

POKYNY Č. 44

Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20.12.2013 č.j. ČÚZK-25637/2013-22, k zápisu vlastnictví jednotek vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů a k zápisu jednotek vymezených podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, do katastru nemovitostí

Oprava: ČÚZK-00090/2014-22

Změna: ČÚZK-07952/2014-22

Změna: ČÚZK-01188/2015-22

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

Část první

Čl. 1

Údaje o jednotce

1. Jednotky evidované v katastru nemovitostí

1.1 Předmětem evidence v katastru nemovitostí jsou podle § 3 odst. 1 písm. d) a e) katastrálního zákona jednotky vymezené podle občanského zákoníku a jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů.

2. Údaje o jednotce

V katastru nemovitostí se evidují o jednotce údaje uvedené v § 13 katastrální vyhlášky.

2.1 Číslo jednotky

2.1.1 Jednotka je v rámci budovy identifikována unikátním číslem. Je identifikována vždy číslem popisným budovy, pokud jí bylo přiděleno, a vlastním číslem jednotky. Číslo jednotky má tvar DDDD/JJJJ.

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

2.1.3 Je-li budově přiděleno číslo popisné po zápisu jednotek do katastru nemovitostí, zapíše se do katastru nemovitostí i bez ohlášení vlastníků jednotek převzetím z registru územní identifikace adres a nemovitostí (RÚIAN). Toto číslo popisné se současně doplní i ke všem jednotkám.

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

2.2.1 U každé jednotky musí být rozlišeno, zda se jedná o jednotku vymezenou podle zákona o vlastnictví bytů nebo o jednotku vymezenou podle občanského zákoníku.

Toto rozlišení se vyjádří kódem typu jednotky podle bodu 5 přílohy katastrální vyhlášky (kód typu jednotky 3 - jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, kód typu jednotky 4 – jednotka vymezená podle občanského zákoníku).

- 2.2.2 Způsob využití jednotky se u jednotlivých typů jednotek zapisuje podle účelu využití jednotky uvedeného v prohlášení vlastníka budovy nebo v prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám nebo ve smlouvě o výstavbě. Změna způsobu využití jednotky se zapisuje na základě změny prohlášení vlastníka (viz čl. 8).
- 2.2.3 Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu (a případně i pozemku) u jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů nebo velikost spoluvlastnického podílu na nemovitosti u jednotek vymezených podle občanského zákoníku se v katastru nemovitostí eviduje ve tvaru zlomku.
- 2.2.4 Jsou-li v budově podle zákona o vlastnictví bytů vymezeny prohlášením vlastníka budovy i společné části domu, které jsou ve spoluvlastnictví pouze některých vlastníků jednotek v domě, spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na těchto společných částech domu se v katastru nemovitostí neeviduje.
- 2.2.5 Je-li u budovy, ve které jsou vymezeny jednotky, vyznačen způsob ochrany, eviduje se tento způsob ochrany u každé jednotky v domě.

Část druhá

Jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů

Čl. 2

Zápis jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů a zápis vlastnického práva k nim

1. Podklady pro zápis nových jednotek vymezených v domech s jednotkami podle zákona o vlastnictví bytů do katastru nemovitostí
 - 1.1 Zápis nové jednotky vzniklé jejím vymezením v domě s jednotkami změnou prohlášení vlastníka
 - 1.1.1 Nová jednotka vymezená změnou prohlášení vlastníka, včetně vlastnického práva k ní se s účinností od 1.1.2014 zapíše do katastru nemovitostí vkladem na základě dohody dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností, která je v písemné formě odsouhlasena vlastníky jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení (§ 1169 občanského zákoníku); kód listiny 101/717 – „Dohoda vlastníků jednotek podle § 1169 zá. č. 89/2012 Sb.“. Vedle uvedené dohody musí být k návrhu na vklad přiloženo i usnesení shromáždění vlastníků jednotek o schválení změny podle § 1208 písm. f) občanského zákoníku, a v případě, že dotčená jednotka je zatížena, i předchozí souhlas oprávněné osoby z věcného práva.

Jsou-li účastníky dohody podle § 1169 občanského zákoníku všichni vlastníci jednotek, usnesení shromáždění vlastníků jednotek o schválení změny k povolení vkladu se nepřikládá.
 - 1.1.2 V případě, že v souvislosti se vznikem nové jednotky změnou prohlášení vlastníka se mění i spoluvlastnictví pozemku podle § 21 zákona o vlastnictví bytů, je předmětem návrhu na vklad vedle vlastnického práva k nové jednotce i změna spoluvlastnických

podílů vlastníků jednotek k pozemku. V takovém případě je součástí dohody podle odst. 1.1.1 i ujednání o převodu spoluvlastnických podílů k pozemku mezi vlastníky jednotek tak, aby spoluvlastnictví k pozemku odpovídalo spoluvlastnictví společných částí domu.

1.1.3 V případě, že změnou prohlášení vzniká nová jednotka (sloučením jednotek nebo rozdělením jednotky) a změna se dotýká pouze jednoho vlastníka jednotky (jednotek), zapíše se nová jednotka včetně vlastnického práva k ní vkladem na základě prohlášení vlastníka dotčených jednotek, které je v písemné formě odsouhlaseno vlastníky jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení (§ 1169 občanského zákoníku); kód listiny 140/718 – „Prohlášení vlastníka jednotek podle § 1169 zák. č. 89/2012 Sb.“. Vedle prohlášení vlastníka musí být k návrhu na vklad přiloženo i usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek o schválení změny podle § 1208 písm. f) občanského zákoníku, v případě, že dotčená jednotka je zatížena, předchozí souhlas oprávněné osoby z věcného práva, a kolaudační souhlas nebo jiný doklad o způsobu užívání nové jednotky.

1.2 Zápis nové jednotky vzniklé její výstavbou v domě s jednotkami

1.2.1 Jednotka vzniklá výstavbou formou střešní nástavby, přístavby nebo změnou stavby (vestavbou) na základě smlouvy o výstavbě podle § 17 a násl. zákona o vlastnictví bytů, po 1.1.2014 podle § 1172 odst. 2 občanského zákoníku, včetně vlastnického práva k ní se s účinností od 1.1.2014 zapíše do katastru nemovitostí na základě návrhu na vklad vlastnického práva k ní a změny spoluvlastnických podílů k souvisejícímu pozemku, jehož přílohami jsou:

- a) smlouva o výstavbě, jejíž nedílnou součástí je převod spoluvlastnických podílů k souvisejícímu pozemku, popřípadě i geometrický plán pro vyznačení změny obvodu budovy, jedná-li se o přístavbu dosavadní budovy,
- b) stavební povolení, popřípadě ohlášení stavby se souhlasem stavebního úřadu s provedením ohlášeného stavebního záměru v případě rozestavěné jednotky, nebo kolaudační rozhodnutí nebo kolaudační souhlas nebo oznámení o záměru započít s užíváním jednotky u jednotky dokončené,
- c) prohlášení vlastníka s úředně ověřeným podpisem (§ 30 odst. 4 katastrální vyhlášky) o vzniku rozestavěného bytu nebo nebytového prostoru podle § 2 písm. e) a f) zákona o vlastnictví bytů nebo podle § 1163 občanského zákoníku v případě zápisu jednotky se způsobem využití rozestavěná jednotka.

