



# Byty v katastru nemovitostí

## vybraná témata

Daniela Šustrová

© 2019

# O čem dnes bude řeč

- ✓ právní rámec
- ✓ východiska
- ✓ evidence bytů
- ✓ jednotky podle ZVB a OZ
- ✓ statistické údaje
- ✓ předkupní právo spoluvlastnické
- ✓ novela OZ

[www.wolterskluwer.cz](http://www.wolterskluwer.cz)



# Důležité upozornění

Všechny ukázky v této prezentaci vycházejí ze skutečných situací a zápisů v ISKN, avšak s ohledem na ochranu osobních údajů jsou anonymizované.

Prezentace je určena výhradně pro konferenci

Měření, vizualizace a zpracování dat BIM pro projektování a řízení staveb 2019



# z.č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění (katastrální zákon)

zákon	čeho se týká	účinnost
z.č. 86/2015 Sb., který se mění zákon ..., o výkonu zajištění majetku a věcí v TŘ	<ul style="list-style-type: none"><li>• § 22 odst. 1 a § 27 KZ</li></ul>	1.6.2015
z.č. 139/2015 Sb., který se mění o.s.ř., exe řád ...	<ul style="list-style-type: none"><li>• § 23 odst. 1 písm. a) KZ</li><li>• zápis exe zástavního práva vkladem na návrh věřitele</li></ul>	1.7.2015
z.č. 318/2015 Sb., o evidenci obyvatel ...	<ul style="list-style-type: none"><li>• § 32 odst. 4 písm. f) KZ</li><li>• § 32 odst. 5 písm. i), j), k) KZ</li></ul>	1.1.2016
z.č. 106/2016 Sb., o obcích	<ul style="list-style-type: none"><li>• změna hranic k.ú., změna hranic obcí</li></ul>	1.7.2016
z.č. 298/2016 Sb., doprovodný k eIDAS	<ul style="list-style-type: none"><li>• § 7 odst. 2 KZ – ověření podpisů na soukromé listině</li></ul>	19.9.2016
z.č. 460/2016 Sb., novela OZ	<ul style="list-style-type: none"><li>• § 23 odst. 1 písm. zb) vzdání se předkupního práva spoluvlastníka</li></ul>	1.1.2018
z.č. 183/2017 Sb., přestupky	<ul style="list-style-type: none"><li>• § 57 - § 59 KZ</li></ul>	1.7. 2017
z.č. 225/2017 Sb., novela SZ	<ul style="list-style-type: none"><li>• § 2 písm. a) KZ – změna definice pozemku</li></ul>	1.1.2018

# Právní rámec

- z. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění (katastrální zákon)
- vyhl. č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška
- vyhl. č. 358/2013 Sb., vyhláška o poskytování údajů
- vyhl. č. 359/2013 Sb., formulářová vyhláška

- 
- Návod pro správu katastru nemovitostí  
<http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK.aspx>



- OZ - § 1158 - § 1222
- nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
- z. č. 311/2013 Sb., zákon o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev
- z. č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících

- 
- z. č. 72/1994 Sb., zákon o bytech (ZVB)

# východiska

- definice nemovitosti
- zásada *superficies solo cedit*
- stavba v občanskoprávním smyslu
- NS ČR 28 Cdo 2140/2013
- definice budovy



# Evidence bytů

## § 23a katastrální vyhlášky

### **LV pro bytové spoluvlastnictví**

Centrální LV

- údaje podle § 23a odst. 3 KZ
- v DLV je vedena info o
  - listině, která byla podkladem pro zápis jednotek,
  - uložení úplného znění prohlášení vlastníka
  - údaj o dožení vzniku SVJ nebo o tom, do kdy má být vznik SVJ doložen

### **LV pro vlastnictví jednotky**

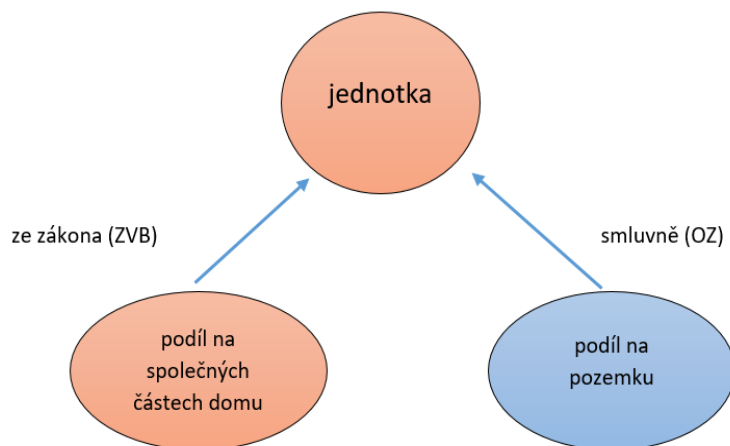
LV pro jednotku

- údaje o věcných právech k věci cizí
- oprávnění z věcných práv
- poznámky a další údaje
- údaje podle § 23a odst. 4 KZ

