



PROMÍTNUTÍ NOVÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Ing. Zuzana Válková

OBSAH

- NOVÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA
- STAVBA SOUČÁSTÍ POZEMKU
- PŘEDMĚT EVIDENCE
 - JEDNOTKA
 - PRÁVO STAVBY
- ZÁPIS PRÁV DO KN
 - VKLAD
 - VÝMĚNEK
 - VĚCNÉ BŘEMENO
 - PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ
 - ZÁZNAM
 - POZNÁMKA



NOVÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA (ÚČINNOST OD 1.1.2014)

- ✓ Zákon 89/2012 Sb. občanský zákoník (OZ) ✓
- ✗ Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník ✗
- ✗ Zákon č. 72/1994 Sb. zákon o vlastnictví bytů ✗
- ✗ ... ✗

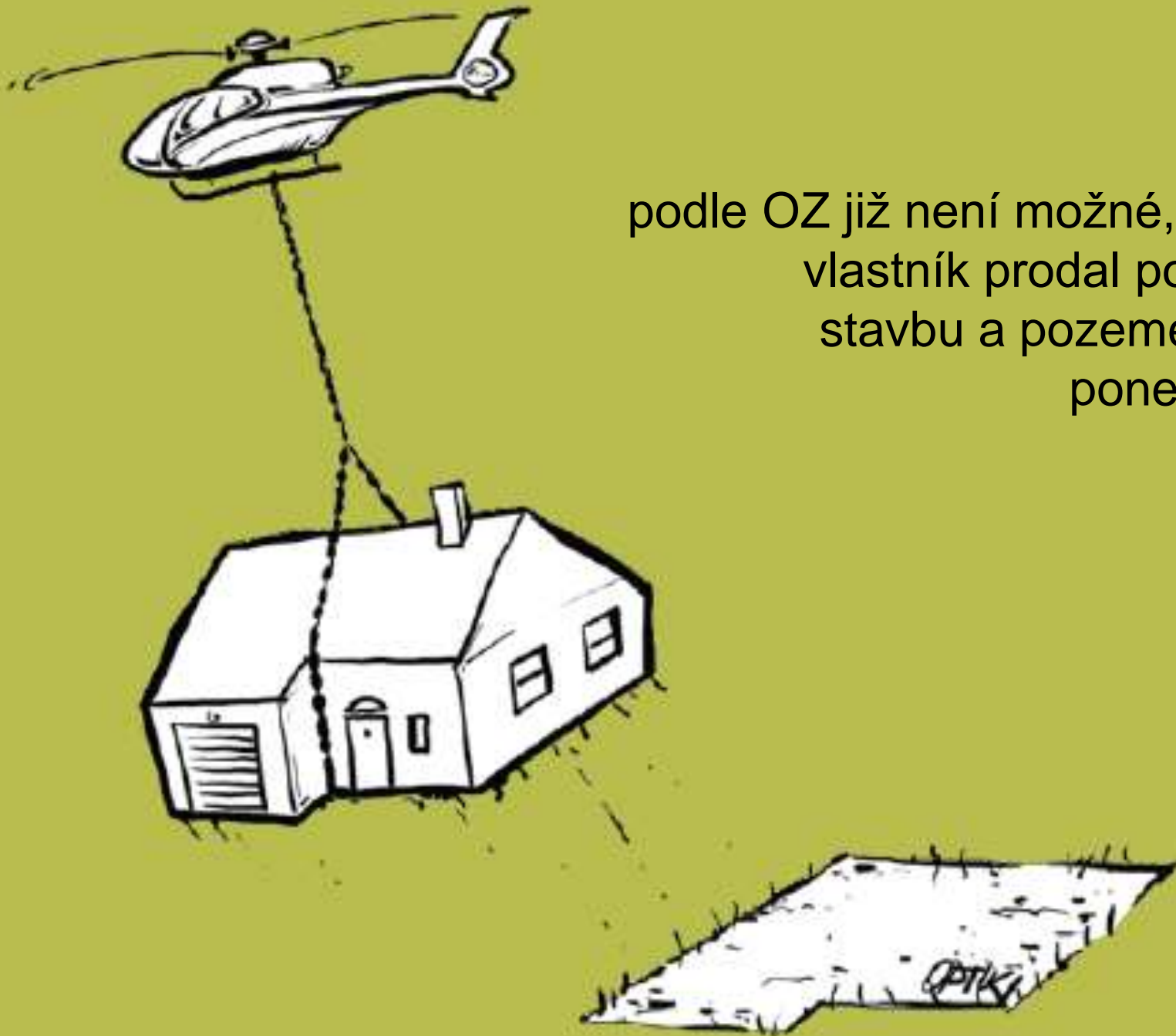
- ✓ Zákon 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (kat. zákon) ✓
- ✗ Zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí ČR ✗
- ✗ Zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ✗
- ✗ Vyhláška č. 26/2007 Sb. katastrální vyhláška ✗
- ✗ ... ✗

