spojen spoluvlastnický podíl na společných částech budovy čp. 24 na pozemku parcelní číslo 2 ve výši 7926/57132 vzhledem k celku a spoluvlastnický podíl na pozemku parcelní číslo 1 zahrada (ZPF) o výměře 144m<sup>2</sup>, pozemku parcelní číslo 2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 191m<sup>2</sup> a na pozemku parcelní číslo 1094 zahrada (ZPF) o výměře 180m<sup>2</sup> ve výši 7926/57132 vzhledem k celku v katastrálním území .....
- garáže bez čp/če na pozemku parcelní číslo 5 a pozemku parcelní číslo 5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17m<sup>2</sup> v katastrálním území .....6,
- Současně .....přijímá jako výlučný dlužník závazek plynoucí z leasingové smlouvy č. .... týkající se osobního automobilu Škoda Fábria Combi 1.2 HTP Elegance SPZ ..... včetně osobního automobilu.

3. ..... přijímá do svého výlučného vlastnictví úplné vybavení a zařízení bytu na adrese ....., který účastníci za trvání manželství užívali.

### IV.

1. Účastníci výslovně prohlašují, že je jim známo o jaké věci se jedná, tuto dohodu považují za určitou a upouštějí od bližšího popisu výše uvedených věcí a nemají za potřebné uvádět jejich ceny a nebudou rovněž zjišťovat ceny věcí znaleckým posudkem.  
Účastníci se při zohlednění všech vnosů a náhrad dle ust. § 149 odst. 2 věty druhé obč.zákoníku dohodli, že na úplném vypořádání společného jmění, jak uvedeno v čl. ...této dohody, vůči sobě navzájem nepožadují žádných finančních doplatků ani jiných druhů plnění. Touto dohodou vypořádávají účastníci společné jmění manželů úplně, řádně a konečně a prohlašují, že z tohoto titulu nebudou mít vůči sobě navzájem žádných dalších nároků.
2. Pokud by v této dohodě nebyla výslovně uvedena nějaká majetková hodnota patřící do společného jmění účastníků, platí, že stran této se účastníci vypořádali tak, že je výlučným vlastnictvím tohoto z účastníků, který ji užívá jako vlastník pro potřebu svou, své rodiny a domácnosti v den uzavření této dohody. Totéž ujednání platí přiměřeně obdobně pro závazky, které tvoří společné jmění manželů, přičemž rozhodným kritériem bude skutečnost, kdo z účastníků vznik takového závazku založil, případně kdo z účastníků měl z takového závazku přímý prospěch.

### V.

1. Právo společného bydlení účastníkům nespědí, neboť již nemají žádný společný nájem bytu manželé. Původní společný nájem k bytu v ulici .....zanikl, když v současné době je již p. ....již odhlášen. Tento byt je nyní v nájmu .....
2. Účastníci dále prohlašují, že jsou schopni se samostatně živit, a proto pro dobu po rozvodu manželství vzájemně nepožadují žádné příspěvky na přiměřenou výživu.

### VI.

1. Veškeré dodatky a změny této dohody musí být učiněny v písemné formě a musí být schváleny a podepsány oběma účastníky.
2. Tato dohoda se řídí českým právním řádem, zejména pak příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, nebude-li výslovně účastníky stanoveno jinak.

## Příloha 9

3. Tato dohoda nahrazuje původní dohodu ze dne ....., která nesplňuje požadavky vkladu do katastru nemovitostí dle z.č. 265/1992Sb., v platném znění a z.č. 344/1992 Sb., v platném znění .
4. Tato dohoda byla vyhotovena v šesti stejnopisech autentického znění, z nich po jednom obdrží každý z účastníků a zbylá vyhotovení budou předloženy Katastrálnímu úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice.
5. Pokud by některé ustanovení této dohody bylo neplatné, neúčinné nebo nerealizovatelné nebo se neplatným, neúčinným nebo nerealizovatelným stane, a bude-li takové ustanovení oddělitelné od ostatního obsahu smlouvy, nebude tím dotčena platnost, účinnost nebo realizovatelnost smlouvy obecně, účastníci nahradí neplatné, neúčinné nebo nerealizovatelné ustanovení platným účinným nebo realizovatelným ustanovením, které bude pokud možno nejlépe nahrazovat neplatností, neúčinností nebo nerealizovatelností dotčené ustanovení, m přičemž účastníci budou přihlížet k jeho původnímu účelu a smyslu.
6. Tato dohoda obsahuje úplný konsensus účastníků stran jejího obsahu a v tomto smyslu také nahrazuje všechny předchozí dohod, ujednání sliby nebo prohlášení.