# Přeměna nemovitosti na jednotky a aplikace právních předpisů

**do 31.12.2013**

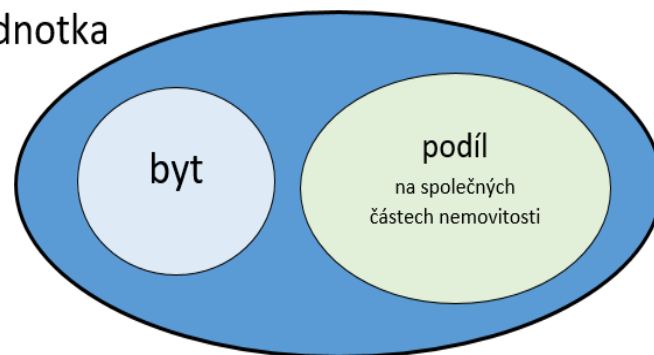
- zákon o vlastnictví bytů
- občanský zákoník



**po 1.1.2014**

- občanský zákoník

jednotka





# Jednotka podle ZVB

## § 2 písm. h) ZVB

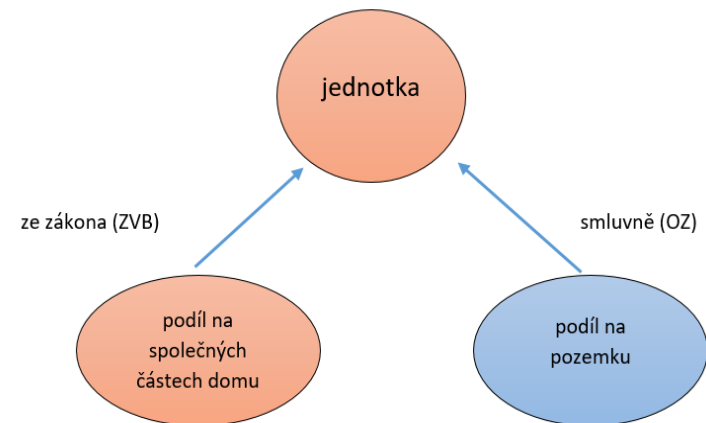
- Jednotkou je
  - byt
  - nebytový prostor
  - rozestavěný byt
  - rozestavěný nebytový prostor

jako vymezená část domu

pojem jednotka se v ZVB používá jako legislativní zkratka

## § 3 odst. 2 ZVB

- jednotka není nemovitost
- právní vztahy k jednotkám se řídí ustanoveními OZ, týkajících se nemovitostí



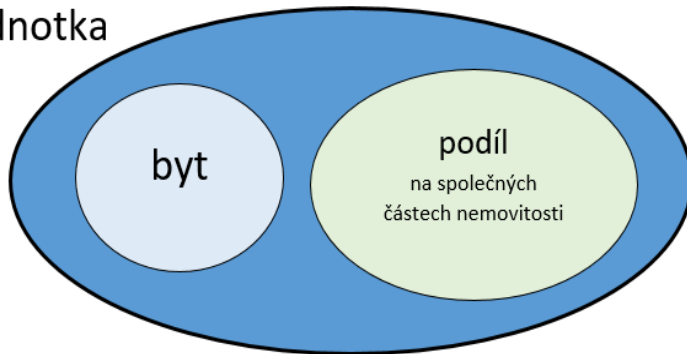
# Jednotka podle OZ

## Pravidlo č. 1

Jednotka se skládá nejméně ze dvou součástí:

- ✓ Byt
- ✓ Podíl

jednotka



## Pravidlo č. 2

nikdy nezapomenout na pravidlo č. 1

**Byt** jako legislativní zkratka (§ 1158/2 OZ)  
pro

- Nebytový prostor
- Soubor bytů
- Soubor nebytových prostorů

*A co soubor bytů a nebytů?*

**Podíl** (§ 1160/2 OZ)

- Na pozemku
- Na budově
- Na právu stavby

# Vývoj počtu objektů za rok 2018

<https://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu.aspx>

Objekt	31.12.2017	31.12.2018	změna
Jednotky podle ZVB	1 891 399	1 890 892	-507
Jednotky podle OZ	112 554	145 076	32 522

# Počty objektů – přehled po krajích k 31. 12. 2018

<https://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu.aspx>

kraj	jednotky podle ZVB	jednotky podle OZ
Hlavní město Praha	417 794	62 725
Středočeský kraj	169 719	12 961
Jihočeský kraj	97 446	7 416
Plzeňský kraj	108 061	5 146
Karlovarský kraj	76 712	3 040
Ústecký kraj	151 451	4 279
Liberecký kraj	75 914	3 048
Královehradecký kraj	83 071	5 228
Pardubický kraj	76 626	3 730
Kraj Vysočina	64 197	2 890
Jihomoravský kraj	194 560	19 527
Olomoucký kraj	107 987	5 768
Zlínský kraj	91 354	3 635
Moravskoslezský kraj	176 000	5 683
<b>Celkem za ČR</b>	<b>1 890 892</b>	<b>145 076</b>