1.2.2 Obdobně podle odstavce 1.2.1 se postupuje i v případě zápisu jednotek vystavěných na pozemku podle § 18 zákona o vlastnictví bytů na základě smlouvy o výstavbě před 1.1.2014 a dosud v katastru nemovitostí nezapsaných s tím, že přílohou návrhu na vklad vlastnického práva k jednotkám bude **prohlášení vlastníka s úředně ověřeným podpisem** (§ 30 odst. 4 katastrální vyhlášky), že jednotky, případně rozestavěné jednotky podle § 2 písm. e) a f) zákona o vlastnictví bytů vznikly nejpozději k 31.12.2013.

1.3 Zápis změny způsobu využití rozestavěné jednotky nebo dokončené jednotky změněné nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou v domě na základě smlouvy o výstavbě.

1.3.1 Změna způsobu využití jednotky z „rozestavěné jednotky“ na jiný způsob využití po jejím dokončení se zapíše jako zápis jiných údajů do katastru nemovitostí na základě ohlášení vlastníka, jehož přílohou bude kolaudační rozhodnutí nebo kolaudační souhlas nebo oznámení o záměru započít s užíváním jednotky s ověřením

stavebního úřadu podle § 120 odst. 1 stavebního zákona, ve kterých je stanoveno, k jakému účelu je jednotka určena.

- 1.3.2 Obdobně podle odstavce 1.3.1 se postupuje i při zápisu změny způsobu využití jednotky změněné nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou v domě na základě smlouvy o výstavbě.

2. Zápis jednotky do katastru nemovitostí

- 2.1 Vlastnictví jednotky podle zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu (dále jen "vlastnictví jednotky"), se do katastru nemovitostí zapisuje podle ustanovení odst. 7.1.1.6.1 až 7.1.1.6.4 Návodu pro správu a vedení katastru nemovitostí ze dne 14. srpna 2001 č.j. 4571/2001-23.
- 2.2 Je-li v prohlášení vlastníka nebo ve smlouvě o výstavbě další, s pozemkem pod budovou bezprostředně sousedící pozemek označen jako pozemek funkčně související s domem s jednotkami, zapíše se tento pozemek do části B-LV spolu s pozemkem pod budovou, s budovou, ve které jsou vymezeny jednotky a s budovami, které jsou jejím příslušenstvím [společnou částí domu podle § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů]. Při převodu jednotky je vždy nutné s jednotkou převést i spoluvlastnický podíl na pozemku pod budovou, jakož i spoluvlastnický podíl na pozemku funkčně souvisejícím.

Čl. 3

Změna vlastnického práva k jednotce vymezené podle zákona o vlastnictví bytů a vznik jiného věcného práva nebo práva ujednaného jako věcné právo k jednotce vymezené podle zákona o vlastnictví bytů

1. Převod jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů

1.1 Převod jednotky od původního vlastníka budovy

- 1.1.1 Do katastru nemovitostí se zapisuje změna vlastnického práva na základě smlouvy o převodu vlastnického práva, ve které bude, co se týče předmětu převodu, jednotka vymezena podle zákona o vlastnictví bytů a je-li převodce vlastníkem nebo podílovým spoluvlastníkem pozemku pod domem, popřípadě pozemku funkčně souvisejícího s domem, i spoluvlastnický podíl na pozemku, popřípadě pozemcích. Povinné náležitosti smlouvy o převodu (a samotná smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce) se řídí právní úpravou účinnou od 1.1.2014. Z návrhu na vklad musí být zřejmé, že jeho předmětem je vklad vlastnického práva k jednotce, a v případě spoluvlastnictví pozemku i vklad vlastnického práva k příslušnému podílu k danému pozemku.
- 1.1.2 K návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce v domě, ve kterém bylo před 1.1.2014 alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři byly již před tímto datem ve vlastnictví tří různých vlastníků, katastrální úřad nevyžaduje prokázání vzniku společenství vlastníků jednotek, které vzniklo ze zákona podle § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, a to ani v případě kdy listina s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiná listina, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, byla posledního z těchto vlastníků doručena až v roce 2014.
- 1.1.3 Nevzniklo-li společenství vlastníků v domě ze zákona podle § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů a v domě je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou již

ve vlastnictví tří různých vlastníků, katastrální úřad zapíše vlastnické právo ve prospěch nabyvatele druhé převedené jednotky v domě (rozuměj druhé převedené jednotky po vzniku vlastnictví jednotek tří různých vlastníků) až na základě prokázaného vzniku společenství vlastníků doložením výpisu z rejstříku společenství, není-li možno výpis získat dálkovým přístupem, jinak sdělením katastrálnímu úřadu jeho názvu, IČO a sídla.

- 1.1.4 Informaci o skutečnosti, že byl prokázán vznik společenství vlastníků podle odst. 1.1.2 nebo 1.1.3, katastrální úřad zaznamená na list vlastnictví, na kterém je zapsáno spoluvlastnictví budovy podle zákona o vlastnictví bytů (Kód jiného právního vztahu 75/192 – „Vznik společenství vlastníků prokázán“). Při následném převodu dalších jednotek v domě katastrální úřad opětovně prokázání vzniku společenství vlastníků na účastnících řízení již nepožaduje.
- 1.1.5 Založí-li vlastník všech jednotek v domě nebo všichni vlastníci jednotek v domě, z nichž jeden má většinu hlasů (nadpoloviční spoluvlastnický podíl na společných částech domu), společenství vlastníků schválením stanov podle § 1200 občanského zákoníku, a tuto skutečnost prokáže katastrálnímu úřadu stanovami ve formě notářského zápisu, zaznamená katastrální úřad v části D listu vlastnictví, na kterém je zapsáno spoluvlastnictví budovy podle zákona o vlastnictví bytů, informaci o založeném společenství vlastníků (Kód jiného právního vztahu 75/235 – „Společenství vlastníků založeno podle § 1200 obč.zák.“). Vznik společenství vlastníků jednotek není nutné při převodu jednotek katastrálnímu úřadu pak prokazovat v následujícím období šedesáti dnů od okamžiku, kdy správce (zakladatel společenství s většinou hlasů) ztratil většinu hlasů (§ 1203 občanského zákoníku). Lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni právních účinků vkladu vlastnického práva, na základě kterého ztratil zakladatel většinu hlasů. Informaci o této skutečnosti katastrální úřad zaznamená i s uvedením posledního dne šedesátidenní lhůty v části D listu vlastnictví, na kterém je zapsáno bytové spoluvlastnictví budovy (Kód jiného právního vztahu 75/236 – „Povinnost prokázat vznik společenství vlastníků nejpozději“ - s uvedením následujícího dne po uplynutí této lhůty v bližším popisu upozornění).

1.2 Druhý a další převod jednotky evidované v katastru nemovitostí

Při druhém a dalším převodu jednotky se postupuje obdobně podle odstavců 1.1.1 až 1.1.5. a části čtvrté.

2. Přechod vlastnictví jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů

- 2.1 Je-li při přechodu vlastnictví jednotky v listině uvedena pouze jednotka údaji podle § 8 písm. e) nebo f) katastrálního zákona, bez dalšího uvedení spoluvlastnického podílu na společných částech domu, který k vlastnictví jednotky přísluší, nebrání to zápisu vkladem vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí.
- 2.2 Je-li vlastník jednotky i podílovým spoluvlastníkem pozemku, musí být v listině, na základě které má být do katastru nemovitostí zapsána vkladem změna vlastnického práva k jednotce, upraven i přechod spoluvlastnického podílu k pozemku ve smyslu § 20 a 21 zákona o vlastnictví bytů, a tento pozemek, musí být označen údají podle katastrálního zákona. Z návrhu na vklad musí být zřejmé, že jeho předmětem je vklad vlastnického práva k jednotce i vklad vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu k danému pozemku.
Neobsahuje-li listina přechod vlastnického práva k jednotce současně i s přechodem spoluvlastnického podílu k pozemku, katastrální úřad s odvoláním na ustanovení § 17

odst. 2 písm. a) katastrálního zákona vklad vlastnického práva nepovolí, a to ani v případě vkladového řízení zahájeného podle § 14 odst. 2 katastrálního zákona.