### VII.

Účastníci shodně prohlašují, že tuto dohodu uzavřeli svobodně a vážně, nikoli v tísní ani za nápadně jednostranně výhodných podmínek. Dále potvrzují, že si tuto dohodu před jejím podpisem řádně přečetli, jejímu obsahu porozuměli a na důkaz shody o její formě i obsahu připojují své podpisy.

V Českých Budějovicích dne .....

.....

.....





## PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

- Obsah:**
- A) Popis budovy a pozemku
  - B) Vymezení bytových jednotek
  - C) Určení společných částí budovy
  - D) Úprava práv k pozemku
  - E) Práva a závazky týkající se budovy a pozemku
  - F) Hospodaření domu
  - G) Pravidla pro správu společných částí domu
  - H) Závěrečná ustanovení

### A) POPIS BUDOVY A POZEMKU

*(§4 písmeno a)*

1. Společnost "....." je na základě kupní smlouvy ze dne ....., vklad vlastnického práva povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu pod čj. V- .....s právními účinky vkladu ke dni 22.9.2005 výlučným vlastníkem **rozestavěné budovy – bytový dům na pozemku parcelní číslo 4a** pozemku parcelní číslo 4 zastavěná plocha nádvoří o výměře 446m<sup>2</sup>.
2. Tyto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice na listu vlastnictví ..... pro obec .....a katastrální území .....
3. Výstavba rozestavěné budovy stojící na pozemku parcelní číslo 4probíhá na základě stavebního povolení vydaného Magistrátem Města České Budějovice ze dne ....., pod čj. SU- ....., které nabylo právní moci dne .....
4. Rozestavěná budova je .....podlažní se .....rozestavěnými nebytovými jednotkami a .....rozestavěnými bytovými jednotkami, když tyto jsou vymezeny a popsány v čl. B tohoto prohlášení a zakresleny ve schématech jednotlivých podlaží, které jsou přílohou č. 1 k tomuto prohlášení.
5. Společnost ....., **čestně prohlašuje, že ke dni podpisu tohoto prohlášení je rozestavěná budova stojící na pozemku parcelní číslo 4 v katastrálním území ..... v takovém stupni rozestavěnosti, že je navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí** a rozestavěné jednotky splňují požadavky dle ustanovení § 2 písm.e) a f) zákona číslo 72/1994Sb. o vlastnictví bytů a nebytových prostor v platném znění.

## B) VYMEZENÍ JEDNOTEK V BUDOVĚ

(§4 písmeno b)

Společnost .....**vymezuje** podle § 4 zák. č.72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a nebytových prostor v platném znění v rozestavěné budově stojící na pozemku parcelní číslo 4 v katastrálním území ..... **rozestavěné jednotky** pod čísly 9999/1 až 9999/5 jak je níže uvedeno. Jedná se o rozestavěné jednotky podle ust. § 2 písm.e) a f) zákona číslo 72/1994Sb. o vlastnictví bytů a nebytových prostor v platném znění.

### 1. Rozestavěná jednotka č. 1 je byt 4+1 umístěný v prvním nadzemním podlaží domu.

#### Rozestavěná jednotka č. 1 se skládá z:

kuchyně	10,17 m <sup>2</sup>	spíže	3,22 m <sup>2</sup>
pokoje	33,16 m <sup>2</sup>	předsíň	5,86 m <sup>2</sup>
pokoje	14,50 m <sup>2</sup>	koupelny	6,80 m <sup>2</sup>
pokoje	12,55 m <sup>2</sup>	WC	1,16 m <sup>2</sup>
pokoje	8,84 m <sup>2</sup>	balkonu	3,72 m <sup>2</sup>
		balkonu	9,19 m <sup>2</sup>

Podlahové plochy balkonů se nezapočítávají do celkové podlahové plochy jednotky.

