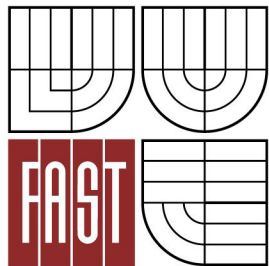


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV GEODÉZIE

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF GEODESY

ZÁPISY VLASTNICKÝCH A JINÝCH VĚCNÝCH PRÁV K NEMOVITOSTEM PO 1.1.2014

NOTATION OF LEGAL RELATIONS TO REAL ESTATES AFTER 1.1.2014

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. Pavla Dubovská

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. TOMÁŠ ŠVÁB, Ph.D.

BRNO 2016

Studijní program	N3646 Geodézie a kartografie
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3646R003 Geodézie a kartografie (N)
Pracoviště	Ústav geodézie

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Diplomant	Bc. Pavla Dubovská
Název	Zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem po 1.1.2014
Vedoucí diplomové práce	Ing. Tomáš Šváb, Ph.D.
Datum zadání diplomové práce	30. 11. 2015
Datum odevzdání diplomové práce	27. 5. 2016
V Brně dne 30. 11. 2015	

.....
doc. RNDr. Miloslav Švec, CSc.
Vedoucí ústavu

.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.,
MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

Zákon č.256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
Vyhláška č. 357/2013 Sb., Vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

Zásady pro vypracování

Nastudujte potřebnou literaturu. Navštivte stavební úřady, advokátní kanceláře, realitní kanceláře apod. za účelem získání praktických zkušeností se zápisy do katastru po datu 1.1.2014. Uveďte zajímavé praktické příklady, problémy, náměty ke zlepšení aktuálního stavu apod.

Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).
- 3.

.....

Ing. Tomáš Šváb, Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá právními vztahy k nemovitostem. Je sestaven přehled práv, která je možné do katastru zapsat. Práce pojednává v jednotlivých kapitolách o vlastnickém právu k nemovitostem, o jiných věcných právech k nemovitostem a o způsobu jejich zápisu do katastru nemovitostí.

Klíčová slova

právní vztahy k nemovitostem, vlastnictví, spoluvlastnictví, věcná břemena, zápis do katastru nemovitostí

Abstract

This thesis deals with legal relations to real estate. It compiles an overview of rights that can be written to the Land Register. The thesis also discusses the title to the property, the merchandise rights to real estate and the way of their land registration, each mentioned in separate chapter.

Keywords

real estate relations, ownership, joint ownership, easement, entry into the Land Register

Bibliografická citace VŠKP

Bc. Pavla Dubovská *Zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem po 1.1.2014*. Brno, 2016. 97 s., 0 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav geodézie. Vedoucí práce Ing. Tomáš Šváb, Ph.D.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 27.5.2016

.....
podpis autora

Bc. Pavla Dubovská

Děkuji Ing. Tomáši Švábovi, Ph.D. za poskytnutí podkladů, odborné rady a vedení práce.

V Brně dne 27.5.2016

OBSAH

1	ÚVOD	11
2	HISTORIE PRÁVNÍCH VZTAHŮ K NEMOVITOSTEM	13
3	VLASTNICKÉ PRÁVO	15
3.1	Omezení vlastnického práva	15
3.1.1	Rozhrady	17
3.1.2	Nezbytná cesta	18
3.1.3	Vyvlastnění	19
3.2	Nabytí vlastnického práva	20
3.2.1	Přivlastnění, vydržení	20
3.2.2	Přírůstek	21
3.2.3	Převod vlastnického práva	22
3.2.4	Převod prostřednictvím realitní kanceláře	23
3.3	Spoluvlastnictví	26
3.3.1	Podílové spoluvlastnictví	26
3.3.2	Bytové spoluvlastnictví	28
3.3.3	Společné jmění	29
3.3.4	Přídavné spoluvlastnictví	30
4	VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM	33
4.1	Právo stavby	34
4.1.1	Vznik práva stavby	34
4.1.2	Právní poměry z práva stavby	36
4.1.3	Zánik práva stavby	36
4.1.4	Právo stavby v současné praxi	37
4.2	Služebnosti	39
4.2.1	Služebnost inženýrské sítě	40
4.2.2	Opora cizí stavby	45
4.2.3	Služebnost okapu, právo na svod dešťové vody a právo na vodu	45

4.2.4	Služebnost rozlivu	46
4.2.5	Služebnost stezky, průhonu a cesty a právo pastvy	47
4.2.6	Uživací, požívací právo a služebnost bytu	49
4.3	Reálná břemena	50
4.4	Zástavní právo	51
4.4.1	Zastavení	52
4.4.2	Rozsah, výkon, práva a povinnosti ze zástavního práva	53
4.4.3	Zánik zástavního práva	55
4.4.4	Budoucí zástavní právo a podzástavní právo	55
4.4.5	Zástavní právo v praxi	56
4.5	Věcná práva související s koupí/prodejem nemovité věci	57
4.5.1	Výhrada vlastnického práva	57
4.5.2	Výhrada zpětné koupě/prodeje	58
4.5.3	Předkupní právo	59
4.5.4	Koupě na zkoušku	60
4.5.5	Výhrada lepšího kupce	61
4.6	Užívání nemovitostí jinou osobou	61
4.6.1	Nájem	61
4.6.2	Pacht	62
4.7	Výměnek	63
4.8	Další věcná práva	64
4.8.1	Svěřenský fond	64
4.8.2	Vzdání se práva na náhradu škody	66
4.8.3	Zákaz zcizení nebo zatížení	66
5	ZÁPISY PRÁV DO KATASTRU	68
5.1	Listiny umožňující zápis	68
5.1.1	Zřízení služebností a reálných břemen	70
5.1.2	Zástavní smlouva	72
5.1.3	Věcná práva související s koupí/prodejem nemovité věci	73
5.1.4	Užívání nemovitosti, výměnek a další věcná práva	74
5.2	Vklad	75

5.2.1	Návrh na vklad	76
5.2.2	Průběh vkladového řízení.....	77
5.3	Záznam.....	78
5.4	Poznámka	80
5.4.1	Poznámkou zapisované právní akty.....	81
5.4.2	Poznámka spornosti.....	82
5.5	Upozornění a omezení převodu nemovitosti	83
5.6	Statistika zápisů do KN z let 2013-2015.....	84
6	POSTUP PŘI PŘEVODU NEMOVITOSTI.....	87
7	ZÁVĚR.....	89
8	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	91
9	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	92
10	SEZNAM TABULEK A GRAFŮ.....	92
11	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	94

1 ÚVOD

K 1.1.2014 vešel v platnost nový občanský zákoník, který nahradil původní občanský zákoník z roku 1964. Tomu se nutně musely přizpůsobit i další legislativní předpisy, katastr nemovitostí nevyjímaje. Vešel v platnost nový katastrální zákon a na něj navazující katastrální vyhláška. Ze strany odborné veřejnosti panovaly obavy z přechodu na novou legislativní úpravu. Tato práce si dává za úkol zmapovat, jak se nové předpisy uplatňují po dvou letech platnosti.

První obrovskou změnu přinesl nový občanský zákoník, tím že přeformuloval definici nemovité věci. Součástí pozemku se stává prostor nad povrchem i pod povrchem a stavby zřízené na pozemku s výjimkou staveb dočasných. Jedná se tedy o návrat k zásadě *Superficies solo cedit*, stavba je součástí pozemku, která byla v našem právním řádu byla zakotvena do roku 1950 a dodnes je běžná i v ostatních evropských státech.

Co se týče vlastnictví nemovitých věcí, přinesl nový občanský zákoník hned několik novinek. Zavádí nové způsoby nabytí vlastnictví k nemovitým věcem a to přivlastnění a přírůstek, kdy přírůstek ještě rozděluje na přirozený, smíšený nebo umělý. Co se týče sousedských vztahů, zavádí některá opatření již v zákoně a definuje úplně nový pojem „rozhrada“. Další novinkou na poli spoluvlastnictví je přídatné spoluvlastnictví, které slouží ke spoluvlastnictví nemovitosti plnící určitý účel, třeba společná cesta.

Tím, že se stala stavba součástí pozemku, byla kromě vlastnictví ovlivněna i další věcná práva k nemovitostem. V první řadě bylo znovu zavedeno práva stavby, které umožňuje mít stavbu na pozemku jiného vlastníka. Nový občanský zákoník pak navíc zavedl novou klasifikaci věcných břemen a dělí je na služebnosti a reálná břemena. Oproti původnímu občanskému zákoníku definuje ten nový věcná práva k nemovitostem velmi podrobně a do značné míry je rozšiřuje o další práva. Nově tak můžeme k nemovitostem zapsat kromě práva stavby ještě budoucí zástavní právo, budoucí výměnek, správu svěřenského fondu, nájem a pacht, výhradu vlastnického práva, výhradu práva zpětné koupě nebo prodeje, zákaz zcizení a zatížení, výhradu práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku nebo vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.

A díky tomu, že se změnila zapisovaná práva, bylo nutné upravit i postupy jejich zápisu. Podle nového katastrálního zákona se tak většina práv zapisuje vkladem a záznamem se zapisují už jen práva, která svěřují státní nebo obecní majetek do správy jiné státní nebo polostátní organizaci, městským částem nebo příspěvkovým organizacím. Poznámkou jsou do katastru zapisovány právní skutečnosti, o kterých rozhodují soudy, exekutoři, vyvlastňovací nebo pozemkové úřady a vlastník je nemůže sám ovlivnit. Zvláštní poznámkou je poznámka spornosti. Navíc ke všem výše zmíněným způsobům zápisu je možné do katastru nemovitostí zapsat upozornění, ta nestanovuje katastrální zákon, ale katastrální vyhláška.

2 HISTORIE PRÁVNÍCH VZTAHŮ K NEMOVITOSTEM

Evidence vlastnictví k nemovitostem na našem území má dlouhou historii. První pokusy o soupis vlastnických práv k nemovitostem se na území České republiky datuje do počátku 11. století, kdy se Přemyslovci pokusili o jednotnou daňovou politiku a zavedli vybírání daně z lánu. Od 14. století do počátku 19 století slouží evidence vlastnických vztahů a dalších zápisů v zemských deskách pro daňové účely nebo figurují v soudních sporech. [52]

Všeobecný občanský zákoník z roku 1811 stanovoval základní principy nakládání s nemovitými věcmi. Tedy, že stavba je součástí pozemku a že k převodu vlastnictví nemovitých věcí je třeba zápis do pozemkových knih, nazývaný vklad. Zápisy do pozemkových knih upravoval obecný knihovní zákon z roku 1871 a zákonem z roku 1874 byly založeny nové pozemkové knihy. Zákon stanovil, že v nových pozemkových knihách mají být zaneseny veškeré nemovitosti i práva a povinnosti s nimi spojené, že knihy jsou veřejné a práva zapisovaná do pozemkových knih se nabývají vkladem. Byl stanoven intabulační princip, tedy ztotožněním okamžiku nabytí práva s okamžikem jeho veřejné publicity v pozemkové knize. Po sto letech navazuje na stabilní katastr pozemkový katastr, který kompletně převzal operát stabilního katastru, ale zásadně změnil účel katastru. Ten už neslouží pouze pro daňové účely, ale je nepostradatelnou součástí všech právních jednání o nemovitostech. Zákon stanovil pozemkový katastr jako veřejný, zavedl vzájemnou ohlašovací povinnost mezi katastrálními měřickými úřady a knihovními soudy a katastr tak byl udržován v souladu se skutečným stavem. Všeobecnou ohlašovací povinnost měli všichni držitelé pozemků. [52]

Pozemkový katastr byl velmi přesný a spolehlivý do začátku druhé světové války, pak jeho údržba už nebyla úplná. Zvláště po roce 1945 dochází ke konfiskacím a přerozdělení velkého množství majetku v rámci přidělových řízení a evidovaný stav v pozemkovém katastru se začal velmi hrubě rozcházet se skutečností. Tečku za intabulačním principem udělal občanský zákoník z roku 1950. Stavba již není součástí pozemku, vlastnictví se nabývá smlouvou, rozhodnutím soudu, úřadu nebo orgánu veřejné správy. Vzhledem k režimu vládnoucímu na našem území upadl zájem na evidování soukromých práv

k nemovitostem. Částečně tento stav pozvedla evidence nemovitostí, která zapsala soukromé vlastnictví a přiděly na základě pozemkových knih a nabývacích listin občanů a organizací. Evidence nemovitostí ale měla za úkol evidovat stav užívací nikoli vlastnický, takže vlastnické právo bylo zapsáno pouze tam, kde nehospondařily socialistické organizace. [52]

V roce 1993 se Česká republika osamostatnila a vešly v platnost zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). V platnosti stále zůstává původní občanský zákoník z roku 1964 pozměněný zákonem č. 264/1992 Sb.. Byl částečně obnoven intabulační princip pro smluvní nabývání věcných práv k nemovitostem, kdy k jejich nabytí dochází vkladem do katastru nemovitostí, ostatní práva byla zapisována záznamem. Katastr nemovitostí přebral operát evidence nemovitostí, ale ten nebyl z hlediska evidence vlastnických vztahů k nemovitostem úplný. Z toho důvodu byla na přechodnou dobu zavedena zjednodušená evidence, v místech užívaných socialistickými organizacemi. Zjednodušená evidence přebrala stav evidovaný v pozemkovém katastru a pozemkových knihách. [52]

Největší změnou od svého založení prošel katastr nemovitostí v roce 2014, kdy vešel v platnost nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.) a na něj navazující další legislativa. V oblasti katastru nemovitostí nový katastrální zákon (zákon č. 256/2013 Sb.) a prováděcí vyhláška (vyhláška č. 357/2013 Sb.). Nový občanský zákoník v mnoha případech vychází z prvorepublikové úpravy. Stavba se tak znovu stává součástí pozemku a naprostá většina věcných práv je zapisována vkladem. Podrobněji o těchto změnách v katastru nemovitostí bude pojednáno v následujících kapitolách.

