

31/1994-23

Pokyny

Českého úřadu zeměměřického a katastrálního

ze dne 15. února 1994

pro zápis právních vztahů k nemovitostem a dalších údajů do katastru nemovitostí

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

Čl.1

(1) Přejednost vlastnických práv k nemovitostem podle § 19 odst. 3 zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů realizovaný podle schváleného privatizačního projektu Pozemkovým fondem ČR (§ 10a odst. 1 písm. f) se do katastru nemovitostí zapisuje na základě oznámení, doloženého listinami podle bodu 1. písm. a) až d) pokynů č. 2 ze dne 18. října 1993 č.j. 3976/1993-22 (dále jen "pokyny č. 2") a dále doloženého dohodou o převodu privatizovaného majetku z Fondu národního majetku ČR na Pozemkový fond ČR podle § 12 odst. 2 písm. e) uvedeného zákona č. 92/1991 Sb., ve znění zákona č. 92/1992 Sb.

(2) Zápis vlastnických práv k nemovitostem se do katastru nemovitostí provede záznamem.

(3) Pokud listinou o převodu vlastnického práva bude současně zřizováno též jiné věcné právo k převáděným nemovitostem pro Pozemkový fond ČR, postupuje katastrální úřad podle zásad uvedených v bodu 2 pokynů č. 2. Toto jiné věcné právo vzniká vkladem do katastru nemovitostí.

Čl.2

Zápis vypořádání restitučního nároku osob oprávněných podle § 2 odst. 3 zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, který oprávněná osoba uplatnila podle § 47 zákona č. 92/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů, do katastru nemovitostí

Způsob vypořádání nároku stanoví rozhodnutí o privatizaci týkající se tohoto majetku. Do katastru nemovitostí se v tomto případě změna vlastnictví zapisuje záznamem (§ 19 zákona č. 92/1991 Sb. ve znění zákona č. 210/1993 Sb.) a to na základě dohody o vydání věci sepsané Fondem národního majetku ČR, doložené rozhodnutím o privatizaci.

Čl.3

Zápisy přechodů a převodů nemovitého majetku ČSTV v katastru nemovitostí v souladu s usnesením mimořádného sejezu ČSTV na subjekty sdružené v Českém svazu tělesné výchovy - doplnění bodu 5 pokynů č. 2

Pátý odst. bodu 5 pokynů č. 2 (str. 7) po doplnění zní: "Převod vlastnických práv k nemovitému majetku ČSTV na oprávněnou osobu podle zákona č. 173/1990 Sb., ve znění zákona č. 247/1990 Sb., a zákona ČNR č.232/1991 Sb. ve znění zákona č. 312/1991 Sb. se zapisuje do katastru nemovitostí:

a) záznamem na podkladě dohody o navrácení majetkových práv uzavřené nejpozději k 31.12.1991, a na podkladě dohody o navrácení majetkových práv uzavřené do 31.12.1992 a registrované státním notářstvím,

b) vkladem na podkladě dohody o navrácení majetkových práv uzavřené do 31.12.1992 pokud měla být a nebyla registrovaná státním notářstvím, a na podkladě dohody o navrácení majetkových práv (ukázka viz příloha č.7) uzavřené po 31.12.1992".

Čl.4

(1) Rozhodnutím ministra hospodářství ČR ze dne 16.prosince 1992 č. 377 byl založen státní podnik SPT TELECOM v Praze, a to rozdělením dosavadního státního podniku Správa pošt a telekomunikací Praha. Změna subjektu práva hospodaření k nemovitostem ve vlastnictví České republiky na " SPT TELECOM, s.p." se do katastru nemovitostí zapisuje záznamem na základě oznámení SPT TELECOM, s.p. doložené soupisem nemovitostí podepsaným zástupcem státního podniku SPT TELECOM a zástupcem státního podniku Česká pošta.