**Celková podlahová plocha jednotky je 96,26 m<sup>2</sup>.**

#### Vybavení náležící k jednotce:

a) směšovací baterie	0 ks
b) vana	1 ks
c) umyvadlo	0 ks
d) WC mísa se splach.	1 ks
e) zvonek	1 ks
f) schránka na noviny	1 ks

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody včetně vodoměrů a uzavíracích ventilů, kalorimetr, elektroinstalace, odpady, apod.), včetně uzavíracích ventilů před jednotkou. Součástí jednotky není stoupací vedení.

#### K vlastnictví jednotky dále patří:

- nášlapné vrstvy podlah a stropní vystrojení prostor v místnostech,
- keramické obklady stěn koupelny a WC,
- nenosné příčky,
- vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní a vnější strany vstupních dveří a oken, příslušejících k jednotce,
- 7x radiátor,
- vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (držák osvětlení, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnitřní stranou vnějších oken.

K vlastnictví jednotky také patří spoluvlastnický podíl o velikosti **9626/.....** na společných částech rozestavěné budovy na pozemku parcelní číslo 4v katastrálním území ..... a spoluvlastnický podíl o velikosti **9626/.....** na pozemku parcelní číslo 4v katastrálním území .....

**2. Rozestavěná jednotka č. 2 je byt 2+kk umístněný v prvním nadzemním podlaží domu.**

**Rozestavěná jednotka č. 2 se skládá z:**

pokoje s kuchyň. koutem	25,31 m <sup>2</sup>	WC	1,25 m <sup>2</sup>
pokoje	12,10 m <sup>2</sup>	<i>balkonu</i>	3,70 m <sup>2</sup>
předsíň	4,63 m <sup>2</sup>	venkovní komory	2,19 m <sup>2</sup>
koupelny	4,11 m <sup>2</sup>		

Podlahová plocha balkonu se nezapočítává do celkové podlahové plochy jednotky.

**Celková podlahová plocha jednotky je 49,59 m<sup>2</sup>.**

**Vybavení náležící k jednotce:**

a) směšovací baterie	3 ks
b) vana	1 ks
c) umyvadlo	2 ks
d) WC mísa se splach.	1 ks
e) zvonek	1 ks
f) schránka na noviny	1 ks

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody včetně vodoměrů a uzavíracích ventilů, kalorimetr, elektroinstalace, odpady, apod.), včetně uzavíracích ventilů před jednotkou. Součástí jednotky není stoupací vedení.

**K vlastnictví jednotky dále patří:**

- nášlapné vrstvy podlah a stropní vystrojení prostor v místnostech,
- keramické obklady stěn koupelny a WC,
- nenosné příčky,
- vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní a vnější strany vstupních dveří a oken, příslužejících k jednotce,
- 3x radiátor,
- vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (držák osvětlení, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnitřní stranou vnějších oken.

K vlastnictví jednotky také patří spoluvlastnický podíl o velikosti 4959/..... na společných částech rozestavěné budovy na pozemku parcelní číslo 4v katastrálním území ..... a spoluvlastnický podíl o velikosti 4959/..... na pozemku parcelní číslo 4v katastrálním území .....

**3. Rozestavěná jednotka č. 3 je byt 2+kk umístněný v prvním nadzemním podlaží domu.**

**Rozestavěná jednotka č. 3 se skládá z:**

pokoje s kuchyň. koutem	25,08 m <sup>2</sup>	WC	1,20 m <sup>2</sup>
pokoje	12,56 m <sup>2</sup>	<i>balkonu</i>	3,70 m <sup>2</sup>

předsíně	4,59 m <sup>2</sup>	venkovní komory	2,15 m <sup>2</sup>
koupelny	4,29 m <sup>2</sup>		

Podlahová plocha balkonu se nezapočítává do celkové podlahové plochy jednotky.