3 VLASTNICKÉ PRÁVO

Samotným vlastnickým právem se zabývá jak původní občanský zákoník tak i ten nový. Rozdíl je v rozsahu a podrobnosti úpravy. Původní občanský zákoník pojednával o vlastnictví ve dvanácti paragrafech. Nový zákoník věnoval úpravě vlastnictví celých sto tři paragrafů.

Nový občanský zákoník říká, že vlastnické právo je chráněno zákonem a jen zákon může stanovit, jak vlastnické právo vzniká a zaniká. Vlastnictví je pak vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné. Vlastník má právo se svým vlastnictvím nakládat libovolně, ale pouze nepřekračuje-li meze právního řádu. Pro účely této práce se budeme věnovat pouze vztahu vlastnického práva k nemovitým věcem. [1]

3.1 Omezení vlastnického práva

Omezení vlastnického práva může být dvojí – plynoucí ze zákona nebo takové, které bude ujednáno další smlouvou nebo dohodou. V této kapitole bude pojednáno o omezeních vyplývajících ze zákona. O právech omezujících vlastnické právo na základě smluv a dohod je podrobně pojednáno v kapitole 3. [1]

Vlastník nesmí rušit práva jiných osob, stejně jako nesmí činit, nic co by obtěžovalo nebo poškozovalo jiné osoby. Vlastník je například ze zákona povinen zabránit vnikání imisí, jako jsou například kouř, prach, stín nebo hluk, jím způsobených na sousedův pozemek. Pokud je za vznik imisí zodpovědný provoz závodu, který je úředně schválen, mají pak sousedé nárok na peněžní náhradu v případě, že jsou překročeny povolené limity. Další zákonem danou povinností souseda je úprava své stavby tak, aby z ní na vedlejší pozemek nestékala voda nebo nepadal sníh a led. Pokud stéká voda ze sousedního výše položeného pozemku přirozeným způsobem, například táním sněhu, nemůže vlastník po sousedovi požadovat úpravu pozemku. Pokud ale naopak vlastník výše položeného pozemku vodu zadržuje vodu víc než je nutné a níže položený pozemek vodu potřebuje, může soused požadovat, aby vlastník výše položeného pozemku odtoku nebránil v rozsahu, ve kterém vodu sám nepotřebuje. [1]

Pozemek nesmí být upraven tak, aby sousední pozemek ztratil náležitou oporu, pokud se tak stane, je nutné provést jiné dostatečné upevnění. Soused má právo požadovat, aby vlastník v těsné blízkosti společné hranice nezřizoval stavbu. Pokud je to nezbytné, je možné využít sousedův pozemek k údržbě, opravě, obnově, stavbě nebo bourání. To je možné pouze pokud nelze tohoto účelu dosáhnout jinak a sousedovi za to náleží přiměřená náhrada. Pokud však převyšuje zájem souseda na nerušeném užívání pozemku nad provedením prací, nemusí být žádosti vlastníka vyhověno. Vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li to důležité a děje-li se to tak, že vlastník nemá rozumný důvod tomu bránit. Toto ustanovení se týká například leteckých koridorů ale také vedení některých inženýrských sítí, nebo ražení podzemních děl. [1]

Ocitne-li se na pozemku cizí věc (movitá věc), vydá ji vlastník pozemku jejímu vlastníku, případně umožní vlastníku věci vstup na pozemek. Pokud byla movitou věcí způsobena škoda na pozemku, může jeho vlastník požadovat náhradu. Toto ustanovení platí i pro zvířata. Plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží sousedovi, pokud není sousední pozemek veřejným statkem. [1]



Obr. 1 Úprava stromů přesahujících na sousední pozemek

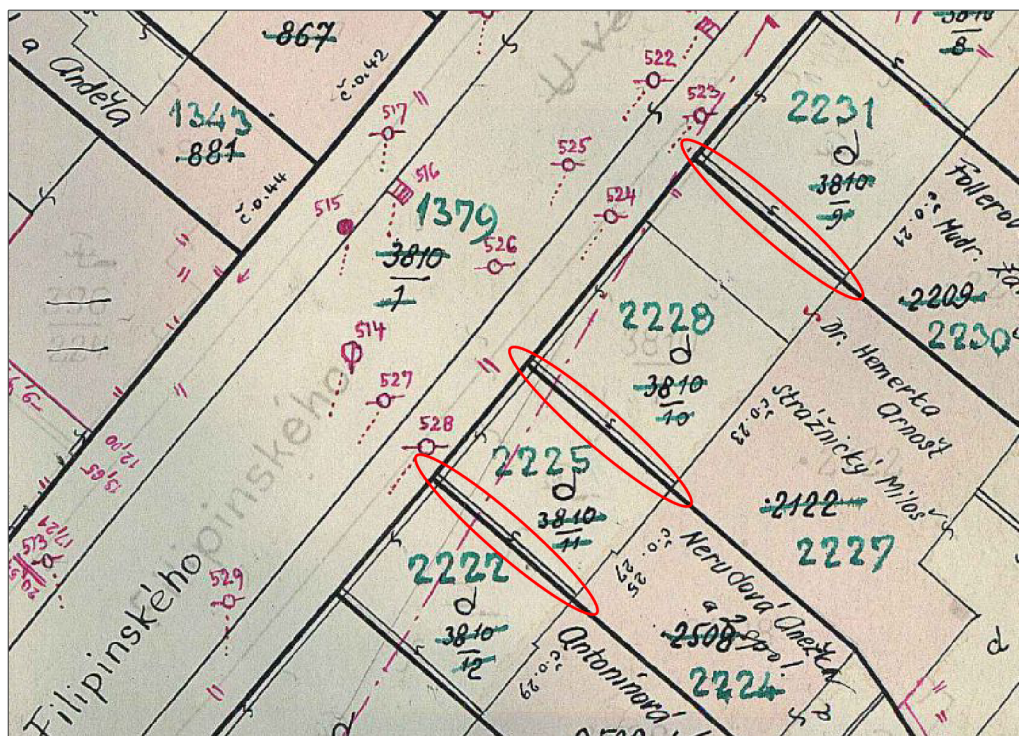
Pokud vlastník stromů neodstraní ani po žádosti souseda větve nebo kořeny přesahující na sousední pozemek, má souseď právo provést to sám, ale ve vhodnou dobu a šetrným způsobem a tak aby zachoval strom nedotčený. Části jiných rostlin přesahujících na sousední pozemek může souseď odstranit šetrným způsobem. [1]

Nově je stanovena minimální vzdálenost od společné hranice pozemku pro výsadbu nových stromů dorůstajících přes 3 metry na 3 metry a pro ostatní stromy 1,5 metru od hranice pozemku. Pokud jsou stromy již zasazeny, může souseď požadovat jejich odstranění, pokud není sousední pozemek les nebo sad, nebo nejedná-li se o strom chráněný. Odstranění je nepřipustné pokud stromy tvoří rozhradu. [1]

3.1.1 Rozhrady

Pojem „rozhrada“ definuje nový občanský zákoník jako ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky. Má se za to, že jsou společné, pokud není vlastnictví rozděleno nebo nejsou rozhrady dvojité. To je změna oproti dosavadní zvyklosti, že ploty mezi zahradami rodinných domů opravuje každý z pravé strany. Vlastník nemá povinnost obnovovat zaniklou rozhradu, ale musí ji udržovat v dobrém stavu. Pokud by byla rozhrada rozrušena tak, že hrozí, že se hranice mezi pozemky stane neznatelná, má každý souseď právo požadovat její opravu nebo obnovení. Po kom mají souseď právo žádat opravu, už zákon nespécifikuje. Má se za to, že mezi sebou. Společnou zeď může každý užívat na své straně až do poloviny její tloušťky a smí v ní zřítit dokonce i výklenky, v případě že na druhé straně už nejsou. Na návrh souseď může soud uložit vlastníkovi pozemku, aby si ho oplotil, aby bylo možné plné užívání pozemku souseď, například pokud ho používá k pastvě dobytka, který vlastnické hranice nerespektuje. [1]

Na zdi, tedy rozhrady vzniklé stavební činností, je nutné se dívat i z hlediska stavebního zákona. Ten při realizaci staveb říká, že stavba musí být celým svým obvodem na pozemku vlastníka a ohradní zídky pak byly ve většině případů stavěny právě takto. I návod pro novoměřické mapování z roku 1932 dává zakreslovat zeď dvěma liniemi a slučkou je pak zeď připojena k jednomu z pozemků.



Obr. 2 Zdí, dnes rozhrady, zakreslené v novoměřickém náčrtu

3.1.2 Nezbytná cesta

Nový občanský zákoník rozšiřuje úpravu nezbytné cesty oproti dříve platným předpisům. Vlastník nemovité věci může o zřízení nezbytné cesty požádat souseda v případě, že na nemovitosti nelze hospodařit právě kvůli tomu, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou. Dříve byla možnost zřízení věcného břemene jako práva cesty v případě, že nebylo možné zajistit přístup na pozemek jinak. Od 1.1.2014 je to možné, i pokud není možné řádné hospodaření, nebo řádné užívání nemovitosti. [1], [3]

Za nezbytnou cestu náleží sousedovi úplata a soused má být užíváním cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. Toto ustanovení je také novinkou, protože se tím otevírá možnost sjednat právo nezbytné cesty ne jen jako věcné – respektive služebnost stezky průhonu a cesty – ale i jako obligační, tedy sjednané mezi vlastníky například formou nájmu. Dojde-li k povolení zřízení nové umělé cesty, hradí ji ten, v jehož prospěch je zřizována. Soused může požadovat, aby zřizovatel cesty odkoupil část pozemku pod touto cestou za cenu obvyklou s přihlédnutím na znehodnocení dotčeného pozemku. [1], [3]

3.1.3 Vyvlastnění

Vyvlastnění je nejvýznamnějším zákonným zásahem do vlastnického práva a umožňuje ho už základní listina práv a svobod. Z minulosti ale stále převládá ve veřejnosti pocit, že vyvlastnění je z vůle státu vzít si, co chce a kdy chce. Dnes je to ale proces, který je přesně stanoven zákonem a to především zákonem č. 184/2006 Sb. o vyvlastnění a stavebním zákonem (183/2006 Sb.). [1], [2]

Vyvlastnění lze provést ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu, kdy je potřeba na nezbytnou dobu a v nezbytné míře použít vlastníkovu věc, za předpokladu, že účelu nelze dosáhnout jinak. [1]

MĚSTSKÝ ÚŘAD CHRUDIM		
Odbor kanceláře tajemníka, oddělení právní		
vyvlastňovací úřad		
Pardubická 67, 537 16 Chrudim IV.		
Spis. zn.:	CR 040678/2013	V Chrudimi dne 22.09.2014
Č.j.:	CR 066954/2014 OKT/Půl	
Spis.zn.:	333/A5	
Počet listů:	21	
Vyřizuje:	Mgr. Dana Půlpánová, tel. 469 657 734	Městský úřad Chrudim 22-09-2014 Vypraveno
E-mail:	dana.pulpanova@chrudim-city.cz oprávněná úřední osoba	
Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne: 21.10.2014		
V Chrudimi dne: 24.10.2014		
ROZHODNUTÍ		
O ODNĚTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA		
Městský úřad Chrudim, Odbor kanceláře tajemníka, oddělení právní, jako vyvlastňovací úřad příslušný podle § 15 odst. 1 písm. a) a § 16 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o vyvlastnění), posoudil dle § 18 zákona o vyvlastnění a § 45 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, a dále v návaznosti na ustanovení čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, § 1038 zákona č. 89/2009 Sb., Občanského zákoníku, v platném znění, a § 3 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů, žádost, kterou dne 12.06.2013 podalo Ředitelství silnic a dálnic ČR, se sídlem Na Pankráci 546/56, Praha 4 – Nusle, IČ: 65993390 (dále jen vyvlastnitel), kdy tato žádost byla dne 03.09.2014 upravena vyvlastnitelem tak, že se tímto domáhá odnětí ideálních 30/36 spoluvlastnických podílů pozemku parcelní číslo 3638/4 v k.ú. Chrudim o výměře 502 m ² , zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim, na LV 14061 pro katastrální území a obec Chrudim, kdy spoluvlastníky vyvlastněním dotčených ideálních podílů, evidovaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim, jsou:		
1.	jako spoluvlastnice ideální 1/36 pozemku p.č. 3638/4 v k.ú. Chrudim	
2.	jako spoluvlastnice ideálních 2/36 pozemku p.č. 3638/4 v k.ú. Chrudim	
3.	jako spoluvlastník ideální 1/36 pozemku p.č. 3638/4 v k.ú. Chrudim	
4.	jako spoluvlastník ideální 1/36 pozemku p.č. 3638/4 v k.ú. Chrudim	
5.	jako spoluvlastník ideální 1/36 pozemku p.č. 3638/4 v k.ú. Chrudim	
6.	jako spoluvlastnice ideální 1/36 pozemku p.č. 3638/4 v k.ú. Chrudim	
7.	jako spoluvlastnice ideálních 3/36 pozemku p.č. 3638/4 v k.ú. Chrudim	
8.	jako spoluvlastník ideálních 2/36 pozemku p.č. 3638/4 v k.ú. Chrudim	
9.	jako spoluvlastnice ideálních 18/36 pozemku p.č. 3638/4 v k.ú. Chrudim.	
Vyvlastnitel se domáhá vyvlastnění za účelem uskutečnění veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury – stavby státní silnice „I/37 Chrudim – obchvat, úsek Medlešice – silnice I/17“, dle § 170 odst. 1 písm. a) zákona		

Obr. 3 Výřez z vyvlastňovacího rozhodnutí za účelem veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, zdroj: www.chrudim.eu/cs/download/okt/106/causidicus.pdf

I nadále se zabýváme pouze nemovitými věcmi. Pozemky jsou jasně definovány a vedeny v katastru nemovitostí. Za účelem vyvlastnění musíme ale

uvažovat využití pozemku, což se nemusí týkat nutně jeho plošné části (která je evidovaná v KN), ale i prostoru pod a nad zemským povrchem. Zajímavá situace nastane při vyvlastňování staveb. Definice stavby dle stavebního zákona se liší od definice stavby v novém občanském zákoníku a ve vyvlastňovacím zákoně není stanoveno podle kterého předpisu – které definice – se řídit. Záleží tedy na okolnostech, ze kterého předpisu se bude vycházet případ od případu. [1], [2]