Předkupní právo spoluvlastnické

Listina pro zápis poznámky podle § 23 odst. 1 písm. zb) KZ

## Protokol Z

- Dohoda všech spoluvlastníků – úředně ověřené podpisy všech
- Jednostranné vzdání se – úředně ověřený podpis
- Dohoda jako součást právního jednání, má-li spoluvlastnictví vzniknout (V + Z)

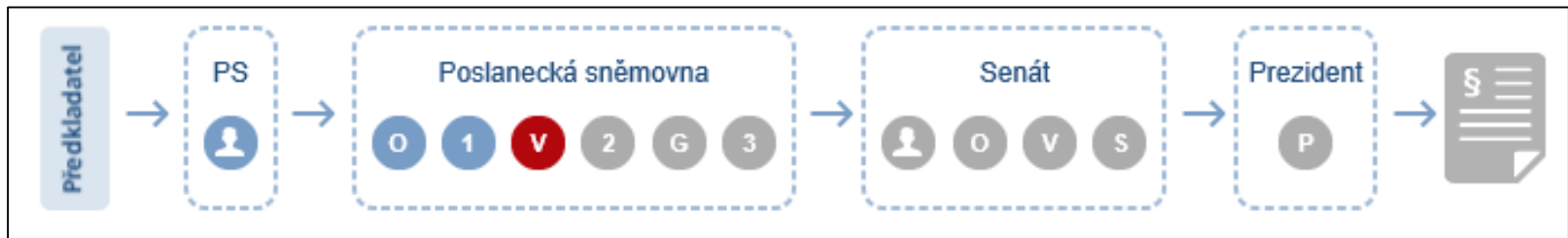
<http://www.bulletin-advokacie.cz/co-noveho-prinesl-rok-2018-katastru-nemovitosti>

D	<i>Jiné zápisy</i>	
	<i>Typ vztahu</i>	
	<i>Oprávnění pro</i>	<i>Povinnost k</i>
o	<b>Vzdání se předkupního práva spoluvlastníka k podílu 1/5</b>	
		Sládeček Otto MUDr. MBA, Nezamyslova 2483/3, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: 610112/xxxx
		Parcela: 324 Z-333149/2018-101
<i>Listina</i>	Dohoda o vzdání se věcného předkupního práva ze dne 19.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 25.01.2018. Zápis proveden dne 15.02.2018.	
		Z-333149/2018-101

# Připravovaná novela OZ

§ 1158 - § 1222

- sněmovní tisk 411
- usnesením ústavněprávního výboru ze 43. schůze dne 15. května 2019 bylo projednávání tisku přerušeno do začátku září 2019
- pozměňovací návrhy lze předkládat do 20. srpna 2019
- účinnost 1. ledna 2020?



# Připravovaná novela OZ

## § 1166

(1) Při rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám se uvedou alespoň

a) údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území,

b) údaje o jednotce, zejména

1. pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání, |
2. určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo užitelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky,
3. velikost podílů na společných částech,

c) jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich.

~~(2) Má-li rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“). Nevznikne-li v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků, určí prohlášení správce pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.~~

(3) **(2)** K prohlášení se přiloží půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů.

# Připravovaná novela OZ

§ 1169

## **Změna prohlášení**

- (1) ~~Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Je-li jednotka zatížena, lze prohlášení změnit s předchozím souhlasem osoby oprávněné z věcného práva.~~
- (2) ~~Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. 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.~~

## **§ 1169 Změna prohlášení**

(1) **Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejich práv a povinností změna dotkne. Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a většiny všech vlastníků jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek.**

(2) **Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a většiny všech vlastníků jednotek, týká-li se změna**

- a) **společných částí, při které se nemění velikost podílu na společných částech, nejdeli o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky,**
- b) **účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka, nebo**
- c) **pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení.**

(3) **Pro přezkoumání rozhodnutí o změně prohlášení se ustanovení § 1209 použije přiměřeně.**



# Připravovaná novela OZ

## § 1188a

**Ustanovení § 1124 a 1125 se nepoužijí, je-li s jednotkou převáděn**

- a) spoluvlastnický podíl na jiné jednotce zahrnující nebytový prostor nebo soubor nebytových prostorů, který s ní funkčně souvisí, nebo**
- b) spoluvlastnický podíl na nemovité věci, která funkčně souvisí s nemovitou věcí, k níž je vlastnické právo rozděleno na vlastnické právo k jednotkám.**



[www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



právník roku



Právnická  
fakulta