- ✓ Vyhláška č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) ✓



STAVBA SOUČÁSTÍ POZEMKU





podle OZ již není možné, aby
vlastník prodal pouze
stavbu a pozemek si
ponechal

STAVBA SOUČÁSTÍ POZEMKU

§ 3054 OZ

- stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba

§ 3060 OZ

- zatěžuje-li věcné právo stavbu nebo pozemek, nestane se stavba součástí pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje



STAVBA SOUČÁSTÍ POZEMKU

§ 3058 OZ

- stanou-li se pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena

§ 3055 OZ

- stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí
- totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví




PŘEDMĚT EVIDENCE



PŘEDMĚT EVIDENCE (DO 1.1.2014)

dle zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí ČR

- pozemky v podobě parcel
 - budovy spojené se zemí pevným základem, a to
 - budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo
 - budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele
 - byty a nebytové prostory
 - rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory
 - stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis
- 

PŘEDMĚT EVIDENCE (DNES)

dle zákona 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (kat.zákon)

- pozemky v podobě parcel
- budovy, kterým se přiděluje č. popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby
- budovy, kterým se č. popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby
- jednotky vymezené podle OZ
- jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů
- právo stavby
- nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis



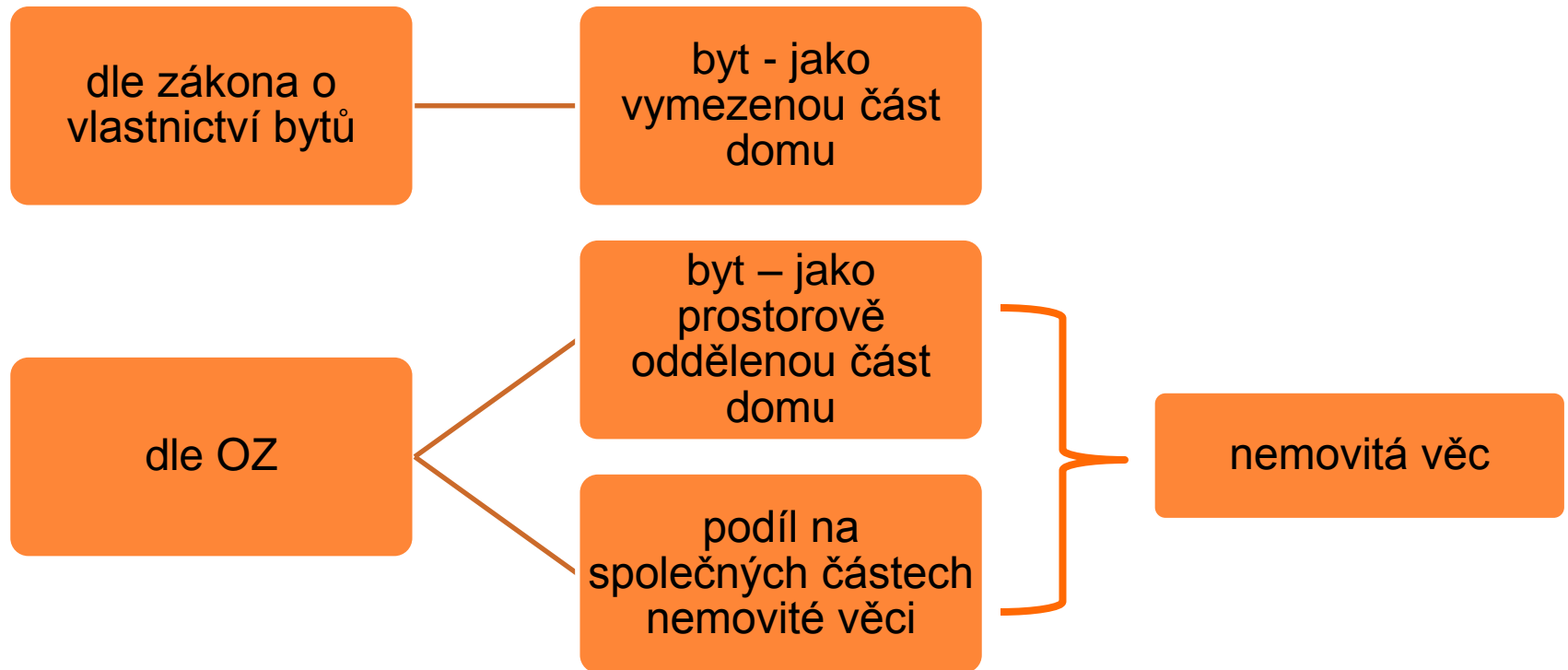
PŘEDMĚT EVIDENCE (DNES)