Vyvlastněním ztrácí vlastník úplnou moc nad nemovitostí. Nemusí jít ale vždy o zánik vlastnického práva. Můžeme se setkat s „pouhým“ omezením vlastnického práva na základě rozhodnutí příslušného orgánu. V tomto případě jsou vlastníkově omezena jeho práva k nemovitosti prostřednictvím věcného břemene. Obě situace, jak úplné zbavení práv k věci tak jejich omezení je považováno za vyvlastnění. [1], [2]

Rozhodnutí o vyvlastnění vydává vyvlastňovací úřad ve vyvlastňovacím řízení, pokud ale vlastník použije své právo na odvolání proti rozhodnutí o vyvlastnění, pak toto rozhodnutí vydává soud. Za omezení vlastnictví k věci, ať už úplné nebo částečné, náleží vlastníkově plná náhrada v odpovídající míře. Náhrada se poskytuje v penězích, nebo jiným způsobem, pokud si to strany ujednají. [1], [2]

3.2 Nabytí vlastnického práva

Vlastnické právo k nemovité věci může vzniknout několika způsoby. Podle nového občanského zákoníku je to přivlastněním, přírůstkem, vydržením, převodem, nabytím vlastnického práva od neoprávněného nebo může vlastnické právo vzniknout rozhodnutím orgánu veřejné moci. [4]

3.2.1 Přivlastnění, vydržení

Přivlastněním může vzniknout vlastnické právo k nemovité věci pouze státu. Přivlastnit si věc je možné pouze pokud nikomu nepatří a pouze v případě, nebrání-li tomu zákon nebo právo jiného na přivlastnění. Opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu. Opuštěnou se stává nemovitá věc po deseti letech, kdy k ní její vlastník nevykonává vlastnické právo. [4]

Dalším způsobem nabytí vlastnického práva je vydržení. K tomu je

potřebná nepřerušovaná držba trvající deset let. Držba musí být pravá a musí se zakládat na právním důvodu, který by postačil ke vzniku práva. Do vydržecí doby se započte i řádná držba jeho předchůdce. Pokud by předchůdce držel nepoctivě, nemůže vzniknout dědici nárok na vydržení. Vydržecí doba nemůže započnout a ani neběží mezi manžely, osobami žijícími ve společné domácnosti, zákonným zástupcem a zastoupeným, opatrovníkem a opatrovancem a mezi poručníkem a poručencem. [4]

Mimořádné vydržení nastává, pokud uplyne doba dvojnásobně dlouhá, tedy dvacet let. Držitel pak vydrží vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod držby. To je možné pouze za předpokladu, že se mu neprokáže nepoctivý úmysl.

3.2.2 Přírůstek

Přírůstek dělí nový občanský zákoník dle jeho způsobu vzniku na přirozený, smíšený a umělý. Přírůstek v souvislosti s nemovitými věcmi znamená v podstatě rozšíření vlastnického práva k již vlastněné nemovité věci na tuto nemovitost obohacenou o přírůstek. Nevzniká vlastnické právo pouze k přírůstku. [4]

Za přirozený přírůstek jsou považovány plody, které sám od sebe pozemek vydá, aniž je obděláván. Tyto plody náleží vlastníkovu pozemku. Strom náleží tomu, z jehož pozemku vyrůstá kmen, pokud ale vyrůstá kmen na hranici, je strom společný. Pokud pozemek oseje nebo osází někdo cizí, náleží vlastníku pozemku, co takto přibude; rostliny mu však náleží, až zapustí kořeny – tento způsob vzniku vlastnického práva nazývá nový občanský zákoník smíšeným přírůstkem. [4]

Přirozeným přírůstkem nazýváme také naplaveninu. Naplaveninou je zemina naplavená poznenáhla na břeh, ta pak náleží vlastníkovu pobřežního pozemku. To platí i o přírůstcích vzniklých působením větru a dalších přírodních sil. Pokud vodní tok odplaví k jinému břehu velkou a rozeznatelnou část pozemku, stává se součástí pobřežního pozemku, pokud se původní vlastník k odplavenému pozemku do jednoho roku nepřihlásí. Když oddělí vodní tok od pozemku jeho část jako ostrov, je vlastník původního pozemku vlastníkem ostrova. Tato nová úprava občanského zákoníku se rozchází s úpravou ve vodním zákoně (zákon č. 254/2001 Sb.). Vodní zákon se věnuje změnám koryta vodního toku v §45: Při změně koryta mají vlastníci pozemků nárok žádat vrácení toku do původního

koryta. Pokud to není možné, vykoupí stát pozemky původního nebo nového koryta, pokud mu je vlastník nabídne. Pokud není původní stav obnoven z důvodu veřejného zájmu, náleží dotčeným přiměřená náhrada. Právo na obnovu i odškodnění zaniká po třech letech. A právě podle vodního zákona je dosud v případě změn koryt toků postupováno při zákresu do katastrální mapy a řešení vlastnických vztahů.[4], [5]

Umělé přírůstky rozeznává nový občanská zákoník v souvislosti s nemovitými věcmi dva: stavbu a přestavek. Stavba se stává součástí pozemku. Stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovu pozemku. Vlastník pozemku je povinen osobě, která zřídila stavbu v dobré víře, účelně vynaložené náklady nahradit. Pokud vlastník se stavbou nesouhlasí, může se soudní cestou domáhat odstranění stavby a uvedení pozemku do původního stavu. Pokud vlastník pozemku o stavbě věděl, ale nezakázal ji, je povinen převést pozemek tomu, kdo v dobré víře stavbu zřídil za obvyklou cenu, pokud o to požádá. Stejně tak má vlastník právo požadovat, aby zřizovatel stavby pozemek za obvyklou cenu koupil. [4]

Přestavkem pak označujeme malou část trvalé stavby, která zasahuje na malou část cizího pozemku. Tato malá část přestavkem zastavěného pozemku se stane vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li v dobré víře. Vlastníkovi pozemku zastavěného přestavkem náleží náhrada ve výši obvyklé ceny. [4]

3.2.3 Převod vlastnického práva

Vlastnické právo k nemovitým věcem je zapisováno do veřejného seznamu, katastru nemovitostí. Převádí-li se právo zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu. Při zapisování práv do katastru nemovitostí je rozhodující okamžik doručení návrhu na vklad. Převodem vlastnického práva na nového vlastníka na něj okamžikem nabytí přecházejí také všechna práva a povinnosti s věcí spojené. V případě nemovitostí je to například povinnost obdělávat ornou půdu nebo povinnost zaplatit daň z nabytí nemovité věci. Vlastnické právo je přejímáno i se závadami na věci, které jsou buď zapsané přímo ve veřejném seznamu, stanoví-li to o nich zákon, stávající a budoucí vlastník si to ujednají, nebo pokud je možné vadu zjistit z okolností. Pokud závady

nepřejdou na nového vlastníka, zanikají. [4]

Vůbec nejčastější způsob nabytí vlastnického práva je koupí, tedy kupní smlouvou, a je to právě jedna z možností převodu. Dalšími smlouvami, kterými může vzniknout vlastnictví, jsou smlouvy darovací, směnné nebo smlouvy o dílo. Dědění je další možností, jak je možné získat vlastnické právo, ale nemluvíme zde o převodu, ale o přechodu vlastnického práva. K dědění dochází k okamžiku smrti zůstavitele a vlastnická práva (jako další) přecházejí na právního nástupce, dědice. [4]

<p style="text-align: center;">KUPNÍ SMLOUVA uzavřená podle § 2128 a násl. zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění</p> <p>mezi následujícími smluvními stranami:</p> <p>1. Pan/paní trvale bytem: Dat.nar./RČ: (dále jen „prodávající“)</p> <p>a</p> <p>2. Pan/paní trvale bytem: Dat.nar./RČ: (dále jen „kupující“)</p> <p>v tomto znění:</p> <p style="text-align: center;">I. Předmět kupní smlouvy</p> <p>1.1 Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem následujících pozemků v katastrálním území a obci (dále i jen „pozemky“):</p> <ul style="list-style-type: none">- pozemek parcelního čísla st. o výměře m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova, rodinný dům, č.p.;- pozemek parcelního čísla o výměře m², zahrada“ <p>jež jsou zapsány na listu vlastnictví číslo vedeném pro katastrální území obec Katastrálním úřadem pro kraj, Katastrálním pracovištěm (dále v této smlouvě společně označovány společně jen jako „nemovitosti“); je-li dále v této smlouvě nemovitost označena pouze parcelním číslem, jedná se o nemovitost popsanou výše v čl. 1.1 a 1.2.</p> <p>1.2 Příslušenství Pozemků představují zejména</p> <p>1.3 Nemovitosti dle tohoto článku jsou popsány ve znaleckém posudku č. zpracovaném znalec dne</p> <p>1.4 Strany se dohodly, že předmět prodeje podle této smlouvy tvoří též následující drobné stavby a konstrukce nepodléhající evidenci v katastru nemovitostí:</p> <p>1.4.1</p>	<p style="text-align: center;">Níže uvedeného dne, měsíce, roku, byla uzavřena tato</p> <p style="text-align: center;">SMLOUVA O DAROVÁNÍ NEMOVITOSTI</p> <p>(dále jen „darovací smlouva“) v souladu s § 2055 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů mezi následující smluvními stranami:</p> <p>1. Pan/paní trvale bytem: Dat.nar./RČ: (dále také jako „dáree“; tato definice platí pro všechny nástupce a postupníky dáree)</p> <p>a</p> <p>2. Pan/paní trvale bytem: Dat.nar./RČ: (dále také jako „obdarovaný“; tato definice platí pro všechny nástupce a postupníky obdarovaného)</p> <p>(Dáree a obdarovaný budou dále pro účely této smlouvy označování společně jen jako „smluvní strany“, každý z nich jednotlivě pak jen jako „strana“.)</p> <p>1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ</p> <p>1.1. Popis nemovitostí</p> <p>Dáree tímto prohlašuje, že je vlastníkem níže specifikovaných nemovitostí:</p> <ul style="list-style-type: none">- „budova, rodinný dům, č.p. na pozemku parcelního čísla st. o výměře m², zastavěná plocha a nádvoří“;- <p>Budova je zapsána na listu vlastnictví číslo vedeném pro katastrální území obec Katastrálním úřadem pro kraj, Katastrálním pracovištěm (dále jako „nemovitosti“). Nemovitosti dle tohoto článku jsou popsány ve znaleckém posudku č. zpracovaném znalec dne</p> <p>1.2. Příslušenství nemovitostí</p> <p>Příslušenství nemovitostí tvoří zejména</p> <p>1.3. Způsob nabytí nemovitostí</p> <p>Dáree nabyl vlastnictví nemovitostí specifikovaných v čl. 1.1 této darovací smlouvy na základě Smlouvy o uzavřené dne Vypis z katastru nemovitostí je uveden v Příloze č.1, která tvoří nedílnou součást této darovací smlouvy.</p>
---	--

Obr. 4 Výřez ze vzoru kupní smlouvy nemovitostí, zdroj: <http://www.pravorychle.cz/>

Obr. 5 Výřez ze vzoru darovací smlouvy nemovitostí, zdroj: <http://www.pravorychle.cz/>

3.2.4 Převod prostřednictvím realitní kanceláře

Hojně využívaný způsob jak převést vlastnické právo k nemovitosti je prostřednictvím realitní kanceláře. Vlastníkovi tak odpadá starost o právní servis a většinou je v ceně provize, kterou si realitní kancelář ponechá, i jednání s úřady, nebo daňový servis. Přesný postup převodu i doplňkové služby, se liší s každou

realitní kanceláří. Uvedme tedy alespoň příklad.

Na začátku každého převodu je vlastník s nemovitostí, kterou chce prodat a většinou i s představou za jakou cenu. S tímto přijde do realitní kanceláře a realitní makléř zhodnocuje, zda je prodej vůbec uskutečnitelný. Stává se, že vlastník má nereálnou představu o ceně, nebo že k nemovitosti vázne tolik dalších závazků, se kterými není možné se vypořádat, že je nemovitost neprodejná. Uvažujme ale případ, kdy je nemovitost možné prodat. Realitní kancelář sepisuje s vlastníkem (klientem) zprostředkovatelskou smlouvu, kde klient pověřuje realitní kancelář (RK) prodejem nemovitosti. V této smlouvě si RK určuje podmínky, za kterých bude nemovitost nabízet: například, že vlastník nemůže „dát“ nemovitost do jiné RK, ale také, jaké všechny služby spojené s převodem je RK povinna zajistit, nebo výše provize.

V další fázi je nemovitost nabízena k prodeji. V nabídce ji najde zájemce. Ten po všech prohlídkách a seznámením se s právními vztahy váznoucími k nemovitosti (věcná břemena) projeví o koupi nemovitosti zájem. Realitní kancelář s ním sepisuje zprostředkovatelskou smlouvu, ve které se zájemce zavazuje do určité doby nemovitost koupit. V tomto momentě se může postup lišit a to v případě, kdy je nemovitost „čistá“ – tedy bez dalších závazků, věcných břemen a služebností k ní váznoucí; nebo k celé nemovitosti nebo její části jsou zapsána věcná břemena, služebnosti nebo jiná práva (předkupní právo apod.).

V případě, že je nemovitost bez dalších závazků, připraví realitní kancelář kupní smlouvu (v ní operuje RK jako třetí účastník), kterou pak podepisují prodávající a kupující. Smlouva se konzultuje s advokátní kanceláří a zpracovávají se do ní všechny podmínky a požadavky prodávajícího i kupujícího. Ve smlouvě je řešena především výše kupní ceny a způsob jejího placení, doba do kdy bude cena složena a další. U prodeje nemovitostí se používá, a je to také nejlepší způsob, uložení peněz do úschovy. Úschova peněz je upravena v kupní smlouvě, místo uložení peněz do úschovy může být buď přes advokáta, nebo přes realitní kancelář. Podepsané kupní smlouvy se všemi náležitostmi jsou předány jako příloha návrhu na vklad na příslušný katastrální úřad. Případné vrácení návrhu na vklad, opravy ve smlouvě a další nesrovnalosti se většinou zavazuje řešit realitní kancelář již ve zprostředkovatelských smlouvách.