- 2.3 V případě vkladu vlastnického práva k jednotce vzniklého ze zákona, rozhodnutím soudu, rozhodnutím státního orgánu nebo příklepem ve veřejné dražbě se odstavce 1.1.3 až 1.1.5 nepoužijí a prokazování vzniku společenství vlastníků je zkoumáno až při následném převodu kterékoliv jednotky.

3. Vznik jiného věcného práva k jednotce

- 3.1 Věcné právo, které vznikne k jednotce, vzniká ze zákona současně i na spoluvlastnictví společných částí domu (§ 30 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů). Věcné právo k jednotce se zapíše do katastru nemovitostí i podle listiny, ve které je jednotka označena pouze údaji podle § 8 písm. e) nebo f) katastrálního zákona (tj. bez uvedení k ní příslušejícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu) a není v ní výslovně uvedeno, že věcné právo vzniká i na spoluvlastnictví společných částí domu.
- 3.2 Věcné právo (zejména zástavní právo, předkupní právo, výhrada práva zpětné koupě, zpětného převodu), jehož právním následkem by mohl být převod nebo přechod „vlastnického celku“ tvořeného vlastnickým právem k jednotce, spoluvlastnickým právem ke společným částem domu a spoluvlastnickým právem k souvisejícímu pozemku, se zapíše do katastru pouze v případě, že je podle listiny zřizováno nejen ke spoluvlastnickému podílu na společných částech domu nebo na spoluvlastnictví pozemku, ale je zajištěno i na jednotce (§ 30 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů). Je-li takové právo zřízeno pouze ke spoluvlastnickému podílu na společných částech domu nebo na spoluvlastnictví pozemku, aniž by bylo současně zřízeno i k jednotce, do katastru se nezapíše.
- 3.3 Věcné břemeno – služebnost (např. právo vedení, právo chůze) zřízené pouze k pozemku souvisejícímu s vlastnictvím jednotky se zapíše do katastru, aniž je podle listiny zřizováno i k jednotce. Na případ zřízení věcného břemene k souvisejícímu pozemku se § 30 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů nevztahuje. Věcné právo se v ISKN naváže pouze k dotčenému pozemku.
- 3.4 Věcné břemeno – služebnost bytu se do katastru nemovitostí zapíše k jednotce i v případě, že podle listiny není současně zřizováno i ke spoluvlastnickému podílu na společných částech domu (viz odst. 3.1). Je-li vlastník jednotky i spoluvlastníkem pozemku souvisejícího s vlastnictvím jednotky, musí být služebnost bytu zřízena i k tomuto pozemku.

Část třetí Jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Čl. 4 Zápis jednotek vymezených podle občanského zákoníku a zápis vlastnického práva k nim

1. Podklady pro zápis jednotek vymezených podle občanského zákoníku

- 1.1 Jednotky vymezené podle občanského zákoníku a vlastnické právo k nim se zapisují vkladem do katastru nemovitostí podle:

- a) prohlášení vlastníka budovy nebo osoby k tomu oprávněné z jiného práva podle § 1164 odst. 1 a násl. občanského zákoníku, o rozdělení vlastnického práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „prohlášení“), nebo
- b) smlouvy o výstavbě podle § 1170 a násl. občanského zákoníku (dále jen "smlouva o výstavbě"), nebo
- c) ujednání spoluvlastníků nemovitosti při oddělení z podílového spoluvlastnictví nemovitosti podle § 1164 odst. 2 občanského zákoníku nebo rozhodnutí soudu o oddělení z podílového spoluvlastnictví nemovitosti podle § 1165 občanského zákoníku, nebo
- d) dohody spoluvlastníků nemovitosti o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti podle § 1164 odst. 2 občanského zákoníku, nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti podle § 1165 občanského zákoníku, nebo
- e) dohody o změně rozsahu nebo o vypořádání společného jmění manželů podle § 1164 odst. 2 občanského zákoníku, nebo rozhodnutí soudu o změně rozsahu nebo o vypořádání společného jmění manželů podle § 1165 občanského zákoníku, nebo
- f) prohlášení o odstranění vady prohlášení podle § 1168 občanského zákoníku (viz čl. 8), nebo
- g) dohody dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností (změna prohlášení dohodou vlastníků jednotek), která je v písemné formě odsouhlasena vlastníky jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení (§ 1169 občanského zákoníku); kód listiny 101/717 – „Dohoda vlastníků jednotek podle § 1169 zák. č. 89/2012 Sb.“. Vedle uvedené dohody musí být k návrhu na vklad přiloženo i usnesení shromáždění vlastníků jednotek o schválení změny podle § 1208 písm. f) občanského zákoníku a v případě, že dotčená jednotka je zatížena, i předchozí souhlas oprávněné osoby z věcného práva, nebo
- h) prohlášení vlastníka dotčených jednotek (změna prohlášení prohlášením vlastníka jednotky), které je v písemné formě odsouhlaseno vlastníky jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení (§ 1169 občanského zákoníku) v případě, že touto změnou prohlášení vzniká nebo se ruší jednotka (sloučením jednotek nebo rozdělením jednotky) a změna se týká pouze jednoho vlastníka jednotek; kód listiny 140/718 – „Prohlášení vlastníka jednotek podle § 1169 zák. č. 89/2012 Sb.“. Vedle prohlášení vlastníka musí být k návrhu na vklad přiloženo i usnesení shromáždění společenství vlastníků jednotek o schválení změny podle § 1208 písm. f) občanského zákoníku, a v případě, že dotčená jednotka je zatížena, i předchozí souhlas oprávněné osoby z věcného práva.

Dohoda dotčených vlastníků jednotek podle písmene g) i prohlášení vlastníka dotčených jednotek podle písmene h) nabývají účinnosti až jejich odsouhlasením v písemné formě vlastníky jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení. Není-li tomu tak nejpozději ke dni podání návrhu na vklad katastrálnímu úřadu, jedná se o neodstranitelnou vadu podání a vklad práva nelze s odvoláním na § 17 odst. 1 písm. b) a § 17 odst. 1 písm. e) katastrálního zákona

povolit. V případě, že účastníky dohody podle písmene g) jsou všichni vlastníci jednotek, usnesení shromáždění vlastníků jednotek o schválení změny podle § 1208 písm. f) občanského zákoníku se nepřikládá.

1.2 Podle způsobu vzniku vlastnického práva k jednotkám vymezeným podle občanského zákoníku jsou vedle listiny podle odst. 1.1 dalšími povinnými přílohami návrhu na vklad:

- a) doklady pro zápis nové budovy nebo doklady pro zápis změny obvodu budovy podle pokynů č. 45,
- b) kolaudační souhlas pro jednotku v případě vzniku jednotky formou nástavby, přístavby nebo změnou stavby, nebo stavební povolení pro jednotku v případě jejího vzniku formou nástavby, přístavby nebo změnou stavby dosud stavebně nedokončené (rozestavěné) se způsobem využití „rozestavěná jednotka“,
- c) prohlášení vlastníka s úředně ověřeným podpisem (§ 30 odst. 4 katastrální vyhlášky) o vzniku jednotky podle § 1163 občanského zákoníku, pokud předmětem zápisu je jednotka dosud rozestavěná.