dle zákona 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (kat.zákon)

- pozemky v podobě parcel
- budovy, kterým se přiděluje č. popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo **práva stavby**
- budovy, kterým se č. popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani **práva stavby**, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby
- jednotky vymezené **podle OZ**
- jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů
- právo stavby
- nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis



JEDNOTKA



PRÁVO STAVBY



PRÁVO STAVBY

- institut upravený v § 1240 až 1256 OZ
- věcné právo stavebníka k cizímu pozemku
- prolomení zásady: povrch ustupuje půdě ve významu stavba je součástí pozemku (*superficies solo cedit*)

§ 1242 OZ

- věc nemovitá
- stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech



PRÁVO STAVBY

§ 1240 OZ

- pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu
- nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou
- právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání

§ 1241 OZ

- právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby
- je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele



PRÁVO STAVBY

§ 1252 OZ

- právo stavby lze převést i zatížit

§ 1253 OZ

- právo stavby přechází na dědice i na jiného všeobecného právního nástupce

§ 1256 OZ

- zástavní a jiná práva váznoucí na právu stavby postihují náhradu

§ 1254 OZ

- stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby (ujednají-li si strany něco jiného, zapíše se to do veřejného seznamu)



PRÁVO STAVBY - VZNIK

§ 1243 OZ

- právo stavby se nabývá
 - smlouvou
 - vydržením
 - stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci
- právo stavby vzniká zápisem do KN



PRÁVO STAVBY - VZNIK

§ 1244 OZ

- právo stavby lze zřídit jen jako dočasné
- nesmí být zřízeno na více než 99 let
- poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být patrný z KN
- nabyli-li stavebník právo stavby vydržením, nabývá je na dobu 40 let



PRÁVO STAVBY - ZÁNİK

§ 1248 OZ zřeknutí se práva stavby

- zřekne-li se stavebník práva stavby, může vlastník zatíženého pozemku převést na základě listin prokazujících tuto skutečnost právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu

§ 1249 OZ zánik práva stavby před uplynutím jeho doby

- při smluvním zániku před plynutím stanovené doby nemůže být právo stavby z veřejného seznamu vymazáno, ledaže k tomu svolí ti, kdo mají na právu stavby zapsána svá práva



PRÁVO STAVBY - ZÁNÍK

§ 1255 OZ uplynutím doby na kterou bylo právo stavby sjednáno

- není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu
- náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak
- stavba přestává být součástí práva stavby a stává se součástí pozemku, přičemž nájem a pacht nezanikají
- smlouva o zřízení práva stavby však může také obsahovat ujednání, že stavba bude po uplynutí doby práva stavby odstraněna



ZÁPIS PRÁV DO KN

(KATASTRÁLNÍ ZÁKON)



ZÁPIS PRÁV DO KN

- vklad
- záznam
- poznámka

- na základě písemností (stačí 1 ks)
 - v listinné podobě
 - nebo elektronické podobě + časové razítko
- GP, pokud se změna týká jen části pozemku

- KÚ vyznačí u dotčených nemovitostí nejpozději následující pracovní den, že práva jsou dotčena změnou = zaplombování
- právní účinky nastávají k okamžiku, kdy návrh došel KÚ



LHŮTY PRO ZÁPIS DO KN

- vklad
 - na základě pravomocného rozhodnutí
 - bez zbytečného odkladu
- záznam
 - do 30 dnů od doručení
- poznámka
 - do 30 dnů od doručení
- zápis jiného údaje
 - do 30 dnů od doručení