Při převodu nemovitosti, ke které váznou další závazky, se postupuje následovně. Pokud jsou závazky váznoucí k nemovitosti nezrušitelné nebo je naopak žádoucí je zachovat, je kupující s tímto pouze seznámen (a musí souhlasit) a v kupní smlouvě se pak zavazuje přebrat nemovitost i se závazky, které se k ní, nebo její části váží. Tento případ nastává především u nemovitostí, přes které vedou inženýrské sítě, nebo je přes část pozemku vedena služebnost cesty. Je samozřejmé, že skutečnost, že na pozemku váznou další závazky, může být důvodem ke slevě nebo naopak k navýšení ceny pozemku. To je ale předmětem dohody mezi kupujícím a prodávajícím.

Nejsložitější je postup pokud na nemovitosti váznou závazky, věcná břemena nebo služebnosti, které jsou překážkou v prodeji a je potřeba nejprve vyřešit. Mezi takové případy můžeme řadit například právo na dožití někoho, kdo už nežije (nejčastější případ se kterým se RK setkávají), vypořádání práva chůze a jízdy, které už není opodstatněné, nebo jednání se zástavním věřitelem, jestli souhlasí s převodem nemovitosti. Teď přichází na řadu místo sepsání kupní smlouvy, sepsání budoucí kupní smlouvy. V ní je zakotveno, na co se čeká, co se musí vyřešit nebo co je podmínkou pro prodej. Nemusí to však být pouze výmaz věcného břemene nebo zástavního práva k nemovitosti, důvodem může být i čekání na získání úvěru v bance, nebo vyřešení finanční situace kupujícího.

Byl popsán příklad převodu prostřednictvím solidní realitní kanceláře s dlouholetou tradicí, která si za svými prodeji stojí a nemá problém s poskytováním informací o tom, jak to u nich chodí. Častějším případem jsou ale realitní kanceláře, jejichž aktéři nemají o trhu s nemovitostmi ani tušení ale vydávají se za profesionály a poučený člověk se pak při prohlídce nemovitosti nestačí divit. Mnohdy realitní makléři netuší, kde pozemek leží a jen ukáže rukou do pole se slovy „Tak tady to bude vaše.“. Je pravda, že katastrální zákon ani jiný předpis neukládá vytyčení hranice pozemku při jeho převodu, ale je to v zájmu kupujícího, zvláště pokud jsou hranice nezřetelné. Dalším běžným případem je prodej pozemku jako stavebního i když na něm není, nebo nebude možné stavět. Ve velké míře se jedná o služebnosti inženýrských sítí váznoucích na pozemku nebo je stavební záměr přímo v rozporu s územním plánem.

3.3 Spoluvlastnictví

Spoluvlastnictví znamená, že k jedné věci (nemovitosti) má vlastnické právo více osob, upravuje ho Díl 4 nového občanského zákoníku. Spoluvlastníci jsou vzhledem k nemovitosti považováni za jedinou osobu, a stejně tak s věcí jako jediná osoba nakládají. Každý spoluvlastník má právo k celé nemovitosti, jak říká nový občanský zákoník, jeho právo je ale omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka. Každý spoluvlastník vlastní ideální díl ze všeho co náleží nemovitosti – například i z plodů, nebo užitků ze společně věci (výnos z nájmu). Samozřejmě, že plody a užitky se dělí poměrně podle podílů. Pokud není možné užitky nebo plody rozdělit, určí si spoluvlastníci dohodou, jak s nimi bude naloženo. Při neshodě mezi vlastníky budou plody prodány a výnos se poměrně rozdělí podle podílů. [6]

Spoluvlastnictví je velmi častý způsob vlastnictví. Ve velké míře vzniká při vypořádávání dědických řízení. Smutnou skutečností je pak osud některých takovýchto nemovitostí, protože noví spoluvlastníci nejsou ochotni se shodnout na nakládání s nimi. Jsou známé případy, kdy pro neshody mezi spoluvlastníky dospěla nemovitost (stavba) do dezolátního stavu. Mnohdy je pro neshody mezi novými vlastníky zcela zablokovan zájem třetí osoby, například stavba cesty, kterou měl stavebník ujednanou s původním majitelem. Při velkém množství spoluvlastníků může být domluva velmi obtížná a nemovitost se tak může stát i neprodejnou.

3.3.1 Podílové spoluvlastnictví

Spoluvlastnický podíl určuje jak velkou měrou práv a povinností je vlastník k nemovitosti (ale i užitkům a plodům) vázán. Má se za to, že podíly jsou stejné, jejich velikost vychází z právní podstaty spoluvlastnictví, a spoluvlastníci si jejich velikost mohou ujednat i jinak, musí však splňovat požadavky na převod podílu. Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle svého vědomí a svědomí, ale jeho jednání nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků. [6]

Každý ze spoluvlastníků má právo účastnit se správy společné věci (pozemku, stavby, ...). Při rozhodování o společné věci se hlasy spoluvlastníků počítají podle velikosti jejich podílů, o běžné správě je rozhodováno většinou

hlasů. Při jednání o významné záležitosti (např. rekonstrukce) musí být rozhodnuto dvoutřetinovou většinou hlasů spoluvlastníků. K rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena a k rozhodnutí, které bude práva spoluvlastníků omezovat na dobu delší než deset let, je třeba souhlasu všech spoluvlastníků. Pokud nechtějí spoluvlastníci jednat mezi sebou, mají možnost zvolit si správce společné věci. [6]

Vlastníci, jiní oprávnění	
Vlastnické právo	Podíl
Kopecská Edita, č. p. 165, 57201 Květná	1/2
SJM Kopecský Hugo a Kopecská Hana, č. p. 208, 56971 Pomezí	1/2

Vlastníci, jiní oprávnění	
Vlastnické právo	Podíl
Kobylka David, Jižní náměstí 158/20a, Dolní Heršpice, 61900 Brno	1/4
Kobylka Dušan, Jeneweinova 320/50, Komárov, 61700 Brno	1/4
Kobylka Petr, Elplova 2077/26, Líšeň, 62800 Brno	1/2

Vlastníci, jiní oprávnění	
Vlastnické právo	Podíl
Čech Jiří, U Kapličky 15/9, Letkovice, 66491 Ivančice	1/10
Čech Lubomír, čtvrť Padělky 444, 66411 Zbýšov	1/10
Čech Pavel, Říční 109/49, Letkovice, 66491 Ivančice	2/5
Čechová Daniela, č. p. 106, 67173 Dolní Dubňany	1/10
Čechová Ivana, Říční 109/49, Letkovice, 66491 Ivančice	3/10

Obr. 6 Spoluvlastnictví ke třem různým nemovitostem, zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

V dříve platných právních předpisech bylo ukotveno předkupní právo pro každého spoluvlastníka. V novém občanském zákoníku je předkupní právo zakotveno pouze pro spoluvlastníky, kteří při vzniku spoluvlastnictví nemohli svá práva ovlivnit (například při vypořádání dědictví) a to po dobu šesti měsíců ode dne vzniku. Druhý případ, kdy mají spoluvlastníci ze zákona předkupní právo, nastává, pokud jeden z nich převádí svůj podíl bezúplatně, pak mají ostatní spoluvlastníci právo jeho podíl vykoupit za cenu obvyklou. V době tvorby této práce uznává ministerstvo spravedlnosti, že bylo chybou vyloučit předkupní právo pro spoluvlastníky a navrhuje návrat předkupního práva pro spoluvlastníky do zákona. S rozdílem oproti starému občanskému zákoníku, navrhuje předkupní právo jen spoluvlastníkům věci nemovité. Při výkonu předkupního práva by pak měli právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti svých podílů. [6], [7]

Oddělení ze spoluvlastnictví znamená zrušit svůj vlastnický podíl ke

společné věci. Nikdo nesmí být ostatními spoluvlastníky nucen ve spoluvlastnictví setrvat, a kterýkoli spoluvlastník může kdykoli požádat o své oddělení ze spoluvlastnictví. Spoluvlastnictví se ruší dohodou všech spoluvlastníků, v případě spoluvlastnictví nemovitostí je zákonem stanoveno, že musí být písemná. Se zrušením spoluvlastnictví se váže i vypořádání společné věci. Vypořádání je možné provést jejím rozdělením, prodejem nebo dražbou a rozdělením výnosu v poměru dle podílů. Poslední možností, kterou stanovuje nový občanský zákoník je převedení všech podílů na jednoho spoluvlastníka (ten se stává jediným vlastníkem původně společné věci), který je pak povinen vyplatit ostatní spoluvlastníky. [6]

Pokud se má dělit nemovitost, která má jako celek sloužit nějakému účelu, jenž by jejím rozdělením mohl zaniknout, rozdělení není možné. Při dělení zemědělského pozemku je nutno zachovat obdělávatelnost všech nově vzniklých částí. Za tímto účelem je možné zřídit na části původně společného pozemku služebnost (například cesty). Pravidla pro vypořádání zemědělských pozemků neplatí, pokud je pozemek dělen za účelem zřízení stavby nebo za takovým účelem, pro který lze pozemek vyvlastnit. [6]

Pro osoby třetí, které mají věcné právo k dělené věci, by se vypořádáním spoluvlastnictví nemělo nic měnit. Pokud dojde k rozdělení společné věci tak, že věcné břemeno postihuje jen některý díl, nemá smysl, aby dál bylo vázáno i k ostatním dílům původně společné věci a na ostatních dílech tudíž zaniká. [6]

Spoluvlastníci si mezi sebou mohou ujednat, že po určité době nesmí být spoluvlastnictví zrušeno, maximálně ale na dobu deseti let. [6]

3.3.2 Bytové spoluvlastnictví

„Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek.“ odst. 1. § 1158 nového občanského zákoníku. Může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům s nejméně dvěma byty, které jsou vymezeny jako jednotky. Jednotka je věc nemovitá. Jednotku bylo dříve možné vymezit podle zákona o vlastnictví bytů, dnes to umožňuje už samotný nový občanský zákoník. Na základě kterého předpisu byla jednotka vymezena, je zřejmé z katastru nemovitostí. Jednotka dle definice nového občanského zákoníku

zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci. Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Vždy se jedná o pozemek, na němž dům stojí, stavební části podstatné pro zachování domu, nebo třeba zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. [6]

Podíl na společných částech domu se určuje buď na základě domluvy při vzniku bytového spoluvlastnictví, nebo jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. [6]

Zrušení bytového spoluvlastnictví může být provedeno například přeměnou na podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Vyžadována je opět písemná forma, stejně jako u mnoha dalších úkonů spojených s nemovitými věcmi. Pokud všechny jednotky v domě vlastní jediný vlastník, může svým prohlášením změnit své vlastnictví ke všem jednotkám na vlastnictví k nemovité věci. Opět je vyžadována písemná forma. Pokud je některá z jednotek zatížena jakýmkoli věcným právem, je při rušení bytového spoluvlastnictví vyžadován souhlas osoby oprávněné z tohoto práva a to písemně. Všechny případy zrušení spoluvlastnictví se dějí zápisem do katastru nemovitostí. [6]

3.3.3 Společné jmění

Asi neznámější z tohoto titulu je společné jmění manželů, které vzniká podpisem manželské smlouvy. Pokud si manželé neujednají před sňatkem odlišný způsob nakládání s majetkem. Uvedme tedy podrobněji příklad na společném jmění manželů, kteří takto vlastní nemovitost. [6], [8]

Manželé vystupují jako jediná osoba (stejně jako je tomu u podílového spoluvlastnictví). Jak vznikne SJM k nemovitosti? Společným jměním manželů se stává vše, co manželé nabydou v době trvání manželství. Vlastnictví nemovitosti v SJM vzniká nejčastěji koupí nemovitosti samotnými manželi. Dalším obvyklým způsobem je vnesení vlastnictví jednoho z manželů a rozšíření rozsahu společného jmění manželů. Oproti starému občanskému zákoníku je nyní možné darovat majetek přímo do společného jmění manželů, darování se provádí notářským zápisem. Dřívější úprava umožňovala pouze darování majetku manželům do podílového spoluvlastnictví, nikoli přímo do SJM. [6], [9]

Není možné dožadovat se rozdělení věci, dokud manželství trvá, každý z manželů má po tuto dobu k nemovitosti plné právo. Zánik společného jmění manželů je spojen se zánikem manželství. Úmrtím jednoho z manželů, prohlášením jednoho z manželů za mrtvého nebo rozvodem. Zde byl popsán příklad společného jmění, podléhajícího zákonnému režimu. Možné je spravovat společné jmění ve smluveném režimu (předmanželské smlouvy), anebo v režimu založeném rozhodnutím soudu. Soud může ještě v době trvání manželství například zúžit rozsah společného jmění manželů. [6], [8], [9]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 02.05.2016 11:28:45				
Okres: CZ0209 Praha-východ		Obec: 538574 Odolena Voda		
Kat.území: 708992 Odolena Voda		List vlastnictví: 688		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
SJM Prokop Zdeněk Ing. a Prokopová Markéta, Úžická 392, 25070 Odolena Voda		[REDAKCE]		
SJM = společné jmění manželů				
B Nemovitosti				
Pozemky				
St.	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití
902		217	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Odolena Voda, č.p. 392, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 902				
	777/3	1003	zahrada	zemědělský půdní fond
	777/18	460	zahrada	zemědělský půdní fond
	777/19	40	zahrada	zemědělský půdní fond

Obr. 7 Část výpisu z katastru nemovitostí pro SJM

Nový občanský zákoník umožňuje ještě založení společenství jmění a to pro osoby spojené v rodinné společenství, společenství dědiců, nebo jiná podobná společenství skládající se z více osob spojených na základě smlouvy, zákona nebo jiné první skutečnosti. [6]

3.3.4 Přídavné spoluvlastnictví

Přídavné spoluvlastnictví je novinkou v občanském zákoníku na našem území. Princip spočívá v tom, že vlastníci několika samostatných věcí vlastní jednu věc společnou, bez které by nebylo možné užívat samostatné věci. Příkladem může být řada rodinných domů a k nim přístupová komunikace v přídavném spoluvlastnictví, bez níž by nebylo možné se k domům dostat. A přesně tohle je smysl přídavného spoluvlastnictví.