1.3 Vznik jednotky nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou domu

1.3.1 Má-li jednotka vzniknout nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou domu a **nejsou-li v domě jednotky dosud vymezeny**, ujednájí si strany ve smlouvě o výstavbě i vymezení jednotek v domě a vlastník nebo osoba k tomu oprávněná převede podle § 1172 odst. 1 občanského zákoníku na zájemce o nabytí nové jednotky (stavebníka) spoluvlastnický podíl k nemovitosti ve velikosti odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu jako vlastníka jednotky na společných částech. **Převod tohoto spoluvlastnického podílu k nemovitosti** (k budově nebo k pozemku, jehož součástí je budova nebo k právu stavby, jehož součástí je budova) **se zapíše do katastru nemovitostí vkladem** na základě smlouvy o výstavbě, a to **ještě před vznikem jednotek**.

Vlastnické právo k jednotkám se zapíše do katastru nemovitostí následně, po jejich vzniku, vkladem podle téže smlouvy o výstavbě.

1.3.2 Má-li jednotka vzniknout nebo má-li být změněna nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou domu, kde jsou jednotky již vymezeny, zapíše se do katastru nemovitostí změny spoluvlastnických podílů na společných částech až po vzniku nové jednotky (všech nových jednotek) nebo změně dosavadní jednotky. Ve smlouvě o výstavbě musí být změny velikosti spoluvlastnických podílů a jejich převody ujednány tak, aby bylo dosaženo souladu velikosti spoluvlastnických podílů se zohledněním vzniku nové jednotky nebo změny dosavadní jednotky. Změny spoluvlastnických podílů na společných částech se zapíše na základě návrhu na vklad spolu s vlastnickým právem k nové jednotce (všem novým jednotkám) podle smlouvy o výstavbě.

2. Zápis vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí

2.1. Vlastnictví jednotky podle občanského zákoníku, se do katastru nemovitostí zapisuje obdobně podle ustanovení odstavce 7.1.1.6.1 až 7.1.1.6.4 Návodu pro správu a vedení katastru nemovitostí ze dne 14. srpna 2001 č.j. 4571/2001-23.

2.2. Jednotka vymezená podle občanského zákoníku musí být v listině označena označením nemovitosti, v níž je vymezena, číslem jednotky a jejím pojmenováním, popř. označením, že se jedná o rozestavěnou jednotku [§ 8 písm. e) a f) katastrálního zákona].

- 2.3. Je-li v listině podle odstavce 1.1 vedle pozemku, na němž je dům postaven, určen za společnou část nemovitosti i pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny (jsou jeho součástí) drobné stavby, septik, domovní kotelna, trafostanice a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu jako společné části nemovitosti (§ 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.), запиše se tento pozemek do části B-LV k nemovitosti, ve které jsou vymezeny jednotky. Při převodu jednotky není nutné tento pozemek, vzhledem k tomu, že náleží do společných částí, výslovně uvádět v listině, neuvádí se ani v návrhu na vklad. V případě, že účastníci vkladového řízení přesto v návrhu na vklad uvedou i tento pozemek, katastrální úřad k tomu nepřihlíží.
- 2.4. Pozemek, na němž je dům postaven, ale není jeho součástí, neboť jednotky byly v domě vymezeny podle občanského zákoníku dříve, než se vlastník budovy stal vlastníkem pozemku, se eviduje na samostatném listu vlastnictví, rozdílném od listu vlastnictví pro bytové spoluvlastnictví do té doby, než se stanou všichni vlastníci jednotek jeho spoluvlastníky s podíly odpovídajícími velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech. Po nabytí pozemku do spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek podle předchozí věty se dům v bytovém spoluvlastnictví stane součástí tohoto pozemku (§ 3058 odst. 1 občanského zákoníku). Katastrální úřad současně se vkladem vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu k pozemku poslednímu z vlastníků jednotek i bez návrhu změní zápis bytového spoluvlastnictví budovy (domu) **na bytové spoluvlastnictví pozemku**, jehož součástí je dům s dříve vymezenými jednotkami, pokud tomu nebrání rozdílná zástavní práva nebo jiná věcná práva, která by bránila spojení stavby s pozemkem. Obdobně se postupuje v případě, že dojde k zániku věcného práva bránícího spojení stavby s pozemkem.
- 2.5. Je-li před změnou zápisu bytového spoluvlastnictví budovy (domu) na bytové spoluvlastnictví k pozemku podle odstavce 2.4 předmětem převodu vedle jednotky i spoluvlastnický podíl k pozemku, na němž je dům postaven, je nutné výslovně převod spoluvlastnického podílu k tomuto pozemku uvádět v listině, i v návrhu na vklad. Nepřevedení spoluvlastnického podílu k pozemku současně s jednotkou ale nebrání povolení vkladu vlastnického práva pouze k samotné jednotce bez spoluvlastnictví k pozemku. Spoluvlastnický podíl k pozemku nenáleží v tomto případě do společných částí nemovitosti.

Čl. 5

Změna vlastnického práva a vznik jiného věcného práva nebo práva ujednaného jako věcné právo k jednotce vymezené podle občanského zákoníku

1. Převod jednotky evidované v katastru nemovitostí viz čl. 6.
2. Smlouva o převodu jednotky i smlouvy o zřízení, změně či zrušení věcného práva musí kromě obecných náležitostí stanovených občanským zákoníkem obsahovat označení převáděné jednotky podle § 8 písm. e) a f) katastrálního zákona.
3. Věcné břemeno – služebnost (např. právo vedení, právo chůze) zřízené k části pozemku, náležejícímu do společných částí nemovitosti, se запиše do katastru pouze v případě, pokud je podle listiny zřizováno i ke všem jednotkám v nemovitosti. Toto věcné břemeno se v ISKN naváže ke všem jednotkám v nemovitosti a současně i k dotčenému pozemku. Navázáním věcného břemene k pozemku bude zajištěno

vyznačení rozsahu věcného břemene k části pozemku i v souboru geodetických informací.

Část čtvrtá

Společná ustanovení ke změně vlastnického práva k jednotce vymezené podle zákona o vlastnictví bytů a k jednotce vymezené podle občanského zákoníku