**Celková podlahová plocha jednotky je 49,87 m<sup>2</sup>.**

**Vybavení náležící k jednotce:**

a) směšovací baterie	3 ks
b) vana	1 ks
c) umyvadlo	2 ks
d) WC mísa se splach.	1 ks
e) zvonek	1 ks
f) schránka na noviny	1 ks

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody včetně vodoměrů a uzavíracích ventilů, kalorimetr, elektroinstalace, odpady, apod.), včetně uzavíracích ventilů před jednotkou. Součástí jednotky není stoupací vedení.

**K vlastnictví jednotky dále patří:**

- nášlapné vrstvy podlah a stropní vstrojení prostor v místnostech,
- keramické obklady stěn koupelny a WC,
- nenosné příčky,
- vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní a vnější strany vstupních dveří a oken, příslužejících k jednotce,
- 3x radiátor,
- vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (držák osvětlení, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnitřní stranou vnějších oken.

K vlastnictví jednotky také patří spoluvlastnický podíl o velikosti 4987/..... na společných částech rozestavěné budovy na pozemku parcelní číslo 4v katastrálním území ..... a spoluvlastnický podíl o velikosti 4987/..... na pozemku parcelní číslo 4v katastrálním území .....

**4. Rozestavěná jednotka č. 4 je byt 4+kk umístěný v prvním nadzemním podlaží domu**

**Rozestavěná jednotka č. 4 se skládá z:**

jídelny s kuchyň. koutem	19,52 m <sup>2</sup>	spíže	3,17 m <sup>2</sup>
pokoje	33,10 m <sup>2</sup>	předsíně	5,61 m <sup>2</sup>
pokoje	14,62 m <sup>2</sup>	koupelny	6,77 m <sup>2</sup>
pokoje	12,40 m <sup>2</sup>	WC	1,15 m <sup>2</sup>
balkonu	3,87 m <sup>2</sup>	balkonu	9,24 m <sup>2</sup>

Podlahové plochy balkonů se nezapočítávají do celkové podlahové plochy jednotky.

**Celková podlahová plocha jednotky je 96,34 m<sup>2</sup>.**

**Vybavení náležící k jednotce:**

- a) směšovací baterie 0 ks
- b) vana 0 ks
- c) umyvadlo 0 ks
- d) WC mísa se splach. 0 ks
- e) zvonek 1 ks
- f) schránka na noviny 1 ks

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody včetně vodoměrů a uzavíracích ventilů, kalorimetr, elektroinstalace, odpady, apod.), včetně uzavíracích ventilů před jednotkou. Součástí jednotky není stoupací vedení.

**K vlastnictví jednotky dále patří:**

- a) nenosné příčky,
- b) vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní a vnější strany vstupních dveří a oken, příslušejících k jednotce,
- c) 7x radiátor,
- d) vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (držák osvětlení, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnitřní stranou vnějších oken.

K vlastnictví jednotky také patří spoluvlastnický podíl o velikosti **9634/.....** na společných částech rozestavěné budovy na pozemku parcelní číslo 4v katastrálním území ..... a spoluvlastnický podíl o velikosti **9634/.....** na pozemku parcelní číslo 4v katastrálním území .....

**5. Rozestavěná jednotka č. 5 je garáž, umístěná v suterénu domu.**

**Rozestavěná jednotka č. 5 se skládá z:**

místnosti 20,84 m<sup>2</sup>

**Celková podlahová plocha jednotky je 20,84 m<sup>2</sup>.**

**K vlastnictví jednotky patří:**

- a) garážová vrata a vstupní dveře nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní a vnější strany garážových vrat a vstupních dveří, příslušejících k jednotce,
- b) vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světlo, vypínač).

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou garážových vrat a vstupních dveří.

K vlastnictví jednotky také patří spoluvlastnický podíl o velikosti **2084/.....** na společných částech rozestavěné budovy na pozemku parcelní číslo 4v katastrálním území ..... a spoluvlastnický podíl o velikosti **2084/.....** na pozemku parcelní číslo 4v katastrálním území .....