Jak je s věcí v přídatném spoluvlastnictví nakládáno? Nemovitost nesmí být proti vůli některého ze spoluvlastníků odňata společnému účelu a není možné ji zatížit tak, že by ji k tomuto účelu dále nebylo možné využívat. Spoluvlastníci nemohou libovolně měnit účel věci, v případě že některý z nich nesouhlasí. Všichni spoluvlastníci mají právo na využití společné věci, pokud to odpovídá společnému účelu. Společná věc musí mít svého správce, buď jednoho ze spoluvlastníků, nebo dle dohody, pokud se nedohodnou, stanoví správce soud. [6]

Věnujme se stále nemovitým věcem. Přídatné vlastnictví vzniká na základě smlouvy. Podíly spoluvlastníků na společné věci se stanoví poměrem výměry pozemků, nebo si spoluvlastníci mohou ujednat jiné podílové rozdělení. S podílem ke společné věci v přídatném spoluvlastnictví není možné nakládat samostatně a lze jej převést jen za současného převodu vlastnického práva k věci, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží. Při převodu nemovitosti se tak stává součástí převodu i vlastnický podíl na společné věci v přídatném spoluvlastnictví. To platí i pro zatížení samostatné nemovitosti předkupním právem, právem zpětné koupě a podobně nebo pro zřízení zástavního práva, vždy je součástí tohoto věcného práva i podíl na společné věci v přídatném spoluvlastnictví. [6],[39]

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Přídatné spoluvlastnictví			
Vlastník pozemku St. 604 LV 45 k.ú. Zlín			1/4
Vlastník stavby Š.p. 100 LV 45 k.ú. Zlín			1/4
Vlastník stavby na parcele 1905/240 LV 46 k.ú. Malenovice u Zlína			1/2
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití
151	25	ostatní plocha	ostatní komunikace
B1 Jiná práva			
Typ vztahu		Povinnost k	
Oprávnění pro			
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu			
Listina Smlouva o zřízení přídatného spoluvlastnictví ze dne 21.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.03.2014. Zápis proveden dne 12.04.2014.			
V-1885/2014-509			

Obr. 8 Zápis přídatného spoluvlastnictví na výpisu z KN, zdroj:

<http://www.cagi.cz/upload/documents/novy-kz-2014/sandova-nkz-cagi-2014.pdf>

Oddělení z přídatného spoluvlastnictví lze za podmínky, že věc sloužící společnému účelu zanikla, nebo změnila svůj účel tak, že věc v přídatném spoluvlastnictví už není potřebná. Přídatné spoluvlastnictví se ruší a vypořádává obdobně jako podílové spoluvlastnictví. Dokud ale trvá účel věci v přídatném spoluvlastnictví, není možné spoluvlastnictví zrušit ani soudem. [6], [39]

V praxi by přídatné spoluvlastnictví mohlo být hojně využíváno, zatím se ale povědomí o tomto způsobu spoluvlastnictví moc nerozšířilo. Využití může mít, jak už bylo zmíněno, u společné příjezdové komunikace, nebo společného parkoviště, stejně tak třeba u cest v zahrádkářské kolonii, která slouží jako přístupová pro jednotlivé zahrádkáře. Navíc má tento způsob spoluvlastnictví i preventivní charakter, protože jasně stanovuje podmínky užívání věci a může tak zabránit mnoha sousedským sporům. [39]

4 VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM

Věcná práva k věci cizí jsou obecně práva zajišťující moc osoby nad věcí, která není jejím vlastnictvím. Na rozdíl od závazkového práva poskytují věcná práva oprávněnému přímé panství nad věcí. Mezi věcná práva patří i právo vlastnické nebo držba. V této kapitole se ale budeme zabývat věcnými právy k věci cizí a to jen s omezením na věci nemovité. [10]

S nástupem nového občanského zákoníku se změnila i věcná práva, která je možné k nemovitým věcem zapsat. Svou roli v tom hraje i změna definice nemovitosti a fakt, že nový občanský zákoník zavádí vnímání stavby jako součásti pozemku. Jako nevyhnutelné se pak jeví zavedení práva stavby, které umožňuje postavit (respektive mít) za určitých podmínek stavbu na cizím pozemku. Mezi věcná práva, která od 1.1.2014 můžeme k nemovité věci zřídit, řadíme tedy právo stavby, věcná břemena a zástavní právo a další ujednání která jsou běžně sjednávána jako práva závazková, ale zápisem do katastru jsou z nich práva věcná.

Byla zavedena nová klasifikace věcných břemen. Jsou rozdělována na služebnosti a reálná břemena. Služebnosti jsou práva, při nichž musí vlastník pozemku strpět nebo zdržet se chování vůči někomu jinému. Reálná břemena zavazují vlastníka něco konat nebo něco dávat oprávněnému.

C Omezení vlastnického práva			
Typ vztahu		Povinnost k	
Oprávnění pro			
o Zástavní právo smluvní			
k zajištění pohledávky ze smlouvy o překlenovacím úvěru číslo 1 028 763 9 51 výše pohledávky 700.000,- Kč včetně příslušenství dle článku I. zástavní smlouvy.			
Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s., Bělehradská 222/128,	Parcela: St. 201		V-2486/2005-609
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852	Parcela: 838		V-2486/2005-609
	Parcela: 839		V-2486/2005-609
	Parcela: 841		V-2486/2005-609
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1 028 763 9 51 ze dne 20.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2005.			
			V-2486/2005-609
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva			
o Zástavní právo smluvní			
k zajištění budoucí pohledávky, která vznikne po splacení překlenovacího úvěru, a to až do výše pohledávky uvedené v článku I. této zástavní smlouvy dle článku III., odstavce 2. zástavní smlouvy.			
Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s., Bělehradská 222/128,	Parcela: St. 201		V-2486/2005-609
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852	Parcela: 838		V-2486/2005-609
	Parcela: 839		V-2486/2005-609
	Parcela: 841		V-2486/2005-609
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1 028 763 9 51 ze dne 20.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2005.			
			V-2486/2005-609
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva			

Obr. 9 Pořadí práv ve výpisu z katastru

Od 1.1. 2014 má katastrální úřad nově povinnost zapisovat pořadí věcných práv podle toho, jak vznikala v čase. Rozhodující je v tomto okamžiku doručení návrhu na vklad, který má katastrální úřad povinnost zaznamenávat s přesností na minuty. Práva, která k pozemku byla zapsána do 31.12.2013 se seřadila podle vzniku zpětně. Některá práva mají ale už ze zákona prioritu nad ostatními – například pohledávky státu jsou nadřazeny pohledávkám ostatních účastníků. Což je pak zřejmé z výpisu z katastru nemovitostí. [15]

4.1 Právo stavby

I když se nám v roce 2016 tenhle pojem může zdát jako úplně nový, právo stavby bylo zakotveno již v občanském zákoníku z roku 1912. Později bylo upravováno různými legislativními dokumenty, až nakonec úplně vypadlo z legislativy zavedením občanského zákoníku v roce 1964. Dnešní podoba vychází z původního zákona č. 88/1947 Sb. s přihlédnutím k předválečným zákonům, zákonům upravující právo stavby v období první republiky a v korespondenci s aktuálními legislativními úpravami v evropských státech (Nizozemí, Švýcarsko, Rakousko). [12]

Právo stavby je speciální věcné právo zatěžující pozemek ve prospěch oprávněného mít na něm stavbu. Nezáleží na tom, zda stavba již existuje, nebo se jedná o stavbu budoucí, vždy ale stavba musí vyhovovat právu stavby. Právo stavby nemusí být omezeno pouze na pozemek pod budoucí stavbou, je možné jej zřídit i k pozemku, který má sloužit k lepšímu užívání stavby. Nelze ale zřídit právo stavby pouze k části stavby, například k jednomu patru nástavby.

Právo stavby je ze zákona věc nemovitá a stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí. Stavba pak podléhá ustanovením o nemovitých věcech. Není možné zřídit právo stavby k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby a je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze na něm zřídit právo stavby jen se souhlasem zástavního věřitele. [11]

4.1.1 Vznik práva stavby

Právo stavby se dle nového občanského zákoníku nabyvá smlouvou, vydržením, nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Vydržení práva stavby,

protože je to věc nemovitá je možné po 10ti letech řádné držby. Vzhledem k novosti práva stavby v novodobé české legislativě není zatím zkušenost s držbou práva stavby. Smlouvou vzniká právo stavby přímo mezi vlastníkem a stavebníkem, vlastníkem a oprávněným. Rozhodnutím orgánu veřejné moci může vzniknout právo stavby například rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu, který zatíží vlastníkův pozemek právem stavby ve prospěch stavebníka (státu). [11]

Právo stavby vzniká zápisem do veřejného seznamu – katastru nemovitostí. 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 katastru nemovitostí nebo veřejného seznamu do kterého je stavby zapisována. Pokud nabyt stavebník právo stavby vydržením, nabývá je na dobu 40 let. Na základě spravedlivých důvodů, může soud dobu, na kterou je právo stavby zřízeno, k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit. Trvání práva stavby lze prodloužit jen se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána další zatížení v pořadí za právem stavby. Právo stavby je možné sjednat jako úplatné i jako neúplatné. [11]

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Vašek Tomáš, Zdabořská 22, Příbram V-Zdaboř, 26101 Příbram		
B Nemovitosti		
Práva stavby		
Účel	Způsob ochrany	Platnost do
Právo stavby rodinný dům garáž		29.11.2112
Před realizací staveb		
k pozemku p.č.: 339/11, LV 287		
B1 Jiná práva - Bez zápisu		
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu		
D Jiné zápisy - Bez zápisu		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Vašek Tomáš, Zdabořská 622, Příbram V-Zdaboř, 26101 Příbram		
ČÁSTEČNÝ VÝPIS		
B Nemovitosti		
Práva stavby		
Účel	Způsob ochrany	Platnost do
Právo stavby rodinný dům garáž		29.11.2112
Po realizaci staveb		
k pozemku p.č.: 339/11, LV 287 339/33, LV 287 339/34, LV 287		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Žežice, č.p. 61, rod.dům		
B1 Jiná práva - Bez zápisu		
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu		
D Jiné zápisy - Bez zápisu		

Obr. 10 Zápis práva stavby na LV, zdroj: [15]

4.1.2 Právní poměry z práva stavby

Stavebník má ze zákona stejná práva jako vlastník, pokud stavba vyhovuje právu stavby. Pokud se jedná o jiné užívání pozemku, zatíženého právem stavby, má stejná práva jako poživatel, má tedy například nárok na plody a užitky z pozemku, ke kterému se právo stavby váže. Ovšem vlastník i stavitel si smlouvou mohou sjednat jiné plnění. Vlastník si také ve smlouvě může stanovit určité právní nebo i jiné stavební úkony, které musí on schválit, ani tak ale nesmí odepřít souhlas právnímu jednání, které není k jeho újmě. Ve smlouvě může být stanovena i doba, do které musí stavebník stavbu postavit, nebo povinnost pojištění stavby na náklady stavebníka. [11], [12]

Právo stavby lze převést i zatížit a přechází na dědice. To, že je možné právo stavby dědit, je jeden z důvodů, proč nebylo zahrnuto do věcných práv jako služebnost, ale jako speciální věcné právo. Právo stavby je možné převést na jiného majitele, ale ze zákona k němu má předkupní právo vlastník pozemku, stejně tak má stavebník předkupní právo k pozemku. Zatížení práva stavby, například použitím jako zástavy pro banky, je možné i bez souhlasu vlastníka pozemku. Například věřitel musí počítat s omezením trvání práva stavby, protože jeho zánikem zanikají i všechna jeho zatížení. Pokud si v případě zatížení nebo předkupního práva neujednají jinak, což by muselo být zapsáno ve veřejném seznamu. [11], [12]

4.1.3 Zánik práva stavby

Zánik samotné stavby nemá vliv na zánik práva stavby, jak by se mohlo zdát z pojmu samotného. Právo stavby je sjednáváno na dobu určitou. První způsob jak může zaniknout je tedy uplynutím doby, na kterou je zřízeno. V tomto případě pak náleží stavebníkovi náhrada za stavbu ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby, strany si ale mohou ve smlouvě ujednat jinak. Hlavním důsledkem zániku je, že se stavba stává součástí pozemku, na němž je postavena. [11]

Druhou možností, jak může zaniknout právo stavby, je zřekne-li se stavebník práva stavby. Vlastník zatíženého pozemku pak může převést právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu. Jedná se

tedy o převod práva stavby. Ve smlouvě zřizující právo stavby nesmí být omezení rozvazovací podmínkou, tedy nesmí se vázat zánik práva stavby k budoucí (nejisté) události, například kolaudaci stavby. Je sjednáváno na dobu určitou a možností, jak se ho stavebník může zbavit, je převod na jinou osobu nebo zřeknutí se ho. [11]

4.1.4 Právo stavby v současné praxi

V roce 2015 se podrobně zabývala aplikací práva stavby v praxi JUDr. Hana Petřů ve své diplomové práci na Univerzitě Tomáše Bati ve Zlíně. Popisuje příklady, kdy bylo sjednáno právo stavby pro developerské společnosti, a zatíženými pozemky byly zpravidla obecní pozemky nebo pozemky Lesů České republiky, s.p.

Uvedme příklad z roku 2014 z Havlíčkova Brodu, kde developer jako stavebník si od města koupil právo stavby na dobu 4 let. Stavbou má být bytový dům v jednotném architektonickém rázu obytné zóny. Pokud stavebník provede a zkolauduje bytový dům před uplynutím této doby, zavazuje se město uzavřít s ním kupní smlouvu na zatížený pozemek. V případě že stavebník podmínky nesplní, připadá rozestavěná stavba městu za 50% její odhadní ceny ke dni zániku práva stavby. Obdobný postup byl využit v obci Dolní Dobrouč pro výstavbu rodinných domů, kde tento způsob vkladu vlastnického práva k právu stavby do katastru ve třech případech dokončili. Tento způsob využití práva stavby je velmi přínosný pro obce, které chtějí zachovat architektonický ráz určitých lokalit. [35]

Při průzkumu na obecních úřadech se s právem stavby ani v jednom případě neseťkali a považují ho za nevyužitelný. Upřednostňují převod vlastnického práva k pozemku ihned a nikdy je o zřízení práva stavby na jejich pozemcích ani nikdo nežádal. Jinak je tomu na magistrátu v Brně, tam se podle průzkumu JUDr. Petřů s právem stavby setkali, bohužel nebyli ochotni poskytovat informace k průzkumu pro tvorbu této diplomové práce.