Čl. 6

Převod vlastnického práva k jednotce

1. Vznikla-li jednotka rozdělením práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám (na základě prohlášení vlastníka), má nájemce bytu předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu. To platí i v případě nájmu nebytového prostoru, pokud byl pronajat v souvislosti s bytem v tomtéž domě. Předkupní právo zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti. Porušení předkupního práva není na překážku povolení vkladu vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí.
2. Je-li jednotka v domě ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví právnické osoby a je-li nájemcem člen nebo společník této právnické osoby, který se podílel prací nebo majetkovou účastí na pořízení nemovitosti, lze vlastnické právo k jednotce převést jen na něho. To platí i v případě, že se na pořízení nemovitosti podílel právní předchůdce společníka nebo člena. Vlastnické právo se zapíše do katastru nemovitostí vkladem, na základě smlouvy, ve které je kromě jiného uvedeno, že nabyvatelem jednotky je její nájemce, který je současně člen nebo společník vlastníka (právnické osoby) převáděné jednotky. Tuto skutečnost lze doložit i jiným vhodným způsobem.
3. V případě, že nebylo založeno společenství vlastníků v domě s alespoň pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nebo nevzniklo ze zákona podle § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, katastrální úřad vklad vlastnického práva k první převedené jednotce (po vzniku povinnosti založit společenství vlastníků) povolí, aniž by vyžadoval prokázání vzniku společenství vlastníků. K další (druhé) převedené jednotce již katastrální úřad povolí vklad vlastnického práva až poté, co bude prokázán vznik společenství vlastníků jednotek. Vznik společenství vlastníků jednotek může být prokázán, resp. společenství vlastníků jednotek může vzniknout i v průběhu vkladového řízení. To neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem (§ 1198 občanského zákoníku).
4. V případě, že nebylo založeno společenství vlastníků v domě s alespoň pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků na základě dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nebo vypořádání společného jmění manželů nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, nejpozději po převodu první jednotky, katastrální úřad vklad vlastnického práva k další jednotce nepovolí, pokud nebude prokázán vznik společenství vlastníků jednotek. Vznik společenství vlastníků jednotek může být prokázán, resp. společenství vlastníků jednotek může vzniknout i v průběhu vkladového řízení. Informaci o skutečnosti, že byl prokázán vznik společenství vlastníků, katastrální úřad zaznamená na list vlastnictví, na kterém je zapsáno bytové spoluvlastnictví budovy, pozemku nebo práva stavby (Kód jiného právního vztahu 75/192 – „Vznik společenství vlastníků prokázán“).
5. Bylo-li společenství vlastníků založeno prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo ujednáním ve smlouvě o výstavbě, nebo schválením stanov ve formě veřejné listiny (§ 1200 občanského zákoníku), není nutné, dokud správce domu podle § 1202 odst. 1 občanského zákoníku neztratí

většinu hlasů, aby účastníci při převodu jednotek prokazovali katastrálnímu úřadu vznik společenství vlastníků jednotek. Informaci o založeném společenství vlastníků katastrální úřad zaznamená v části D listu vlastnictví, na kterém je zapsáno bytové spoluvlastnictví budovy, pozemku nebo práva stavby (Kód jiného právního vztahu 75/235 – „Společenství vlastníků založeno podle § 1200 obč.zák.“). Vznik společenství vlastníků jednotek není nutné katastrálnímu úřadu prokazovat ani v následujícím období šedesáti dnů od okamžiku, kdy správce (zakladatel společenství) ztratil většinu hlasů. Lhůta běží ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva, na základě kterého ztratil zakladatel většinu hlasů. Informaci o této skutečnosti katastrální úřad zaznamená i s uvedením posledního dne šedesátidenní lhůty v části D listu vlastnictví, na kterém je zapsáno bytové spoluvlastnictví budovy, pozemku nebo práva stavby (Kód jiného právního vztahu 75/236 – „Povinnost prokázat vznik společenství vlastníků nejpozději“ - s uvedením posledního dne této lhůty v bližším popisu upozornění).

6. V případě neprokázání vzniku společenství vlastníků ve lhůtě určené katastrálním úřadem, bude vkladové řízení zastaveno podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu ve spojení s § 15 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona – z důvodu nedoložení povinné přílohy návrhu na vklad v návaznosti na § 1198 odst. 2 občanského zákoníku.

ČI. 7

Převod vlastnického práva k jednotce v domě bytového družstva vzniklého před 1.1.1992 nebo jeho právního nástupce

1. Převod jednotky a společenství vlastníků

- 1.1 Je-li vlastníkem jednotky bytové družstvo, vzniklé přede dnem 1. 1. 1992 nebo bytové družstvo, které je jeho právním nástupcem, lze bytovou jednotku převést pouze do vlastnictví oprávněného člena, kterým je fyzická osoba-člen převádějícího družstva. Podmínkou je, aby jeho nájemní vztah k bytu, garáži, ateliéru nebo k nebytovému prostoru, které jsou bezplatně převáděny, vznikl po splacení členského podílu družstvu tímto členem nebo jeho právním předchůdcem. Další podmínkou je, aby k tomuto převodu docházelo za podmínek uvedených v § 23 odst. 2 a 3 zákona o vlastnictví bytů nebo na základě rozhodnutí převádějícího družstva. Oprávněným členem se také rozumí společně manželé, pokud jsou společnými členy převádějícího družstva.
- 1.2 Podkladem pro vklad vlastnického práva k jednotce pro oprávněného člena podle odst. 1.1 je
 - a) Smlouva o převodu jednotky podle § 24 zákona o vlastnictví bytů, pokud k tomuto převodu dochází na základě výzvy oprávněného člena učiněné do 30.6.1995 nebo na základě rozhodnutí převádějícího družstva učiněného do 31.12.2013; kód listiny 124/139 [Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.)], nebo
 - b) Smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce podle § 3 až 9 zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, pokud k tomuto převodu dochází na základě rozhodnutí převádějícího družstva učiněného po 1.1.2014; kód listiny 124/682 [Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 9 zák.č. 311/2013Sb.)].
- 1.3. Součástí smlouvy podle 1.2 je ujednání o závazku oprávněného člena
 - a) uhradit převádějícímu družstvu částku podle § 24 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů nebo podle § 9 odst. 1 zákona č. 311/2013 Sb. a
 - b) ujednání o vzájemném vypořádání prostředků z nájemného určených na financování oprav a údržby budovy podle § 24 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů nebo podle § 9 odst. 2 zákona č. 311/2013 Sb.

Katastrální úřad nepovolí vklad vlastnického práva k jednotce, pokud návrhové stanovisko nedoloží, že závazky uvedené v odst. 1.3 byly vypořádány nejpozději ke dni podání návrhu na vklad.