**Celková podlahová plocha všech jednotek je .....m<sup>2</sup>.**

## C) URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ BUDOVY

1. Společnými částmi budovy jsou podle § 4 odst. 1 písm. c) následující části určené pro společné užívání ve smyslu § 2 písm. g) zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění:
  - a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny,
  - b) střecha,
  - c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
  - d) rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny včetně hlavní pojistkové skříně, domovní elektroinstalace ve společných částech,
  - e) okapy a jiné klempířské konstrukce,
  - f) vchody,
  - g) vnitřní schodiště, okna, dveře ve společných prostorách, přímo přístupné ze společných částí,
  - h) rozvody telekomunikací, rozvody vzduchotechniky, kabelové rozvody pro příjem TV signálu, rozvody požární vody – hydrantové skříně komín,
  - i) větrací šachty,
  - j) výtahová šachta se strojovnou
  - k) přístupové chodníky u domu,
  - l) zádveří v přízemí,
  - m) vstup v přízemí,
  - n) 2x výměník v přízemí,
  - o) chodba v přízemí,
  - p) sklad v přízemí,
  - q) 3x sklad v suterénu,
  - r) chodba v suterénu,
  - s) schodiště s podestami a chodbami,

Celkem je vlastníkům výše uvedených jednotek společných .....m<sup>2</sup> prostorů společných částí budovy. V přízemí domu je celková plocha společných částí 103,32m<sup>2</sup>, v I.NP je celková plocha společných částí 24,10m<sup>2</sup>, v II.NP je celková plocha společných částí 24,42m<sup>2</sup>, v III.NP je celková plocha společných částí 24,22m<sup>2</sup> a ve IV.NP je celková plocha společných částí 24,05m<sup>2</sup>,

2. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech rozestavěné budovy, společných všem vlastníkům jednotek v domě se podle § 8 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotlivých jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnické podíly, vyjádřené zlomkem, jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky a vztahují se ke všem společným částem a prostorům rozestavěné budovy a jsou stanoveny takto:

*Namísto rozestavěné jednotky uváděna „Jednotka“*

Jednotka č. 1 spoluvlastnický podíl o velikosti	9626/.....
Jednotka č. 2 spoluvlastnický podíl o velikosti	4959/.....
Jednotka č. 3 spoluvlastnický podíl o velikosti	4987/.....
Jednotka č. 4 spoluvlastnický podíl o velikosti	9634/.....
Jednotka č. 5 spoluvlastnický podíl o velikosti	3890/.....
<b>Celkem:</b>	...../ .....

3. Vlastníci všech jednotek v domě jsou oprávněni užívat společné části společné všem vlastníkům jednotek v domě uvedené v předchozím odstavci 1 a současně jsou povinni umožnit jejich revize a přispívat na jejich opravy a údržbu podle výše spoluvlastnického podílu, anebo podle dále stanovených podmínek, je-li v nich stanoveno jinak.
4. Společné části budovy a spoluvlastnictví na společných částech domu nemohou být podle § 8 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění samostatným předmětem převodu. Spoluvlastnické právo ke společným částem domu přechází s převodem nebo převodem jednotky.
5. V budově nejsou vymezeny společné části, které by byly společné jen některým vlastníkům jednotek.

#### D) ÚPRAVA PRÁV K POZEMKU

(§4 písmeno e)

“ .....”, společnost s ručením omezeným je vlastníkem **pozemku parcelní číslo 4** zastavěná plocha nádvoří o výměře 446m<sup>2</sup>.

“ .....”, společnost s ručením omezeným převede v souladu s § 21 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. ObčZ v platném znění úplatně vlastnické právo k tomuto pozemku na vlastníky jednotek, ve výši spoluvlastnického podílu odpovídajícímu velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, uvedeného v odst. 2 části C tohoto prohlášení, přičemž převod spoluvlastnického podílu k pozemku je součástí smlouvy o převodu jednotky.