224/14 Prodej pozemků v lokalitě Rozkoš
 Zastupitelstvo města schvaluje uzavření „Smlouvy o zřízení věcného práva stavby“ dle podkladové přílohy č. 25694 k pozemku č. 659/77 o výměře 857 m² v k.ú. Havlíčkův Brod, mezi Městem Havlíčkův Brod a HB84 s.r.o., Bohdalecká 1460/8, 101 00 Praha 10, za cenu 952.127 Kč bez DPH.

Obr. 11 výřez z Usnesení z jednání zastupitelstva města Havlíčkův Brod ze dne 16.6.2014, zdroj: <http://www.muhb.cz/usneseni-z-jednani-zastupitelstva-mesta-dne-16-6-2014/d-840105>

Parcelní číslo:	659/77
Obec:	Havlíčkův Brod [368414]
Katastrální území:	Havlíčkův Brod [637823]
Číslo LV:	11141
Výměra [m ²]:	857
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha
Právo stavby (účel):	bytový dům

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

SUN development HB s.r.o., V dolině 1515/1b, Michle, 10100 Praha 10

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.


Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Právo stavby podle zák. č. 89/2012 Sb.



Obr. 12 Informace o parcele se zřízeným právem stavby z nahlížení do KN + vizualizace bytového domu, zdroj: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>, <http://www.sundevelopment.cz/>

V praxi je někdy zaměňováno právo stavby s „právem stavět na cizím pozemku“ kdy se toto oprávnění sjedná jako věcné břemeno a nikoli jako právo stavby ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb. Nebo se pod právem stavby zřizují stavby, které nejsou stavbami v právním slova smyslu, ale jen úpravami terénu nebo stavebními úpravami, příkladem může být úprava povrchu na golfové hřiště, nebo realizace sjezdu k rodinnému domu. Dalším příkladem může být zřízení práva stavby pro realizaci stezky v korunách stromů; zde bylo právo stavby zcela nevhodně použito pro realizaci přípojek, přístupové komunikace pro pěší a nadzemní části stezky. Jako další chyby při realizaci práva stavby uvádí ČÚZK, že když je právo stavby zřizováno k pozemku, na němž už existuje stavba, je nutné jasně specifikovat, zda se právo stavby vztahuje na již realizovanou stavbu nebo na novou, zcela jinou stavbu. Právo stavby také bývá sjednáváno v rozsahu přesahující několikanásobně potřeby stavby a zjevně neslouží lepšímu užívání. Další chybou, se kterou se ČÚZK doposud setkalo v souvislosti s právem stavby, bylo jeho sjednání k realizaci staveb, které jsou ze zákona samostatné (nestávají

se součástí pozemku), jako bylo například dálkové vedení horkovodu. [28]

Dle mého názoru má právo stavby široké využití, zvláště mi přijde výborný způsob využití pro obce, který je uveden na příkladech výše. Tímto způsobem by se dalo zamezit některým stavbám v našem okolí. Bohužel, právní úprava je nová a v praxi ještě není úplně zaběhnutý způsob využití, ale myslím, že si tento způsob výstavby najde své místo především u měst a obcí.

4.2 Služebnosti

To, že je nemovitost zatížena služebností, znamená, že vlastník pozemku je povinen zdržet se něčeho, nebo něco strpět ve prospěch oprávněného z této služebnosti. Nový občanský zákoník dává vlastníkovu možnost zatížit služebností i svůj pozemek ve prospěch jiného svého pozemku. Služebnosti můžeme rozdělit do dvou kategorií: osobní a pozemkové. Osobní služebnosti opravňují přímo jednu jedinou osobu a nelze je převést na osobu jinou. Oproti tomu pozemkovou služebností se zřizuje právo pro každého vlastníka oprávněného pozemku. K prostoru pod povrchem je možné zřídit užívací věcná práva jako zcizitelná a dědičná. [14]

Služebnost se nabývá smlouvou, vydržením, ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci pokud to stanoví zákon a je možné ji zdědit. V případě nemovitých věcí, které jsou zapsány v katastru nemovitostí, vzniká služebnost zápisem do tohoto seznamu. Jedná-li se o nemovité věci nezapsané do katastru (například stavby menší než 16 m²) vzniká služebnost účinností smlouvy. [14]

A jaká jsou práva a povinnosti interesovaných stran ke služebnostem? Oprávněný ze služebnosti má povinnost na vlastní náklady zachovávat a opravovat věc, která služebnosti slouží – například stavbu. Pokud tuto věc využívá zároveň s oprávněným i její vlastník, náklady si dělí mezi sebou. Jednu nemovitou věc lze zatížit i více služebnostmi, ale pouze v případě že novější právo nepřekáží v plnění starším právům. Oprávněný má pak právo užívat nebo požívat věc podle listiny, na jejímž základě služebnost vznikla. Rozsah užívání nebo požívání může být omezeno už i zákonem, což je ale specifické pro různé služebnosti, o kterých bude podrobněji pojednáno v dalších kapitolách této práce. [14]

Zaniknout může služebnost několika způsoby a liší se i podle toho, jestli je to služebnost osobní nebo pozemková. Pro oba typy je shodné, že služebnost zanikne, změní-li se trvale služebností zatížená nemovitá věc a tato změna už je dále se služebností neslučitelná. Trvalá změna služebného pozemku je taková změna, která brání výkonu služebnosti. Podle rozsudku nejvyššího soudu nemá ale vlastník služebného pozemku právo vytvořit stav bránící výkonu služebnosti. Pokud ovšem oprávněný v promlčecí lhůtě neuplatní své právo u soudu, může dojít k promlčení služebnosti. O zrušení služebnosti se mohou strany také dohodnout, a k reálnému zrušení dojde až výmazem práva služebnosti z katastru (je-li tato služebnost v katastru evidována). Některé služebnosti mohou mít své trvání omezeny již ve smlouvě, například dosažením věku určité osoby, smrtí osoby, a podobně. Pak je nutné pro výmaz tohoto práva doručit katastrálnímu úřadu příslušný dokument o splnění podmínky pro ukončení, například úmrtní list. Spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká, takže koupí-li vlastník pozemek, na kterém měl služebnost cesty, tato služebnost nezaniká. A konečně zásadním rozdílem mezi služebností osobní a pozemkovou je ten, že osobní služebnost zaniká smrtí oprávněné osoby. Na rozdíl od pozemkové služebnosti, kde tato práva přecházejí na nového vlastníka (dědice) pozemku, ke kterému je služebnost zapsána. [14], [16]

4.2.1 Služebnost inženýrské sítě

Služebnost inženýrské sítě je pojem zcela nový v právní úpravě na českém území. Definujme ho podle nového občanského zákoníku: Tato služebnost zakládá právo vlastním nákladem oprávněného a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat. Vlastník pozemku se pak musí vyvarovat všech úkonů, které by mohly vedení poškodit. Oprávněný má právo, po předchozím oznámení vlastníku pozemku, vstup na pozemek k opravám a údržbě sítě nebo při náhlém poškození. Pokud poškození IS, nebo práce s tím spojené poškodí služební pozemek, má jeho vlastník nárok na náhradu a uvedení pozemku do původního stavu. V praxi se jedná o stanovení ochranného pásma inženýrské sítě a stanovení podmínek v tomto ochranném pásmu. Rozsah ochranných pásem se liší v závislosti na inženýrské síti stejně

jako podmínky platící v těchto pásmech. [14]

První z vyjmenovaných sítí jsou vodovody a kanalizace. Stanovení parametrů služebnosti pro vodovody a kanalizace se věnuje zákon č.274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích v § 23 o ochranných pásmech vodovodních řadů a kanalizačních stok. Ochranné pásmo definuje jako prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti. Jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně je to 1,5 m, při průměru nad 500 mm je to 2,5 m. Při průměru vodovodních řadů a kanalizačních stok nad 200 mm a uložení v hloubce větší než 2,5 m se výše uvedené vzdálenosti zvyšují o 1,0 m. Případné výjimky musí povolit vodoprávní úřad. Uvedené odstupy vymezují ochranné pásmo, služebnost pak musí být vymezena minimálně v této šíři. [14]



Obr. 13 Výřez z návrhu rozsahu služebnosti inženýrské sítě

Dále se §23 věnuje tomu, co lze v ochranném pásmu provádět. Se souhlasem vlastníka, případně provozovatele vodovodu nebo kanalizace, je povoleno zde stavět, vysazovat trvalé porosty, provádět skládky (ne odpadní), nebo provádět terénní úpravy. Vlastník, nebo provozovatel má povinnost na vyžádání poskytnout stavebníkovi informace o vodovodním řadu, nebo kanalizační stoce, aby nedošlo k jejich poškození při provádění stavebníkovy záměru. Se souhlasem vlastníka vodovodu nebo kanalizace pak může vlastník pozemku provést přeložku kanalizační stoky nebo vodovodního řadu. Přeložkou se rozumí

dílčí změna jejich směrové, nebo výškové trasy, nebo přemístění některých prvků tohoto zařízení a provádí ji vlastník pozemku na své vlastní náklady. [29]

Dalšími vyjmenovanými jsou energetická vedení, která blíže specifikuje zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon. Tento zákon se věnuje elektroenergetice, plynárenství a teplárenství. V případě elektrizační soustavy je ochranným pásmem prostor v bezprostřední blízkosti tohoto zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob a chrání nadzemní a podzemní vedení, elektrické stanice, výroby elektřiny a vedení měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky. Vymezení ochranného pásma pro nadzemní vedení je uvedeno v následující tabulce:

napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně	vodiče bez izolace	7 m
	vodiče s izolací základní	2 m
	závěsná kabelová vedení	1 m
napětí nad 35 kV do 110 kV včetně		12 m
napětí nad 110 kV do 220 kV včetně		15 m
napětí nad 220 kV do 400 kV včetně		20 m
napětí nad 400 kV		30 m
závěsného kabelového vedení 110 kV		2 m
zařízení vlastní telekomunikační sítě držitele licence		1 m

Tabulka 1 Ochranná pásma nadzemního vedení elektrizační sítě, zdroj: [30]

V lesních úsecích má provozovatel udržovat volný průsek o šířce 4 metrů po jedné straně základů podpěrných bodů nadzemního vedení. U podzemního vedení do napětí 110 kV je ochranné pásmo stanoveno v šíři 1 m po obou stranách krajního kabelu, pro vedení nad 110 kV pak 3m. Ochranná pásma elektrických stanic s napětím větším než 52 kV jsou ve vzdálenosti 20 metrů od oplocení nebo obvodu budovy, u stožárových elektrických stanic měnících napětí na úroveň nízkého napětí 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech, u zděných elektrických stanic měnících napětí na úroveň nízkého napětí 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech, a u vestavěných elektrických stanic 1 m vně od obestavění. V ochranném pásmu je zakázáno bez souhlasu vlastníka stavět, uskladňovat hořlavé a výbušné látky, provádět zemní práce a

znemožňovat nebo znesnadňovat přístup k zařízením elektrizační sítě. Samozřejmě je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu zařízení elektrizační sítě nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob. Dále je zakázáno vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3 m, vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedení mechanizmy o celkové hmotnosti nad 6 t. Ochranné pásmo zařízení elektrizační soustavy zaniká trvalým odstraněním stavby na základě příslušného souhlasu nebo povolení v souladu se stavebním zákonem. Stejně jako u vodovodu a kanalizace je možná přeložka elektrizační soustavy, v tomto případě ji ale provede vlastník na náklady žadatele o přeložení. [30]

V případě plynárenských zařízení je nutno rozlišovat ochranná pásma a bezpečnostní pásma. Služebnosti inženýrské sítě a jejího rozsahu se týkají pásma ochranná, pásma bezpečnostní jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení. Pásma ochranná zajišťují bezpečný a spolehlivý provoz plynárenských zařízení. V §68 energetického zákona jsou stanovena ochranná pásma jako prostor vymezený ve vodorovné vzdálenosti od půdorysu plynárenského zařízení kolmo na jeho obrys. U plynovodů a plynovodních přípojek o tlakové úrovni do 4 bar včetně, umístěných v zastavěném území obce 1 m, mimo zastavěné území obce 2 m na obě strany; při tlakové úrovni nad 4 bar do 40 bar včetně 2 m na obě strany a nad 40 bar 4 m na obě strany. U technologických objektů má pak ochranné pásmo rozsah 4 m na každou stranu od objektu, u sond zásobníku plynu 30 m od osy jejich ústí, u zásobníků plynu 30 m vně od jejich oplocení, u zařízení katodické protikorozi ochrany a vlastní telekomunikační sítě držitele licence 1 m na obě strany. V lesních průsecích má provozovatel povinnost udržovat volný pruh pozemků o šířce 2 m na obě strany od osy plynovodu. Vysazování trvalých porostů lze pouze na základě souhlasu provozovatele přepravní soustavy. Ochranné pásmo plynárenského zařízení zaniká, stejně jako je tomu u elektrizační sítě, trvalým odpojením zařízení od plynárenské soustavy, nebo odstraněním stavby. [31]

V teplárenství jsou stanovena ochranná pásma jako prostor v bezprostřední blízkosti zařízení pro výrobu či rozvod tepelné energie, určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob.