VKLAD



VKLAD

- návrh na vklad – formulář (stránky cuzk.cz)
 - označení KÚ
 - označení účastníků řízení
 - označení nemovitostí a práv
 - podpis navrhovatele
- příloha – vkladová listina (stačí 1 ks)
 - v listinné podobě
 - nebo elektronické podobě + časové razítko



VKLAD

- KÚ informuje nejpozději následující den vlastníka nemovitosti
 - dopisem
 - požádá-li také pomocí
 - datové schránky
 - e-mail
 - SMS
- pokud mají zřízenou službu sledování změn v KN, pomocí této služby

Položka	Specifikace	Měrná jednotka (MJ)	Úplata za MJ
9001	Informace o změnách katastru v rozsahu 0-20 sledovaných nemovitostí	-	200,- Kč
9002	Informace o změnách katastru v rozsahu 21 a více sledovaných nemovitostí, za každou nemovitost	rok	10,- Kč

VKLAD (DO 1.1.2014)

dle zákona 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

- vlastnické právo
- zástavní právo
- právo odpovídající věcnému břemeni
- předkupní právo s účinky věcného práva



VKLAD (DNES)

dle zákona 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí
(katastrální zákon)

- vlastnické právo
- zástavní právo
- věcné břemeno
- předkupní právo
- právo stavby
- budoucí zástavní právo
- podzástavní právo
- budoucí výměnek
- ...



VKLAD (DNES)

dle zákona 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí
(katastrální zákon)

- ...
- přídatné spoluvlastnictví
- správa svěřenského fondu
- výhrada vlastnického práva
- výhrada práva zpětné koupě
- výhrada práva zpětného prodeje
- zákaz zcizení nebo zatížení
- výhrada práva lepšího kupce
- ...



VKLAD (DNES)

dle zákona 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí
(katastrální zákon)

- ...
- ujednání o koupi na zkoušku
- nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka
- pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka
- vzdání se práva na náhradu škody na pozemku
- rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám



VÝMĚNEK



VÝMĚNEK

§ 2707 OZ

- smlouvou o výměnku si vlastník nemovité věci vyměňuje v souvislosti s jejím převodem pro sebe nebo pro třetí osobu požitky, úkony nebo práva sloužící k zaopatření na dobu života nebo na dobu určitou a nabyvatel nemovité věci se zavazuje zaopatření poskytnout



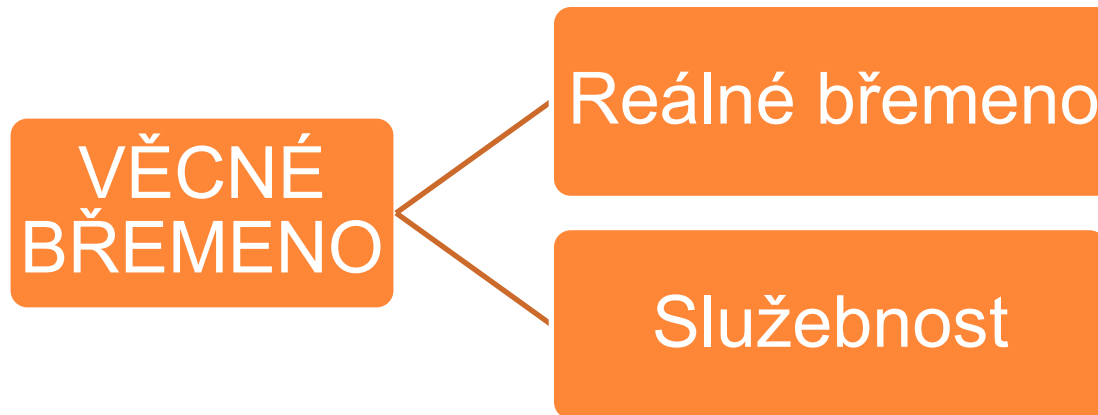
VĚCNÉ BŘEMENO



VĚCNÉ BŘEMENO

§ 1291 - § 1308 OZ

- slouží k tomu, aby oprávněný mohl využít určitou část užitné hodnoty cizí věci



REÁLNÉ BŘEMENO

§ 1303 - § 1308 OZ

- vyznačují se tím, že zavazují vlastníka služebné věci, aby ve prospěch jiné osoby něco aktivně konal, poskytoval ji nějaký užitek (např. část plodin, které se urodily na jeho pozemku)
- reálným břemenem může být zatížena pouze věc evidovaná ve veřejném seznamu (typicky věc nemovitá)
- reálné břemeno lze zřídit na dobu určitou či neurčitou
- je-li reálné břemeno časově neomezené, musí mít vlastník zatížené věci možnost se z břemene vykoupit