Jednotlivým jednotkám přináležejí spoluvlastnické podíly k pozemku parcelní číslo 4v katastrálním území ..... v následujícím rozsahu:

*Namísto rozestavěné jednotky uváděna „Jednotka“*

Jednotka č. 1 spoluvlastnický podíl o velikosti	9626/.....
Jednotka č. 2 spoluvlastnický podíl o velikosti	4959/.....
Jednotka č. 3 spoluvlastnický podíl o velikosti	4987/.....

Jednotka č. 4 spoluvlastnický podíl o velikosti	9634/.....
Jednotka č. 5 spoluvlastnický podíl o velikosti	3890/.....
<b>Celkem:</b>	...../.....

## **E) PRÁVA A ZÁVAZKY BUDOVY A POZEMKU**

*Pro stanovení práv a povinností, viz níže je namísto rozestavěné jednotky uváděna „Jednotka“ a namísto rozestavěné budovy je uváděna „budova-případně dům“.*

Vpředu označený vlastník budovy a pozemků podle § 4 odst. 2 písm. f) zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění, prohlašuje, že na budově a pozemcích v jeho vlastnictví neváznou žádné právní povinnosti, jako nesplacené úvěry nebo jejich zbytky, zástavní právo, ani věcná břemena nebo jiné právní vady.

Z vlastníka budovy na vlastníky jednotek přecházejí tato práva, týkající se budovy a jejích společných částí:

- a) právo odebírání vody z vodovodu a vypouštění odpadních vod do kanalizace ve vlastnictví .....
- b) právo odebírání elektrické energie pro osvětlení společných prostor od .....
- c) právo na odběr plynu od .....
- d) právo na odvoz pevného odpadu prostřednictvím .....

## **F) HOSPODAŘENÍ DOMU**

Pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku podle § 4 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění:

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku, pokud není dále stanoveno jinak.
2. Správce je povinen evidovat náklady na každý dům odděleně od ostatních domů, které má ve správě.
3. Správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí.



4. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu, plánované v letech budoucích.
5. Vlastník jednotky je povinen platit měsíčně na účet správce zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby).
6. Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce po schválení vlastníky jednotek v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období.
7. Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do 6 měsíců od skončení zúčtovacího období. Zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do 30 dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník jednotky povinen uhradit správci zjištěný nedoplatek.

Vyúčtování provozního fondu domu provede správce do 31.3. následujícího roku a v téže lhůtě jej předloží ke schválení vlastníků jednotek, kteří na svém shromáždění rozhodnou o způsobu, jakým naloží s případným přeplatkem tohoto fondu. Při rozhodování vezmou vlastníci v úvahu vytvoření, respektive stav fondu oprav s přihlédnutím k plánu oprav předloženému správcem.

8. Náklady na správu domu představují zejména:
  - a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu a pozemku příslušejícímu k domu včetně uzavírání smluv se zhotoviteli,
  - b) pojištění domu, pokud pojištění není kryto pojištěním jednotlivých bytů včetně společných částí domu,
  - c) odměny správce,
  - d) spotřeba energií ve společných částech a prostorách domu (elektřina, plyn apod.),
  - e) spotřeba vody, stočné v bytech,
  - f) čištění komínů,
  - g) úklid společných částí domu,
  - h) úklid chodníků, úpravy pozemku přiléhajícího k domu,
  - i) ostatní náklady, vztahující se přímo k domu,
  - j) revize stanovené obecně závaznými předpisy.

Na úhradě nákladů uvedených v bodech a), b) se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnického podílu na společných částech domu, na úhradě nákladů uvedených v bodech d), g) každá jednotka podle počtu osob trvale hlášených v jednotce, na úhradě nákladů pod body c), f), h) poměrně za každou jednotku, v bodech i), j) poměrně na jednotku, pokud se vlastníci nedohodnou jinak, e) podle měření v bytech.

Náklady na daň z nemovitostí hradí každý vlastník jednotky samostatně, nestanoví-li obecně závazný právní předpis jinak.