(2) Přehled právních podkladů, ze kterých vyplývá právní nástupnictví SPT TELECOM, s.p. k organizacím v přehledu uvedeném je přílohou těchto pokynů. Kopie rozhodnutí ministra hospodářství ČR ze dne 16. prosince 1992 č.377 a výpisu z obchodního rejstříku jsou rovněž přílohou těchto pokynů, úředně ověřené kopie jsou uloženy na Českém úřadu zeměměřickém a katastrálním.

(3) Přejednost vlastnických práv k nemovitostem na akciovou společnost TELECOM podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se provede následně záznamem na základě oznámení doloženého doklady podle bodu 1 pokynů č. 2.

Čl.5

Zápis stavby a zápis vlastnického a jiného věcného práva ke stavbě (která je nemovitostí) do katastru nemovitostí

A.

Stavba, která je podle § 2 katastrálního zákona předmětem katastru nemovitostí

(1) Stavba (i rozestavěná stavba, kterou lze již geometricky i polohově určit), která dosud není evidovaná v katastru nemovitostí se zapisuje do katastru nemovitostí na základě ohlášení vlastníka (spoluvlastníka) stavby (§ 5 odst. 7 katastrálního zákona a § 42 odst. 3 vyhlášky č. 126/1993 Sb.) doložené:

1. u dokončených staveb

- a) geometrickým plánem,
- b) dokladem o přidělení čísla popisného nebo čísla evidenčního, (viz vyhláška č. 97/1961 Sb., o názvech obcí, označování ulic a číslování domů)
- c) kolaudačním rozhodnutím podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů u staveb dokončených po 1. říjnu 1976 nebo
- d) povolením k uvedení dokončených staveb do trvalého užívání (provozu) vydaným podle § 15 a § 16 vládního nařízení č. 8/1956 Sb. o odevzdání a převzetí dokončených staveb nebo jejich částí a o povolení k jejich uvedení do trvalého provozu (užívání) u staveb dokončených v období od 1. září 1956 do 30. září 1976, nebo
- e) vyjádřením příslušného stavebního úřadu nebo znalce v oboru o tom, že stavba byla postavena v období před 1. zářím 1956 u staveb dokončených před 1. zářím 1956 nebo
- f) vyjádřením příslušného stavebního úřadu o způsobu užívání stavby podle žádosti o její dodatečné povolení, popřípadě vyjádřením příslušného stavebního úřadu, k jakému účelu je stavba svým stavebně technickým uspořádáním vybavena nebo, že je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad (§ 80 nebo 104 stavebního zákona) u staveb, u kterých doklady podle písm. c) a d) neexistují nebo je již není možné dohledat. Pokud je stavba postavena na pozemku, který je dosud v katastru nemovitostí evidován v některém druhu pozemku zemědělské půdy je nutné k zápisu do katastru nemovitostí doložit souhlas orgánu ochrany půdního fondu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, pokud tento souhlas není součástí dokladu příslušného stavebního úřadu.

Pokud je stavba v katastru nemovitostí již evidována průnikem vnějšího obvodu s terénem nebo u netypických staveb svislým průmětem vnějšího obvodu na terén (§ 4 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 126/1993 Sb.), tzn., že v katastrální mapě je vyznačená a v ručně vedeném listu vlastnictví je evidována alespoň stavební parcela bez uvedení druhu stavby, katastrální úřad nevyžaduje, s odvoláním na § 19 odst. 1 katastrálního zákona, na předkladateli návrhu na vklad práva k této stavbě do katastru nemovitostí, geometrický plán. To lze pouze v případech, kdy je v katastru nemovitostí evidována pouze stavební parcela (pozemek) s kódem vlastnického vztahu " 9 ".

2. u rozestavěných staveb

- a) geometrickým plánem a
- b) stavebním povolením.