- 1.4 Převádí-li se jakákoliv jednotka v domě, jehož původním vlastníkem bylo bytové družstvo podle odstavce 1.1, a jeho podíl na společných částech domu se nejpozději do 31.12.2013 snížil na méně než jednu čtvrtinu, povolí katastrální úřad vklad vlastnického práva aniž je nutné katastrálnímu úřadu prokazovat vznik společenství vlastníků, které vzniklo ze zákona podle § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů. Obdobně není nutné prokazovat vznik společenství vlastníků, které vzniklo ze zákona podle § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů, tj. v domě s jednotkami, ve kterém uvedené bytové družstvo ke dni 30.6.2000 nevykonávalo funkci správce.
- 1.5 Převádí-li se jakákoliv jednotka v domě, jehož původním vlastníkem bylo bytové družstvo podle odstavce 1.1, a jehož podíl na společných částech domu se snížil
 - a) na základě návrhu na vklad podaného před 1.1.2014 na podíl menší než je jedna polovina, ale větší než je jedna čtvrtina, povolí katastrální úřad vklad vlastnického práva bez toho, aniž by vyžadoval k povolení vkladu prokázání vzniku společenství vlastníků, a to s odvoláním na ustanovení § 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů,
 - b) na základě návrhu na vklad podaného po 1.1.2014 z podílu menšího než jedna polovina před 1.1.2014 na podíl menší než jedna čtvrtina, povolí katastrální úřad vklad vlastnického práva k dalším jednotkám ještě po dobu 120 dnů ode dne, kdy bude bytovému družstvu doručeno vyrozumění katastrálního úřadu o provedeném vkladu dokládající snížení jeho spoluvlastnického podílu na podíl menší než jedna čtvrtina, aniž by, vyžadoval k povolení vkladu prokázání vzniku společenství vlastníků. Po uplynutí uvedené doby 120 dnů, povolí katastrální úřad vklad vlastnického práva k jednotce až na základě prokázaného vzniku společenství vlastníků, a to doložením výpisu z rejstříku společenství, není-li možno výpis získat dálkovým přístupem, jinak sdělením jeho názvu, IČO a sídla (§ 9 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů a analogicky § 24 zákona č. 311/2013 Sb.),
 - c) na základě návrhu na vklad podaného po 1.1.2014 z podílu většího než jedna polovina k 1.1.2014 na podíl menší než je jedna polovina, povolí katastrální úřad vklad vlastnického práva k dalším jednotkám ještě po dobu 120 dnů ode dne, kdy bude bytovému družstvu doručeno vyrozumění katastrálního úřadu o provedeném vkladu dokládající snížení jeho spoluvlastnického podílu na podíl menší než jedna polovina, aniž by vyžadoval k povolení vkladu prokázání vzniku společenství vlastníků. Po uplynutí uvedené doby 120 dnů povolí katastrální úřad vklad vlastnického práva k jednotce až na základě prokázaného vzniku společenství vlastníků, a to doložením výpisu z rejstříku společenství, není-li možno výpis získat dálkovým přístupem, jinak sdělením jeho názvu, IČO a sídla (§ 24 zákona č. 311/2013 Sb.),
- 1.6 Informaci o skutečnosti, že bytovému družstvu se snížil podíl na společných částech domu na méně jak jednu čtvrtinu podle písmene b) nebo na méně než jednu polovinu podle písmene c), katastrální úřad zaznamená i s uvedením posledního dne 120 denní lhůty v části D listu vlastnictví, na kterém je zapsáno bytové spoluvlastnictví budovy, pozemku nebo práva stavby (Kód jiného právního vztahu 75/236 – „Povinnost prokázat vznik společenství vlastníků nejpozději“ - s uvedením posledního dne této lhůty v bližším popisu upozornění).
2. Informaci o skutečnosti, že byl prokázán vznik společenství vlastníků, katastrální úřad zaznamená na list vlastnictví, na kterém je zapsáno bytové spoluvlastnictví budovy, pozemku nebo práva stavby (Kód jiného právního vztahu 75/192 – „Vznik společenství vlastníků prokázán“).

3. Převod vlastnického práva k jednotce vzniklé z bytu nebo zahrnující byt vystavěný bytovým družstvem podle odstavce 1.1 nástavbou nebo vestavbou, k němuž vázne věcné břemeno ve prospěch tohoto bytového družstva podle § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění zákonného opatření předsednictva Federálního shromáždění č. 297/1992 Sb. (dále jen „zákon o transformaci družstev“)
- 3.1 Podkladem pro převod jednotky vzniklé z bytu nebo zahrnující byt vystavěný bytovým družstvem podle odstavce 1.1 nástavbou nebo vestavbou (§ 27 zákona o vlastnictví bytů nebo § 16 zákona č. 311/2013 Sb.) je smlouva uzavřená vlastníkem jednotky a oprávněným členem bytového družstva (§ 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů nebo § 17 zákona č. 311/2013 Sb.), na kterou se použijí ustanovení § 24 a § 26 zákona o vlastnictví bytů nebo § 9 zákona č. 311/2013 Sb. obdobně.
- 3.2 Katastrální úřad nepovolí vklad vlastnického práva k jednotce, pokud navrhovatel nedoloží, že závazky uvedené v odst. 1.3 byly vypořádány nejpozději ke dni podání návrhu na vklad.
4. Věcné břemeno bytu vzniklému nástavbou nebo vestavbou do stávající budovy jiného vlastníka ve prospěch bytového družstva podle § 28d zákona o transformaci družstev a vznik a zánik služebnosti bytu ve prospěch nájemce, jemuž zaniklo členství v tomto bytovém družstvu
 - 4.1 Zanikne-li po 1. lednu 2014 bez právního nástupce bytové družstvo uvedené v odst. 1.1, v jehož prospěch vzniklo věcné břemeno podle § 28d zákona o transformaci družstev váznoucí na budově ve vztahu k bytu vzniklému nástavbou nebo vestavbou do stávající budovy jiného vlastníka, nebo zanikne-li členství nájemce takového bytu v bytovém družstvu, zanikne tímto dnem věcné břemeno zřízené ve prospěch bytového družstva se současným vznikem služebnosti bytu ve prospěch dosavadního nájemce, jemuž zaniklo členství v bytovém družstvu. Výmaz věcného břemene vzniklého podle § 28d zákona o transformaci družstev se zapíše vkladem do katastru nemovitostí na základě návrhu doloženého souhlasným prohlášením bytového družstva a vlastníka jednotky nebo při zániku bytového družstva na základě návrhu na vklad doloženého potvrzením vlastníka jednotky o zániku věcného břemene ze zákona.
 - 4.2 Služebnost bytu ve prospěch dosavadního nájemce bytu vzniká dnem zániku bytového družstva nebo dnem zániku členství v družstvu, nejdříve však po úplném uhrazení částky bytovému družstvu, která odpovídá nesplacenému úvěru s příslušenstvím. Služebnost se do katastru nemovitostí zapíše vkladem na základě návrhu doloženého souhlasným prohlášením nájemce a vlastníka jednotky s náležitostmi podle § 66 odst. 2 katastrální vyhlášky a potvrzením bytového družstva nebo potvrzením likvidátora družstva při zániku družstva, že částka, která odpovídá nesplacenému úvěru s příslušenstvím, byla úplně uhrazena.
 - 4.3 Služebnost bytu přechází ve stejném rozsahu na každého dalšího právního nástupce dosavadního nájemce. Změna služebnosti bytu v souvislosti s právním nástupnictvím dosavadního nájemce se zapíše do katastru nemovitostí vkladem na základě souhlasného prohlášení s náležitostmi podle § 66 odst. 2 katastrální vyhlášky nebo prohlášení o změně služebnosti s náležitostmi podle § 66 odst. 4 katastrální vyhlášky a listinou dokládající právní nástupnictví oprávněného (nájemce) v případě, kdy dosavadní nájemce zanikl.
 - 4.4 Služebnost bytu vzniklá ve prospěch nájemce podle odstavce 4.1 zanikne dnem, kdy nájemce nabude vlastnické právo k jednotce vzniklé z tohoto bytu nebo zahrnující tento byt. Zápis do katastru nemovitostí se provede současně s vkladem vlastnického práva k jednotce ve prospěch nájemce, pokud to bude navrženo, nebo kdykoliv později

na základě návrhu na vklad zániku práva doloženého prohlášením o zániku práva s náležitostmi podle § 66 odst. 3 katastrální vyhlášky.

- 4.5 Převodem vlastnického práva k jednotce ve prospěch nájemce-fyzické osoby, která je členem bytového družstva, zaniká věcné břemeno k bytu vzniklé ve prospěch bytového družstva podle § 28d zákona o transformaci družstev; zůstávají-li některé jednotky uvedené v § 16 zákona č. 311/2013 Sb. v domě nepřevedeny, zaniká věcné břemeno v rozsahu odpovídajícím převedené jednotce. Zápis do katastru nemovitostí se provede na základě návrhu na vklad výmazu práva doloženého potvrzením o zániku práva s náležitostmi podle § 66 odst. 3 katastrální vyhlášky.