9. Vlastníci jednotek č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, jsou povinni vlastními náklady hradit údržbu a opravy nášlapné vrstvy podlahy balkonu, zábradlí, stěn a stropu balkonu k příslušným jednotkám.
10. V případě nedostatečné výše finanční částky ve fondu na správu budovy jsou vlastníci jednotek povinni uhradit správci potřebnou částku oproti potvrzení v hotovosti v poměru podle svého podílu na společných částech domu a pozemku, pokud jde o náklady na opravy, které je s ohledem na havarijní stav budovy nebo jejích částí nezbytné provést bez odkladu, tak, aby všichni vlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv, spojený s užíváním jednotky a společných částí domu.
11. Podrobnosti týkající se těchto pravidel budou řešeny ve smlouvě o správě domu, kterou je na základě tohoto prohlášení povinen uzavřít každý vlastník s dále určeným správcem. Smlouva podrobněji rozvede výše uvedená pravidla. Právní vztahy, které nebudou ve smlouvě o správě domu konkrétně uvedeny, se budou řídit obecně závaznými právními předpisy.

#### **G) PRAVIDLA PRO SPRÁVU SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU A URČENÍ SPRÁVCE**

1. Vlastník budovy podle § 4 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění pověřuje správou domu, ve kterém tímto prohlášením vymezil jednotky, správce, jímž je:  
  
Firma: .....  
se sídlem: .....  
IČ: .....
2. Vzájemný vztah vlastníků jednotek a vlastníků jednotek a správce se řídí obecně závaznými právními předpisy, především občanským zákoníkem, zákonem o vlastnictví bytů a tímto prohlášením vlastníka, které podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění bylo vypracováno.
3. Vlastník jednotky má právo užívat jednotku a spoloužívat společné části a prostory tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě. Závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen vlastník jednotky odstranit na své náklady.

4. Vlastník jednotky je povinen umožnit po předchozí výzvě přístup do jednotky k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (např. rozvodů vody, plynu, elektřiny, poměrových měřidel apod.) procházejících jednotkou nebo se v ní nacházejících.
5. Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení a garáže k parkování vozidel. Každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas tříčtvrtinové většiny vlastníků jednotek, a poté rozhodnutí příslušného stavebního úřadu. Jestliže by se jednalo o změnu účelu užívání stavby, vyžaduje se jednomyslný souhlas všech vlastníků jednotek v domě.
6. V případě neplnění povinností projednají ostatní vlastníci jednotek (společenství vlastníků) s dotčeným vlastníkem jednotky neplnění povinností do jednoho měsíce od nesplnění povinnosti. Nedojde-li k nápravě, upozorní vlastníka jednotky na možnost podání soudní žaloby. Poté, nedojde-li k nápravě, podají vlastníci jednotek nebo společenství vlastníků prostřednictvím zmocněného zástupce žalobu k příslušnému soudu.
7. Na společné vlastnictví musí být uzavřeno nejméně toto pojištění:
  - a) živelné
  - b) odpovědnostní za škody

Ostatní nepovinné druhy pojištění (např. proti krádeži a vloupání) lze sjednat pouze na náklad příslušného vlastníka jednotky, nedohodnou-li se vlastníci jinak.
8. Úklid v domě bude zajišťován prostřednictvím vlastníků jednotek, pokud není dohodnuto jinak.
9. Podrobnosti o povinnostech správce domu a o správě domu budou uvedeny ve smlouvě o správě domu.
10. Každý vlastník jednotky je povinen uzavřít smlouvu o správě domu se správcem, kterého určil a v tomto prohlášení uvedl vlastník budovy vymezující jednotky v domě.

## H ) ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

6. Na základě tohoto prohlášení provede Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice v katastru nemovitostí pro obec ....., katastrální území ..... na příslušných listech vlastnictví, podle tohoto prohlášení příslušné zápisy.

Příloha 9

7. Půdorysy všech podlaží, jejich schémata určující polohu jednotek a společných částí budovy tvoří nedílnou přílohu této listiny

Prohlášení vlastníka schválil v Českých Budějovicích dne .....

.....