(2) Jako vlastník stavby se do katastru nemovitostí zapisuje stavebník:

1. u dokončené stavby

- a) uvedený v kolaudačním rozhodnutí popřípadě v povolení k uvedení do trvalého provozu (užívání) nebo
- b) na základě osvědčení ve formě notářského zápisu o tom, že vlastník (vlastníci) prohlásil (-li), že příslušnou stavbu získal (-li) jejím zhotovením (postavením) nebo
- c) na základě soudního smíru nebo
- d) na základě výpisu z knihovni vložky pozemkové knihy u stavby, dokončené před rokem 1951, dosud v katastru nemovitostí neevidované, v níž je příslušná stavební parcela uvedena nebo výpisu z knihovni vložky pozemkové knihy, kde bylo zaknihováno právo stavby, pokud není jinou listinou (smlouvou, rozhodnutím apod.) prokázáno, že vlastníkem je někdo jiný.

2. u rozestavěné stavby

- a) na základě osvědčení ve formě notářského zápisu o tom, že vlastník (vlastníci) prohlásil (-li), že příslušnou stavbu získal (-li) jejím zhotovením (postavením) nebo
- b) na základě soudního smíru, pokud není jinou listinou (smlouvou, rozhodnutím apod.) prokázáno, že vlastníkem je někdo jiný.

(3) Vlastnické právo ke stavbě, která je v katastru nemovitostí evidovaná pouze v souboru geodetických informací a v ručně vedeném listu vlastnictví je zapsána jen stavební parcela bez stavby, se zapisuje do katastru nemovitostí až na základě některého z dokladů uvedených v odstavci 2.

(4) Zápis rozestavěné stavby do katastru nemovitostí. Rozestavěná stavba se do katastru nemovitostí zapisuje podle těchto zásad:

a) na ručně vedeném listu vlastnictví se v části B-LV zapisuje číslo stavební parcely podle geometrického plánu, nad které se uvede slovo "rozestavěno",

b) při automatizovaném zpracování souboru popisných informací se k příslušné stavební parcele zapisuje nový kód způsobu využití nemovitostí ".6 " - rozestavěná stavba, se zkráceným slovním označením pro automatizovaný výstup "ROZESTAVENO".

K takto zapsané rozestavěné stavbě je možné zapisovat (vkladem i záznamem) vlastnická i jiná věcná práva k nemovitostem.

(5) Zápis stavby, která je na pozemcích několika různých vlastníků.

Pokud je stavba umístěna na pozemcích několika vlastníků, musí být tyto pozemky pod stavbou označeny v geometrickém plánu samostatnými parcelními čísly. Tato stavba se do katastru nemovitostí zapisuje podle zásad zápisu stavby na cizím pozemku s tím, že:

a) v ručně vedeném listu vlastnictví vlastníka stavby se v části B-LV zapíše stavba (jejím způsobem využití) na parcele s uvedením v podlomení všech čísel parcel pod danou stavbou, zapsaných pod sebou, např.:

Katastrální území			
Číslo parcely	Pol.výk. změn	Číslo parcely	Pol.výk. změn
zem.hosp.b. na st.451			
na st.452			
na st.453	48/94		

a v části D-LV se zapíše návaznost na listy vlastnictví vlastníků dotčených pozemků. V listech vlastnictví vlastníků pozemků se v části B-LV zapíše příslušné stavební parcely bez stavby a v části D-LV odvolávka na list vlastnictví vlastníka stavby,

b) při automatizovaném zpracování souboru popisných informací se všechny stavební parcely pod stavbou zapíše na list vlastnictví vlastníka stavby podle zásad zápisu stavby na cizím pozemku s kódem vlastnického vztahu " 5 ". Pro tento list vlastnictví vlastníka stavby se vytvoří dále věta D s kódem druhu podrobnějších údajů katastru " 98 " - zápis stavby na více parcelách různých vlastníků, se zkráceným označením pro automatizovaný výpis " STAVBA NA VICE PARCELACH". Použitím doplňkového textu se uvede bližší popis stavby a všechny parcely pod stavbou. V automatizovaném výstupu bude tato věta D uvedena v části B1 -LV.