Čl. 8

Společná ustanovení k odstranění vad prohlášení a ke změně ve vymezení jednotek

1. Odstranění vady prohlášení

V případě neurčitého nebo nesprávného vymezení jednotky (jednotek) lze tuto vadu odstranit původcem prohlášení nebo vlastníky dotčených jednotek. Odpovídající zápis se do katastru nemovitostí provede na základě návrhu na vklad doloženého:

- a) opravným prohlášením původce původního prohlášení (pokud je dosud vlastníkem všech jednotek v domě), nebo
- b) společným prohlášením původce původního prohlášení (pokud je dosud vlastníkem alespoň jedné jednotky v domě) a vlastníků dotčených jednotek, nebo
- c) společným prohlášením vlastníků dotčených jednotek, nebo
- d) pravomocným rozhodnutím soudu o odstranění vady prohlášení.

2. Změna prohlášení

- 2.1 Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody. Změna prohlášení podléhá schválení shromážděním společenství vlastníků.
- 2.2 Změněné údaje v prohlášení vlastníka týkající se vymezení jednotek, spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku a pozemku nebo staveb funkčně souvisejících s provozem a správou domu a s užíváním jednotek se do katastru nemovitostí zapíše vkladem na základě dohody dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností, která je v písemné formě odsouhlasena vlastníky jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení (§ 1169 občanského zákoníku); kód listiny 101/717 – „Dohoda vlastníků jednotek podle § 1169 zák. č. 89/2012 Sb.“. Vedle uvedené dohody musí být k návrhu na vklad přiloženo i usnesení shromáždění vlastníků jednotek o schválení změny podle § 1208 písm. f) občanského zákoníku a v případě, že dotčená jednotka je zatížena, i souhlas oprávněné osoby z věcného práva.
- 2.3 Změněné údaje v prohlášení vlastníka týkající se změny způsobu využití jednotek se zapíše do katastru nemovitostí způsobem zápisu jiných údajů na základě dohody dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností, která je v písemné formě odsouhlasena vlastníky jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení (§ 1169 občanského zákoníku); kód listiny 101/717 – „Dohoda vlastníků jednotek podle § 1169 zák. č. 89/2012 Sb.“. Vedle uvedené dohody musí být k návrhu na zápis změny přiloženo i usnesení shromáždění vlastníků jednotek o schválení změny podle § 1208 písm. f) občanského zákoníku a

v případě, že dotčená jednotka je zatížena, i souhlas oprávněné osoby z věcného práva.

- 2.4 Obdobně podle odst. 2.2 a 2.3 se postupuje i v případě, že změna prohlášení se dotýká pouze jednoho vlastníka jednotky (jednotek) s tím, že namísto dohody dotčených vlastníků jednotek se změna zapíše vkladem nebo zápisem jiného údaje na základě prohlášení vlastníka dotčených jednotek, které je v písemné formě odsouhlaseno vlastníky jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení (§ 1169 občanského zákoníku); kód listiny 140/718 – „Prohlášení vlastníka jednotek podle § 1169 zák. č. 89/2012 Sb.“.
- 2.5 V domě, s jednotkami ve vlastnictví jednoho vlastníka (spoluvlastníků) se změněné údaje v prohlášení, týkající se údajů zapisovaných do katastru nemovitostí zapíše vkladem nebo způsobem zápisu jiného údaje (viz odst. 2.2 nebo 2.3) na základě prohlášení vlastníka jednotek (listina s kódem 140/718 - „Prohlášení vlastníka jednotek podle § 1169 zák. č. 89/2012 Sb.“), které obsahuje změnu původního prohlášení vlastníka.
- 2.6 V případě výstavby nových jednotek v domě s jednotkami ve vlastnictví jednoho vlastníka (spoluvlastníků), (přístavbou, nástavbou, změnou stavby nebo pouze změnou účelu užívání společných částí domu) bez uzavření smlouvy o výstavbě se stavebníky nových jednotek se vlastnictví (spoluvlastnictví) nových jednotek zapíše ve prospěch vlastníka (spoluvlastníků) všech dosavadních jednotek v domě vkladem do katastru nemovitostí na základě prohlášení podle odst. 2.5. Obdobně platí i pro zápis vlastnictví nových jednotek vzniklých bez uzavření smlouvy o výstavbě v domě s jednotkami ve vlastnictví více různých vlastníků. Nové jednotky se zapíše vkladem do spoluvlastnictví vlastníků dosavadních jednotek s podíly odpovídajícími velikosti jejich dosavadních podílů na společných částech.
- 2.7 Je-li změnou prohlášení podle odst. 2.5 a 2.6 dotčená jednotka zatížena věcným právem, je nutné doložit souhlas osoby oprávněné z věcného práva.

3 Vlastnictví bytů nebo nebytových prostorů vzniklé podle zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, a dosud v katastru nemovitostí řádně nezapsané

- 3.1 Jsou-li v katastru nemovitostí v jedné budově evidovány jednotky ve vlastnictví podle dosavadních právních předpisů, a současně, nezávisle na vlastnictví jednotek je pro jinou osobu evidováno k této budově jako celku i vlastnictví spoluvlastnického podílu, vyjádří se tento vztah v katastru nemovitostí formou „duplicitního zápisu vlastnictví“ na listu vlastnictví budovy.
- 3.2 Duplicitní zápis vlastnictví podle odstavce 3.1 se zruší vkladem na základě dohody všech vlastníků jednotek v domě o změně prohlášení podle § 1169 občanského zákoníku, kterou si vlastníci všech jednotek v domě uvedou veškeré právní vztahy k jednotkám, společných částem domu a k pozemku do souladu se zákonem o vlastnictví bytů (viz § 31 zákona o vlastnictví bytů).

Čl. 9

Zrušení bytového spoluvlastnictví

1. Zrušení bytového spoluvlastnictví (§ 1217 a násl. občanského zákoníku) se do katastru zapíše vkladem na základě

- a) dohody vlastníků jednotek o přeměně bytového spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovitosti, přičemž se má za to, že velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka se rovná velikosti podílu, jaký měl jako vlastník jednotky na společných částech, nebo
 - b) dohody manželů o přeměně bytového vlastnictví na vlastnictví nemovitosti ve společném jmění, jsou-li všechny jednotky ve společném jmění manželů, nebo
 - c) prohlášení jediného vlastníka všech jednotek v domě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovitosti.
2. V případě, že některá z jednotek je zatížena věcným právem, je povinnou přílohou návrhu na vklad i písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva.
 3. Není-li účastníky řízení navrženo něco jiného, věcné právo, které vázlo na jednotce, zapíše katastrální úřad i bez návrhu na vklad k příslušnému spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, odpovídajícímu velikosti podílu, jaký měl vlastník zatížené jednotky na společných částech. V případě služebnosti, která zatěžovala jednotku, zapíše katastrální úřad i bez návrhu s vazbou k celé nemovitosti s příslušným popisem obsahu práva.
 4. Podle odstavce 1 až 3 se postupuje i v případě zrušení vymezení jednotek vymezených podle zákona o vlastnictví bytů.

Čl. 10

Věcné břemeno k zastavěnému pozemku a přechod vlastnického práva k pozemku

1. Vznik věcného břemene k zastavěnému pozemku

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

Podkladem pro zápis do katastru nemovitostí vkladem je návrh na vklad, jehož přílohou je:

- a) souhlasné prohlášení vlastníka jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů a vlastníka pozemku podle § 66 odst. 1 písm. a) a odst. 2 katastrální vyhlášky a
- b) geometrický plán pro vyznačení rozsahu věcného břemene v případě, že se věcné břemeno týká pouze části pozemku.