Ochranné pásmo je vymezeno ve vodorovné vzdálenosti 2,5 m měřené kolmo k teplotárenskému zařízení. V případě staveb je to ve vodorovné vzdálenosti 2,5 m měřené kolmo na půdorys stavby. Opět ochranné pásmo zaniká odstraněním stavby. [32]

Služebnost inženýrské sítě je jediná služebnost, kterou ukládá zákon a vlastník pozemku nemá mnoho možností jak se bránit. Ze zákona mají vlastníci zatížených pozemků nárok na náhradu, ta ale není v těchto případech příliš vysoká a odvíjí se od obvyklé ceny pozemku v daném místě. Pokud vlastník nepřistoupí na zřízení služebnosti smlouvou, kterou mu nabízí provozovatel nebo vlastník inženýrské sítě, může dojít (v případě inženýrských sítí ve veřejném zájmu) k vyvlastnění dle vyvlastňovacího zákona. Pak je služebnost na pozemku zavedena tak jako tak, jen nevznikne smlouvou ale rozhodnutím orgánu veřejné moci – příslušného vyvlastňovacího úřadu.

Co se týče využití služebnosti inženýrské sítě v praxi, je to jedno z nejběžněji sjednávaných věcných břemen. Například v Letovicích je to nejčastěji zapisovaná služebnost vůbec a setkávají se tam s ní téměř denně. Řeší se ochranná pásma pro plynové vedení, pro elektrické vedení ale i pro telekomunikační sítě. V Poličce je tomu podobně, nejčastěji se setkávají se zatížením městského pozemku kabelovým vedením nízkého napětí, plynového vedení, ale také optických a telekomunikačních kabelů ve prospěch energetických a plynárenských společností, nebo společností provozujících sdělovací techniku, internet. Zařízení kanalizace a vodovodu jsou ve vlastnictví města a ve většině případů jsou tyto zařízení umístěna na městských pozemcích, proto se u těchto sítí služebnost v Poličce nezřizuje.

Co se týká dnešního stavu, mají energetické společnosti povinnost zřídit věcné břemeno (služebnost) nejen tam, kde dochází ke zřízení nového zařízení ale i tam, kde provádějí například přeložku nebo opravu vedení a břemeno ještě není zřízeno. Tím pádem se dnes smlouvy na zřízení věcných břemen hrnou jako na běžícím pásu. Vlastníci pozemků pak dostanou většinou poštou oznámení o povinnosti provozovatele inženýrské sítě o zřízení věcného břemene přes jejich pozemek rovnou s návrhem smlouvy. Pokud vlastník zatíženého pozemku nesouhlasí s navrhovanou smlouvou, může se obrátit na provozovatele, ale

nesetká se zpravidla se vstřícností. V mnoha případech pak dokonce společnosti vyhrožují vlastníkům pozemků odpojením od sítě a podobně, což je samozřejmě nezákonné, ale děje se to.

4.2.2 Opora cizí stavby

Kdo je povinen nést tíži cizí stavby, přispěje také poměrně na udržování zdí nebo podpěr, není však povinen k podpěře panujícího pozemku. Důvodová zpráva k tomuto ustanovení říká, že v praxi by to mělo sloužit při zřizování staveb na stavbách, nebo v případech kdy se opěrná zařízení staveb (piloty, pilíře, sloupy apod.) nacházejí na cizím pozemku. [14], [17]

Opora cizí stavby se zřizuje smlouvou mezi povinným a oprávněným. Její vzory se dají dohledat na internetu. Musí být uvedeno kdo je povinný, kdo oprávněný, který pozemek je služebný a plní funkci opory a ten, na němž má stát nebo stojí stavba. Musí být specifikována služebnost. Dále je řešena úplata a doba trvání služebnosti. A samozřejmě musí mít všechny další náležitosti smlouvy.

4.2.3 Služebnost okapu, právo na svod dešťové vody a právo na vodu

Všechny tři tyto služebnosti považujeme za tradiční, byly v české legislativě upraveny už dříve. Kdo má služebnost okapu, má právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitou věc. Může se to dít buď volně, nebo v okapu, pokud je to v okapu, má oprávněný povinnost ho udržovat. Pokud napadne větší množství sněhu, má oprávněný povinnost ho odklidit, aby nedošlo k případnému poškození níže položené střechy, která slouží ke svodu. [14]

Opačnou ke služebnosti okapu je služebnost, kdy si vlastník přeje na svůj pozemek svádět dešťovou vodu ze sousední střechy sám. Pak to nový občanský zákoník pojmenovává jako právo na svod dešťové vody a vlastník sám zajišťuje opravy a náklady s tím spojené. To se týká i nákladů, které je nutné pro svod vody vynaložit na sousedově stavbě jako třeba svody a okapy. [14]

Třetí pozemkovou služebností týkající se vody, kterou uvádí nový občanský zákoník, je právo na vodu. Kdy oprávněný má právo na vodu na cizím pozemku a s tím samozřejmě i přístup k ní. Jedná se o to, že oprávněný může svádět vodu

z cizího pozemku na svůj nebo naopak vodu ze svého pozemku na cizí. Celý rozsah práva na vodu je ale omezen potřebou panujícího pozemku. Toto by se ale nemělo týkat studní, ty podléhají zvláštnímu ustanovení vyplývajícímu z vodního zákona. Ze studní je totiž odebírána podzemní voda, ale právo na vodu jednoznačně specifikuje, že se jedná o vodu povrchovou. Tato služebnost byla do občanského zákoníku zapracována na žádost ministerstva zemědělství a může být sjednána jako pozemková i jako osobní. Právo na povrchové vody a nakládání s nimi má na základě zákona o vodách každý, nemá ale oprávnění vstupovat na cizí pozemek, kterým může být zdroj vody obehnan. K těmto případům má sloužit právě právo na vodu. [14], [17], [18]

V dnešní době jsou tyto problémy řešeny v malých obcích většinou domluvou mezi vlastníky dotčených pozemků. Což někdy může být ku prospěchu, jindy to ale může být zdrojem sousedských sporů, zákon povinnost zanášet tyto ujednání do katastru neukládá. Zvláště v menších obcích se právo na svod dešťové vody nebo služebnost okapu téměř nevyskytuje. Služebnost okapu může mít své využití ve větších městech u na sebe přiléhajících bytových domů, nebo v řadových zástavbách, ale zápisů tohoto práva do katastru nemovitostí není mnoho.

4.2.4 Služebnost rozlivu

Služebnost rozlivu navazuje na právní úpravu vodního zákona. Zakládá vlastníku vodního díla, které umožňuje řízený rozliv povodně, právo rozlévat na služebném pozemku vodu. Zde je nutné rozlišovat dva pojmy – území pro rozliv a zátopové území. Zátopové území jsou území, která mohou být při přirozené povodni zaplavena vodou a jsou stanovovány administrativně. Území pro rozliv jsou takové pozemky nezbytné pro vzdouvání, popřípadě akumulaci povrchových vod veřejně prospěšnými stavbami na ochranu před povodněmi. Služebnost zahrnuje i právo vlastníka vodního díla mít a udržovat na služebném pozemku obslužná zařízení, a jeli to výslovně ujednáno, provádět na nich i na vodním díle úpravy za účelem jejich modernizace nebo zlepšení jejich výkonnosti. Vlastník musí umožnit za tímto účelem příslušným osobám vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu. [14], [19]

V souvislosti se služebností rozlivu byl vznesen dotaz na město Polička

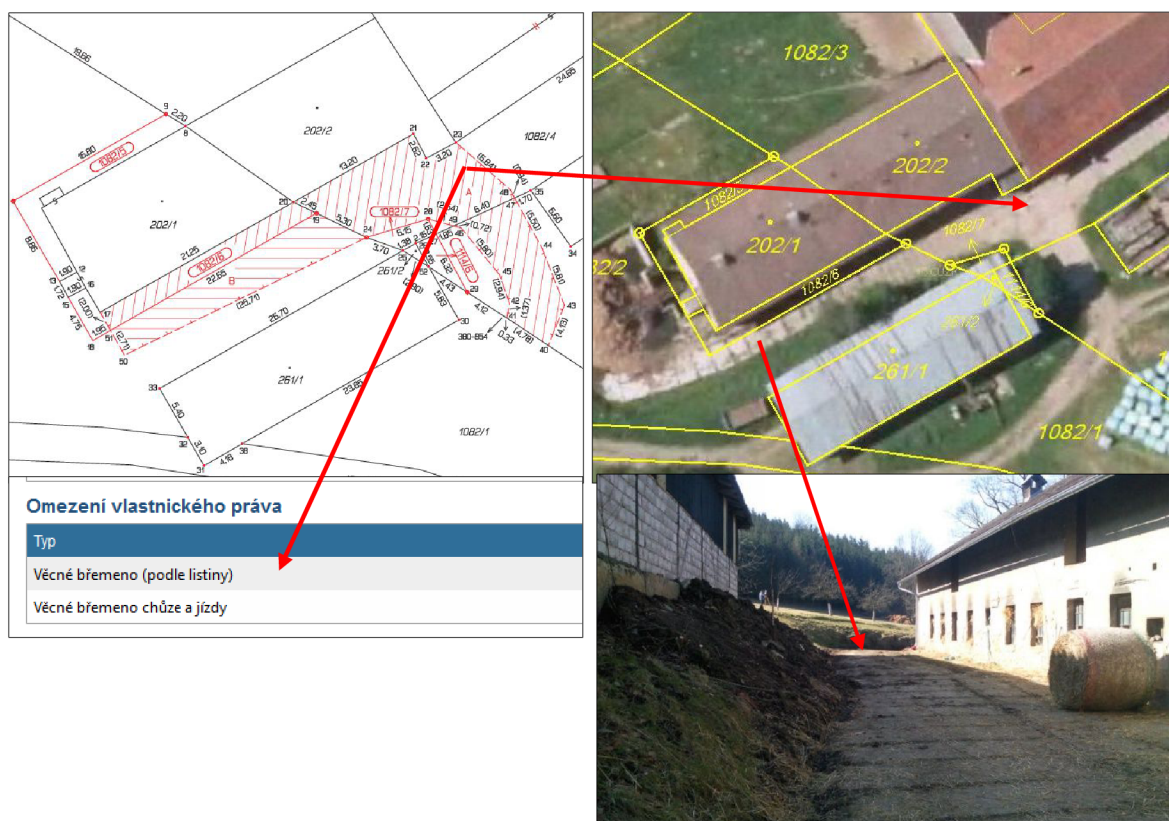
týkající se služebnosti rozlivu u suchého poldru. Poldr má sloužit k zadržení vody v případě povodně, běžně v něm ale voda nezůstává, proto se mu říká suchý. V Poličce bylo toto vodní dílo realizováno za platnosti ještě původního občanského zákoníku, který přímo služebnost rozlivu nestanovoval, proto mne zajímalo, jestli by tuto služebnost bylo možné v tomto případě dnes využít. Vzhledem k tomu, že stavba byla z velké části financována z dotací, musela splňovat dotační podmínky. Jednou z nich bylo i to, že pozemky pod poldrem budou ve vlastnictví města. Vzhledem k tomu, že tento požadavek je u staveb při financování z dotací poměrně častý, služebnost rozlivu se proto zpravidla nesjednává.

4.2.5 Služebnost stezky, průhonu a cesty a právo pastvy

Služebnost stezky zakládá právo oprávněnému chodit po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou, třeba na kole. Toto právo se vztahuje i na další osoby, které přicházejí k oprávněné osobě anebo od ní odcházejí. Oprávněný nesmí na služební pozemek vjíždět na zvířatech nebo po něm vláčet břemena. [14]

Služebnost průhonu zakládá právo hnát zvířata přes služební pozemek, což v dnešní době využívají například farmáři. Se služebností průhonu je spojeno i právo jezdit po služebném pozemku jinými než motorovými vozidly, takže například jet na zvířeti, nebo táhnout vůz pomocí zvířecí síly. Tato služebnost není možná zřídit k pozemku, který je určen k plnění funkce lesa. A stane-li se, že už k pozemku tato služebnost vázne a orgán veřejné moci rozhodne o změně druhu pozemku na plnění funkcí lesa, služebnost automaticky zaniká. [14]

Poslední z trojice služebností umožňující pohyb po služebném pozemku je služebnost cesty. Ta dává oprávněnému právo jezdit přes služební pozemek jakýmkoli vozidly, bez práva na průhon. Oprávněný má povinnost přispívat poměrně k udržování cesty včetně lávek a mostů, vlastník služebného pozemku přispívá, jen když tato zařízení užívá. [14]



Obr. 14 Příklad zřízení služebnosti stezky a cesty

Služebnost stezky a služebnost cesty spojovaly dřívější předpisy v právu chůze a jízdy. Smluvně se pak upravoval rozsah práva pro oprávněného. Novým občanským zákoníkem se pouze změnil název tohoto právního vztahu, ale i způsob zápisu do katastru a označení služebnosti v něm zůstalo stejné, jako bylo dřív. Toto věcné břemeno je velmi časté v soukromoprávním sektoru. Naopak obce ho příliš nevyužívají, protože jejich pozemky a cesty jsou přístupné všem. I tak se najdou výjimky, kdy vlastník žádá zřídit tuto služebnost na obecním pozemku pro případ, že by se obec rozhodla pozemek prodat. Může mu být vyhověno, zákonu se to nepřičí.