Pro každý list vlastnictví vlastníka dotčeného pozemku se vytvoří věta D s kódem druhu podrobnějších údajů katastru " 93 " a číslem stavební parcely v doplňkovém údaji.

B.

Stavba (nemovitost), která není podle § 2 katastrálního zákona předmětem katastru nemovitostí, ale vztahují se na ní příslušná ustanovení občanského zákoníku pro vznik vlastnického práva a jiných věcných práv k nemovitostem

(1) Podle občanského zákoníku a zákona č.265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, je nutné vkládat a zaznamenávat do katastru nemovitostí vlastnická a jiná věcná práva i ke stavbám, které jsou nemovitostmi podle občanského zákoníku (samostatnou věcí), ale nejsou předmětem katastru nemovitostí.

Poznámka: Toto se nevztahuje na součásti věci (viz § 120 odst. 1 o.z.) ani na příslušenství věci hlavní (viz § 121 odst. 1 a 2 o.z.), které nejsou samostatnou věcí a proto nemohou být samostatně předmětem občanskoprávních vztahů (součástí věci hlavní jsou například zasklené obchody v podchodech, jejichž vybudováním se pouze zhodnotila vlastní stavba podchodu, příslušenstvím stavby hlavní jsou například prádelny, septiky, kůlny, ploty, studny atd.).

(2) Pro zápis vlastnického a jiného věcného práva k těmto nemovitostem, které jsou samostatnou věcí, je nutné vyžadovat na navrhovatelích obdobnou dokumentaci jako u staveb podle odst. A, z hlediska povolení stavby stavebním úřadem a dokladu o vlastnictví. Z důvodu nezaměnitelné individualizace předmětné nemovitosti je nutné vyžadovat k listině jako její součást geometrický plán typu geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene (§ 68 odst. 1 písm.c) a příloha č.16 vyhlášky č. 126/1993 Sb.), protože tyto stavby nejsou předmětem zápisu v katastrální mapě.

(3) Vlastnická a jiná věcná práva k uvedeným nemovitostem se zapisují do katastru nemovitostí podle těchto zásad:

a) v ručně vedených listech vlastnictví se zápis provede pouze v části D-LV jako "jiné právo". Zápis musí obsahovat mimo jiné i číslo parcely, na které se stavba nachází. Např. " Vlastnické právo ke stavbě jezu na p.p.č. 4582". Pokud je stavba na cizím pozemku, uvede se v poznámce odvolávka na příslušný list vlastnictví vlastníka dotčeného pozemku. V listu vlastnictví vlastníka pozemku se zapíše v části D-LV odvolávka na list vlastnictví vlastníka stavby,

b) při automatizovaném zpracování souboru popisných informací se zápis provede vytvořením věty D pro příslušný list vlastnictví vlastníka stavby, s kódem druhu podrobnějších údajů katastru " 95 " - zápis stavby bez vlastního parcelního čísla s novým zkráceným označením pro automatizovaný výpis " STAVBA NA PARCELE ". Jako doplňkový údaj se zapíše číslo parcely na které stavba stojí. Použitím doplňkového textu se uvede bližší popis práva a stavby, obdobný zápisu v ručně vedeném listu vlastnictví (viz text v písm. a)). V automatizovaném výstupu bude tato věta D uvedena v části B1 -LV. Pokud je stavba na cizím pozemku vytvoří se pro list vlastnictví vlastníka pozemku věta D s kódem "82" (odkaz na související list vlastnictví) s doplňkovým údajem čísla LV vlastníka stavby a pro list vlastnictví vlastníka stavby věta D s kódem "82" s doplňkovým údajem čísla LV vlastníka pozemku.

Čl.6

Zápis podílového spoluvlastnictví manželů k nemovitostem do katastru nemovitostí

(1) Při podílovém spoluvlastnictví manželů se zapisují manželé jako ostatní spoluvlastníci nemovitostí, tzn. každý z manželů se zapíše samostatně s uvedením příslušného spoluvlastnického podílu. Takto se postupuje jednotně při stejné i nestejně výši jejich spoluvlastnických podílů.