- 1.2 Věcné břemeno k pozemku podle odstavce 1.1 nevzniklo nabyvatelům jednotek vymezeným podle zákona o vlastnictví bytů, kteří se vlastníky jednotky stali s právními účinky od 1. ledna 2001. Katastrální úřad v takovém případě návrh na vklad zamítne podle § 17 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona.

2. Zápis přechodu vlastnického práva k pozemku z vlastnictví státu podle § 879c zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

Přechod pozemku z vlastnictví státu do vlastnictví bytového družstva nebo vlastníka jednotky podle § 879c zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, pozemku zastavěného budovou a pozemku na něj navazujícího, který souvisí s provozem této

budovy, se zapíše vkladem do katastru nemovitostí na základě souhlasného prohlášení (§ 66 odst. 1 katastrální vyhlášky) Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových a nabyvatele pozemku o přechodu vlastnického práva.

3. **Převod vlastnického práva k pozemku z vlastnictví státu podle § 60a a násl. zákona č. 219/2000 Sb.**

3.1 Pokud bytovému družstvu podle čl. 7 odst. 1.1, nebo fyzické osobě, která je vlastníkem jednotky, vzniklo právo na bezúplatný smluvní převod pozemku nebo spoluvlastnického podílu k pozemku podle § 60a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, spoluvlastnické právo k tomuto pozemku tvořícímu jeden funkční celek s domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, se zapíše do katastru nemovitostí vkladem na základě smlouvy o bezúplatném převodu Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových podle § 60a odst. 4 zákona o majetku státu ve prospěch

- a) fyzické osoby, vlastníka bytu, garáže nebo ateliéru, které byly vymezeny v domech ve vlastnictví bytového družstva a převedeny do vlastnictví podle § 23 a násl. zákona o vlastnictví bytů, nebo
- b) fyzické osoby, která nabyla byt, garáž nebo ateliér do vlastnictví výstavbou na základě smlouvy o výstavbě podle zákona o vlastnictví bytů v budově ve vlastnictví bytového družstva nebo v domě s jednotkami, ve kterém byla aspoň jedna jednotka ve vlastnictví bytového družstva podle zákona o vlastnictví bytů, nebo
- c) bytového družstva, které zůstalo vlastníkem nepřevedených jednotek, nebo
- d) fyzické osoby, která se vlastníkem bytu, garáže nebo ateliéru uvedeného v písmenu a) a b) stala na základě převodu nebo přechodu vlastnictví uvedených jednotek.

Přílohou návrhu na vklad je smlouva podle odstavce 3.1 uzavřená příslušnou organizační složkou státu a výše uvedeným vlastníkem bytu, garáže nebo ateliéru.

3.2 Příslušná organizační složka státu převede bezúplatně spoluvlastnický podíl k pozemku v rozsahu odpovídajícím spoluvlastnickému podílu na společných částech stanovenému podle § 1161 občanského zákoníku do vlastnictví

- a) fyzické osoby, která je vlastníkem jednotky podle § 4 odst. 2 zákona č. 311/2013 Sb. ,
- b) fyzické osoby, která se vlastníkem jednotky uvedené v písmeni a) stala na základě převodu nebo přechodu vlastnictví této jednotky, nebo
- c) bytového družstva uvedeného v článku 7 odst. 1.1, jestliže toto družstvo zůstalo vlastníkem nepřevedených jednotek uvedených v písmeni a) a na toto družstvo se vztahuje povinnost uvedená v § 5 zákona č. 311/2013 Sb.

3.3 K platnosti smluv uzavíraných podle odstavců 3.1 a 3.2 není zapotřebí schválení Ministerstva financí podle ustanovení § 22 odst. 3 ani Ministerstva životního prostředí podle § 22 odst. 5 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. 11

Zápis upozornění na související list vlastnictví

Je-li vlastník jednotky podle zákona o vlastnictví bytů spoluvlastníkem pozemku pod budovou, popřípadě pozemku na něj navazujícího (pozemku tvořícímu s domem s jednotkami jeden funkční celek), nebo budovy, která je příslušenstvím domu s jednotkami a náleží do společných částí domu (kotelna, čistička odpadních vod apod.), a tento pozemek či budova nemohou být zatím evidovány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví pro bytové spoluvlastnictví, protože nejsou zatím ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, zapíše se u jednotky a u pozemku či budovy upozornění podle § 21 odst. 1 písm. e) katastrální vyhlášky použitím kódu předmětu řízení a typu právního vztahu 75/155 „Funkční celek s vlastnictvím jednotky“ s vazbou pro jednotku („PRO NEM“) a k pozemku („K NEM“).

Čl. 12

Nabývání nemovitostí společenstvím vlastníků

1. Vlastnické právo k nemovitosti, která bude sloužit k činnostem souvisejícím se správou domu a pozemku, například k pozemku navazujícímu na pozemek zastavěný domem, nezbytnému zejména pro řádné užívání domu a provádění oprav společných částí domu, se do katastru nemovitostí zapíše podle předložených listin i společenství vlastníků, které je právnickou osobou podle § 1194 odst. 1 občanského zákoníku.
2. Při zrušení společenství vlastníků se práva k nemovitostem, která byla v jeho vlastnictví, zapíše vkladem na základě souhlasného prohlášení vlastníků jednotek do jejich spoluvlastnictví v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

Čl. 13

Uložení úplného znění prohlášení do sbírky listin katastru

Úplné znění prohlášení vlastníka vyhotovené po jeho změně osobou odpovědnou za správu domu přijme katastrální úřad za správních poplatků k založení do sbírky listin katastru. Do části D-LV listu vlastnictví pro bytové spoluvlastnictví se zapíše informace o uloženém úplném znění prohlášení vlastníka ve sbírce listin s uvedením protokolu a pořadového čísla, pod kterým byla tato informace zapsána; kód jiného právního vztahu 92 – Založení listiny do sbírky listin s navázáním listiny s kódem 214 - Úplné znění prohlášení vlastníka.

Čl. 14

Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem 1.1.2014 nabyvatel podle zákona o vlastnictví bytů, vznikne i po tomto dni vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů. Totéž platí v případě, kdy bylo prohlášení vlastníka budovy vloženo do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu nejpozději ke dni 31. prosince 2013. Obdobně také v případě, kdy právním důvodem vzniku jednotek byla smlouva o výstavbě. Při nakládání s těmito jednotkami je nutné respektovat zejména ustanovení § 6, § 17 a 18, § 20, § 21 § 30 zákona o vlastnictví bytů. Další úkony, které nesouvisí se vznikem vlastnictví jednotky, podléhají i u těchto jednotek režimu občanského zákoníku.

2. Zrušují se Pokyny č. 24.

3. Tyto pokyny nabývají účinnosti dnem 1. ledna 2014.
Přechodné ustanovení k dodatku č. 2

Změna bytového spoluvlastnictví budovy (domu) na bytové spoluvlastnictví pozemku podle čl. 4 odst. 2.4 se do doby úpravy programu APV ISKN vyjádří v katastru nemovitostí pouze tak, že pozemek (na němž je dům postaven, je ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek a náleží do společných částí nemovitosti), se přepíše z původního listu vlastnictví, na kterém byl dosud evidován, na list vlastnictví pro bytové spoluvlastnictví, k ostatním nemovitostem, které náleží též do společných částí nemovitosti.

Ing. Karel Š t e n c e l
místopředseda
v.z. Ing. Bohumil Janeček

Dodatek č. 1 nabyt účinnosti 26.5.2014
Dodatek č. 2 nabývá účinnosti 30.1.2015