SLUŽEBNOST

§ 1291 - § 1302 OZ

- od reálného břemene se služebnost odlišuje právě pasivitou vlastníka věci

Pozemková služebnost

- Služebnost inženýrské sítě
- Opora cizí stavby
- Právo na svod dešťové vody
- Služebnost stezky, průhonu a cesty

Osobní služebnost

- Uživací právo
- Požívací právo
- Služebnost bytu



PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ



PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

- nový institut upravený v § 1223 až 1235 OZ
- přídatné (akcesorické) spoluvlastnictví
- zpřísněný speciální spoluvlastnický režim

- právní úprava přídatného spoluvlastnictví obsahuje pouze odchylky oproti standardnímu spoluvlastnickému režimu
- mimo dosah těchto odchylek se i na přídatné spoluvlastnictví použijí ustanovení o spoluvlastnictví



PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

§ 1223 OZ

- věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídatném spoluvlastnictví těchto vlastníků



PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ



PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ - VZNIK

podmínky (musí být splněny kumulativně):

- více samostatných věcí (min. 2) a zároveň věc, která je v přídatném spoluvlastnictví (tj. celkem min. 3 věci)
- samostatné věci musí náležet různým vlastníkům (několika vlastníkům) – alespoň dvě z nich
- množina vlastníků samostatných věcí musí být totožná s množinou spoluvlastníků věci v přídatném spoluvlastnictví
- samostatné věci musí tvořit místně i účelem vymezený celek (např.: průmyslový areál, zahrádkářská kolonie nebo chatová osada)
- věc v přídatném spoluvlastnictví musí sloužit společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné



PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

terminologie (pro účely této prezentace)

- věc nadřazená = věc, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží
- místně i účelem vymezený celek = všechny věci nadřazené



PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

- nadřazenou nemovitostí může být nemovitost jakéhokoliv typu
 - pozemek
 - samostatná stavba
 - jednotka podle bytového zákona i podle OZ
 - právo stavby
- nemovitostí v přídatném spoluvlastnictví může být nemovitost jakéhokoliv typu
 - pozemek
 - samostatná stavba
 - jednotka podle bytového zákona i podle OZ
 - právo stavby



PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

- nemovitost může být nemovitostí nadřazenou
 - v jednom nebo ve více místně i účelem vymezených celcích
- nemovitost může být nemovitostí v přídatném spoluvlastnictví
 - pouze ve vztahu k jednomu místně i účelem vymezenému celku



PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ



PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

§ 1227 OZ

- podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví lze převést jen za současného převodu vlastnického práva k věci nadřazené

§ 1224 OZ

- věc v přídatném spoluvlastnictví nesmí být proti vůli některého ze spoluvlastníků odňata společnému účelu

§ 1225 OZ

- žádnému ze spoluvlastníků nelze bránit v účasti na využití věci v přídatném spoluvlastnictví způsobem, který společnému účelu odpovídá a nebrání jejímu využití ostatními spoluvlastníky
- užívat věc v přídatném spoluvlastnictví je právem vlastníka, nikoli jeho povinností



PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ


- spolu s vlastnickým právem k nadřazené nemovitosti je **automaticky** převáděno i právo k podílu na nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví
- **nemusí být uvedeno v listině**
- nelze akceptovat jiný výklad, než že právní nástupce vlastníka věci, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží, se stává automaticky zároveň i vlastníkem spoluvlastnického podílu k věci v přídatném spoluvlastnictví



ZÁZNAM



ZÁZNAM

- příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu
 - právo hospodařit s majetkem státu
 - správa nemovitostí ve vlastnictví státu
 - majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy
 - majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst
 - majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití
 - majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření
- 

POZNÁMKA



POZNÁMKA

- významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných
 - o exekučním příkazu
 - o zahájení pozemkových úprav
 - o rozhodnutí schválení pozemkových úprav
 - o zákazu zřízení zástavního práva
 - ...



ZDROJE

Zákon 89/2012 Sb. občanský zákoník

Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník

Zákon č. 72/1994 Sb. zákon o vlastnictví bytů

Zákon 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí

Zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí ČR

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

Brožura ministerstva spravedlnosti: Věcná práva v novém občanském zákoníku

Podklady ze školení Mgr. Lenky Pešlové





DĚKUJI ZA POZORNOST