(2) Ode dne účinnosti těchto pokynů již nelze při zápisech změn používat kód poznámky k sektoru "5". Zápisy podílového spoluvlastnictví manželů v katastru nemovitostí je nutné postupně převádět na zápisy, které budou v souladu s těmito pokyny.

Čl.7

Pokud jsou manželé oprávněni z věcného břemene doživotního užívání nemovitosti (tzv. břemeníci), zapisují se do katastru nemovitostí (jako břemeníci) každý zvlášť.

Čl.8

Spoluvlastnický podíl k nemovitosti se do katastru nemovitostí zapisuje pouze formou zlomku. Pokud je v listině vyjádřen v procentech a nelze z důvodu omezeného počtu míst v bázi dat ISN jeho hodnotu zlomkem vyjádřit, údaj spoluvlastnický podíl se neuvede a zapíše se příslušná hodnota spoluvlastnického podílu pomocí D textu k větě D pro zápis nabývacího titulu.

Čl.9

Ode dne účinnosti pokynů je při automatizovaném zpracování souboru popisných informací ukončena možnost přidělování fiktivního čísla organizace. Zápis nové právnické osoby jako vlastníka nemovitosti nelze do katastru nemovitostí provést, pokud nebude známo její identifikační číslo.

Čl.10

Bývalý veřejný statek a majetek obcí

(1) V praxi bylo zjištěno, že bývalý veřejný statek není obec schopna prokázat jako svůj majetek, který do jejího vlastnictví přešel podle § 1 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do majetku obcí, neboť jí byl na list vlastnictví připsán při komplexním zakládání evidence nemovitostí, často bez listiny, jen na základě šetření.

(2) Podle § 147 a § 149 odst.2 Ústavy 9.května (č.150/1948 Sb.) se veřejný statek stal účinností tohoto předpisu majetkem národním (státním, resp. komunálním vlastnictvím) a zákon č. 279/1949 Sb., o finančním hospodaření národních výborů stanovil v § 29 odst. 1, že se k národnímu majetku (ve státním vlastnictví) svěřenému národním výborům do správy připojuje i národní majetek, doposud v komunálním vlastnictví, tedy i veřejný statek, který byl dříve vlastnictvím komunálním. Právo správy bylo později (vyhl.č. 119/1988 Sb.) označeno jako právo hospodaření. Vzhledem k výše uvedenému lze tedy dovozovat nárok obce k veřejnému statku podle § 1 zákona ČNR č. 172/1991 Sb. pokud byly tyto nemovitosti zapsány na LV 1 a bývalý Místní (Městský) národní výbor s nimi ke dni účinnosti zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (t.j k 22.11.1990) hospodařil .

(3) Bývalý veřejný statek uvedený v pozemkové knize v "seznamu statku veřejného" však nelze zapsat do katastru nemovitostí jako historický majetek obce podle § 2 zákona č. 172/1991 Sb., protože tento majetek nebyl předmětem vlastnictví soukromých osob (ani fyzických, ani právnických), tzn. ani obce. Pouze dozor nad nimi příslušel administrativním vrchnostem.

Čl.11

Úprava automatizovaného výstupu výpisu z katastru nemovitostí.

Program INFORMACE bude upraven tak, že:

1. na výpisu z katastru nemovitostí pro vlastníka stavby na cizím pozemku nebude vyznačován nájemce u stavby,
2. text pro vyznačení parcel s kódem vlastnického vztahu "5" (stavba na cizím pozemku), bude na výpisech z katastru nemovitostí upraven nově takto: "POZEMEK A STAVBA RUZNEHO VLASTNIKA".

Čl.12

Přechodná a závěrečná ustanovení

(1) Programy pro automatizované zpracování souboru popisných informací budou katastrálním úřadům dodány do 15.března 1994.

(2) Tyto pokyny nabývají účinnosti dnem 20.února 1994.

Ing. Karel Večeře v. r.

místopředseda ČÚZK