C Omezení vlastnického práva		
Typ vztahu		
Oprávnění pro	Povinnost k	
<ul style="list-style-type: none"> o Věcné břemeno chůze a jízdy dle čl.2 smlouvy v rozsahu GP 3283-70/2013 		
Parcela: 514/1	Parcela: 501/1 Parcela: 502	V-486/2014-101 V-486/2014-101
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 09.01.2014. Zápis proveden dne 12.02.2014.		
		V-486/2014-101
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		

Obr. 15 Zápis služebnosti stezky a cesty na LV

Zařadíme do této kapitoly ještě právo pastvy. To lze zřídit pro každý druh hospodářských zvířat s výjimkou prasat a drůbeže. Pokud hrozí škoda, musí být dobytek hlídán. Služebným pozemkem stejně jako u služebnosti průhonu nesmí být lesní pozemek, respektive pozemek s lesními porosty. Občanský zákoník upravuje i počty paseného dobytka v závislosti na píci dané panujícím pozemkem. Doba pastvy se řídí místní zvyklostí a pasením nesmí být omezeno nebo ztíženo hospodářské užívání pozemku. [14]

Právo pastvy a služebnost průhonu je známo také z dob minulých. V první polovině 20.století bylo potřebné z velkého počtu hospodářství denně vyhánět dobytek na pastvu a z pastvy. Tehdy bylo toto věcné břemeno velmi rozšířené a v katastrálním operátu ho ještě dnes můžeme často najít zapsané i u pozemků u kterých se toto právo už nevykonává, nebo ho již ani nelze vykonávat pro změnu poměrů na pozemku. Vratíme se ještě ke vztahu těchto služebností k lesním pozemkům. Lesní zákon je v tomto ohledu benevolentnější než občanský zákoník a omezuje zákaz pouze na dobytek, mezi který nejsou řazeni koně nebo osli (hospodářská zvířata). Již tradičně jsou koně velkými pomocníky v lese a jsou tam v mnoha případech nezbytní, a navíc se v dnešní době stává trendem agroturistika nebo hipoturistika a i z toho důvodu je třeba rozlišovat dobytek a hospodářská zvířata v lese. [17]

4.2.6 Uživací, poživací právo a služebnost bytu

Užívání a požívání věci je třeba rozlišovat. Uživatel má právo věc užívat, poživatel má právo věc požívat, což znamená užívat ji a brát z ní plody a užitky a ponechat si i případný výnos z nich. Služebnost bytu pak může být sepsána jako služebnost užívání. [17]

Služebností uživacího práva se uživateli poskytuje právo užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Pokud se ale potřeby uživatele změní, nezakládá to uživateli právo na rozšíření uživatelského práva. Vlastníku věci zcela náleží všechny užitky z nemovité věci, uživatel na ně nemá nárok. Vlastník však nese všechny závady nemovité věci a musí věc udržovat v dobrém stavu. Pokud přesahují náklady užitek, který vlastníkovu zbývá, musí uživatel buď tyto zvýšené náklady nést, anebo od užívání upustit. [14]

Jak již bylo řečeno poživatel má právo věc užívat a brát z ní plody a užítky a má právo i na případný výnos z nich. Poživatel ale nemá právo k věci skryté v nemovité věci, tato věc náleží (v závislosti na povaze věci) vlastníku nemovitosti. Na rozdíl od uživatele nese náklady, bez nichž by se plodů a užitek nedosáhlo, poživatel nikoliv vlastník. Navíc je oprávněný povinen udržovat nemovitou věc na vlastní náklady ve stavu v jakém ji převzal. Při ukončování poživacího práva se řeší i náhrada za plody a užítky ještě neoddělené od nemovité věci, kdy je vlastník pozemku povinen nahradit poživateli náklady spojené se získáním požitků. [14]

Služebnost bytu je dle nového občanského zákoníku zřizována jako služebnost užívání. Vlastník může dále volně nakládat se všemi částmi domu, na které se služebnost bytu nevztahuje. V důvodové zprávě k tomuto odstavci se mluví o využití v souvislosti se zánikem členství nájemce v bytovém družstvu. Služebnost bytu může být ale sjednána i jako věcné břemeno dožítí. Buď samostatně, nebo může být součástí sjednání výměnky. [20]

4.3 Reálná břemena

Reálná břemena lze zřídit pouze k nemovitostem zapsaných do veřejného seznamu. A vznikají jinak než zápisem do tohoto seznamu. Již v úvodu kapitoly bylo řečeno, že reálné břemeno se od služebnosti liší tím, že vlastník věci je vůči oprávněné osobě povinen něco jí dávat nebo něco konat. Zákon dává možnost jedním reálným břemenem zatížit i více než jednu nemovitou věc. Z časového hlediska pak může být sjednáno na dobu určitou nebo dobu neurčitou. Břemeno na dobu neurčitou může být zřízeno jen jako vykupitelné a podmínky výkupu musí být předem určeny již při zřízení tohoto břemene. Reálné břemeno může být sjednáno i v opakovaném plnění. Pro zánik věcných břemen platí obdobné podmínky jako pro zánik služebnosti, o kterých je pojednáno v úvodu kapitoly 3.2 Služebnosti. [14]

Pojďme si přiblížit reálná břemena praktickými příklady a ne jen právní úpravou, která je zrovna v tomto případě velmi volná. Reálná břemena mají dlouhou historii. Již z Jiráskovy divadelní hry Lucerna z roku 1905 je známé břemeno mlynáře, který musí doprovodit vrchnost a svítit při tom lucernou pokud ho o to vrchnost požádá. Vraťme se do reality. Asi z poloviny 20. století, je věcné

břemeno určitých lidí udržovat kapličku. V reálu to vypadá tak, že tam některý z povinných jde jednou za měsíc uklidit. Dodnes je toto břemeno zapsáno v katastru.

C Omezení vlastnického práva	
Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k
o Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	
- služebnost kapli sv. Trojice vždy v dobrém stavu a pořádku držeti	
Parcela: St. 293	Z-11165/2006-609
Listina Usnesení soudu číslo deníku 830/1951 - vyjádření ze dne 30.4.1828.	
POLVZ:77/1968	Z-8600077/1968-609
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	

Obr. 16 Zápis věcného břemene u kaple v Pohodlí

Dlouhé roky vázlo například i věcné břemeno na nemovitosti v blízkosti kostela v obci Sádek u Poličky. Břemeno dávalo možnost procházet přes tento pozemek všem katolickým občanům obce Sádek. S největší pravděpodobností se toto věcné břemeno do katastru dostalo přepisem z pozemkové knihy. Při převodu nemovitosti si toho kupující nevšiml. Po koupi nemovitostí zjistil, že tvar budovy evidované v katastru neodpovídá skutečnosti a rozhodl se pro uvedení věci do pořádku. V tento moment ale u změny obvodu budovy narazil, protože na okolním pozemku vázlo právě toto věcné břemeno. Vlastník se snažil o zrušení tohoto břemene na svém pozemku a obrátil se s prosbou o vyřešení i na katolickou církev. Jednání se táhla několik let a vlastník prošel téměř celou strukturou církve, od farnosti až po pražskou arcidiecézi. Nakonec bylo jednání úspěšné a královéhradecká diecéze, do jejíž oblasti farnost Polička spadá, vydala povolení ke zrušení tohoto věcného břemene.

Ale i v dnešní době má forma reálného břemene své využití. Například, pokud dlužník vlastní nájemní dům, může být vázán k tomu, že určitou částku z inkasovaného nájemného bude odvádět na úhradu svého dluhu. V tomto případě je pro věřitele jistější zapsat to jako reálné břemeno do katastru, než to ponechat jen jako smluvní vztah. [21]

4.4 Zástavní právo

Slouží k zajištění dluhu a jeho příslušenství, případně i smluvní pokuty. Při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše, nebo do výše pohledávky s příslušenstvím

ke dni zpeněžení zástavy v případě, že dlužník nesplní svůj dluh řádně a včas. Zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat, tedy i nemovité věci. Zástavním právem lze zajistit dluh o určité výši nebo dluh, jehož výši lze určit kdykoli v době trvání. Lze zajistit dluh peněžitý i nepeněžitý, podmíněný nebo i takový, který má vzniknout teprve v budoucnu. [23]

Zástavou pak může být věc, kterou má dlužník ve vlastnictví, nebo k níž dlužníkovi vlastnické právo teprve vznikne. Aby se ale taková věc mohla stát zástavou, musí být zapsána ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav. Pak se k ní do tohoto seznamu zapíše zástavní právo, ale pouze tehdy jestli s tím současný vlastník věci souhlasí. Zástavou tedy mohou být věci movité i nemovité. A pro jeden tentýž dluh je možné zastavit vespolek i několik věcí. Držme se stále u věcí nemovitých a movité nechme zatím stranou. [23]

4.4.1 Zastavení

Vznik zástavního práva upravuje §1312 až §1314 nového občanského zákoníku. Zástavní právo se zřizuje zástavní smlouvou, v níž si strany ujednájí, co je zástavou a pro jaký dluh je zástavní právo zřízeno. Zástavní smlouva vyžaduje formu veřejné listiny, je-li zástavou nemovitá věc, která nepodléhá zápisu do veřejného seznamu. Zástavní právo k věci zapsané ve veřejném seznamu, tedy i nemovitým věcem, vzniká zápisem do tohoto seznamu, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak. Zástavní právo může vzniknout i rozhodnutím orgánu veřejné moci. Pak zástavní právo vzniká vykonatelností rozhodnutí, v případě nemovitých věcí zapsaných ve veřejném seznamu pak zápisem do tohoto seznamu. [23]

Některá ujednání zakazují zřídit zástavní právo vůči dalšímu věřiteli, tento zákaz musí být zapsán do rejstříku zástav nebo do veřejného seznamu. Již zákonem jsou stanovena ujednání, která se v zástavní smlouvě nesmí objevit. Například musí být vždy možné zástavu vyplatit. Pokud dluh nedospěje (dluh je řádně splácen dle smlouvy) nesmí se věřitel domáhat uspokojení ze zástavy, nesmí ze zástavy brát plody a užitky a nesmí zástavu zpeněžit. Omezení jsou dána zákonem i pro zastavení cizí věci, nebo pro věci ke kterým vážnou věcná práva třetích osob. Platí, že zástavce může dát jako zástavu cizí věc jen se souhlasem vlastníka, případně oprávněného. Stane-li se tak i bez souhlasu vlastníka/oprávněného, vznikne zástavní právo, je-li věc odevzdána zástavnímu

věřiteli a ten ji přijme v dobré víře, že zástavce je oprávněn věc zastavit. [23]

4.4.2 Rozsah, výkon, práva a povinnosti ze zástavního práva

Co se rozsahu zástavního práva týče, vztahuje se na zástavu, na její přírůstek i příslušenství, pokud není ujednáno v zástavní smlouvě jinak. Z plodů a užitků se zástavní právo vztahuje na ty, které není možné od zástavy oddělit. Spojí-li se zástava s jinou věcí, má zástavní věřitel právo na obnovení předešlého stavu na náklady dlužníka. Není-li to možné, zatíží zástavní právo celou věc, avšak jen do hodnoty zástavy v době spojení. To by se stalo při zřízení stavby na pozemku bez souhlasu věřitele – stavba se stává automaticky součástí pozemku – věřitel by měl tedy nárok na uvedení pozemku do původního stavu, případně by se i stavba stala zástavou, i když původně byl zástavou pouze pozemek. Spojí-li se dvě zástavy, hledí se na to pro účely zástavního práva, jako by ke spojení nedošlo. Pokud spojené zástavy zajišťují splnění téhož dluhu, může být spojení provedeno i pro účely zástavního práva. Při dělení zastavované věci zatíží zástavní právo všechny věci vzniklé rozdělením, tedy všechny nové parcely vzniklé rozdělením parcely původní. K provedení rozdělení pozemku je ale nutný souhlas věřitele, vázne-li na tomto pozemku zástavní právo. [23]

Dostáváme se k právům a povinnostem dlužníka a věřitele. I tohle stanovuje občanský zákoník. Dlužník se musí zdržet všeho, čím by se zástava zhoršila na úkor zástavního věřitele. Sníží-li se hodnota zástavy vinou dlužníka, je povinen zástavu přiměřeně doplnit. Je-li zástava pojištěna, což je u nemovitostí běžné, a nastane-li pojistná událost, plní pojišťovna náhradu z pojistné smlouvy zástavnímu věřiteli, prokáže-li věřitel pojišťovně včas, že na věci vázne jeho zástavní právo. Zástavní věřitel má právo zdržet plnění z pojistné smlouvy a uspokojit se z něho, nebude-li jeho pohledávka řádně a včas splněna. Bez souhlasu věřitele nemůže dlužník s věcí nakládat, mohou si ale v zástavní smlouvě ujednat jinak. Zástavní věřitel může zástavu užívat jen se souhlasem zástavního dlužníka a způsobem pro dlužníka neškodným. Zástavní věřitel má právo zdržet plnění z pojistné smlouvy a uspokojit se z něho, nebude-li jeho pohledávka řádně a včas splněna, ledaže je ujednáno jinak. [23]

Výkon zástavního práva nastává při splatnosti dluhu. Jakmile je zajištěný dluh splatný, může se zástavní věřitel uspokojit způsobem, jak bylo dohodnuto

v zástavní smlouvě. Pokud nebylo uvedeno, uspokojí se věřitel výtěžkem z prodeje zástavy ve veřejné dražbě nebo jejím prodejem, pokud to umožní zákon. Zástavní věřitel má vůči zástavci právo na náhradu nutných nákladů vynaložených při výkonu zástavního práva. Počátek výkonu zástavního práva musí zástavní věřitel oznámit v písemné formě zástavnímu dlužníkovi; v oznámení uvede, jak se ze zástavy uspokojí. Pokud je zástavní právo zapsáno ve veřejném seznamu, započítí výkonu zástavního práva se pak provede zápisem o tomto do tohoto seznamu (katastru). Zástava musí být zpeněžena do třiceti dnů od započítí výkonu zástavního práva. Z výtěžku zpeněžení zástavy – dražby nebo prodeje – se hradí pohledávka včetně příslušenství a nákladů, na jejichž náhradu má zástavní věřitel právo. Pokud výtěžek ze zpeněžení zástavy nedostává výši dluhu, dlužník je povinen doplatit co činí pohledávka. V případě že zástava byla zpeněžena za vyšší cenu, přeplatek náleží dlužníkovi. [23]

<p>o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro pohledávku ve výši 6.043,-- Kč s příslušenstvím k podílu 1/2</p>		
Armádní Servisní, příspěvková organizace, Podbabská 1589/1, Dejvice, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 60460580	Kopecská Edita, č.p. 165, 57201 Květná, RČ/IČO: [REDAKCE]	
	Parcela: St. 201	Z-5681/2013-609
	Parcela: 838	Z-5681/2013-609
	Parcela: 839	Z-5681/2013-609
	Parcela: 841	Z-5681/2013-609
<p>Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 014 EX 468/12-13 ze dne 23.02.2012.</p>		
		Z-2666/2012-609
<p>Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva</p>		
<p>o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k pohledávce ve výši 26.841,91 Kč s příslušenstvím k podílu 1/2</p>		
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350	Kopecská Edita, č.p. 165, 57201 Květná, RČ/IČO: [REDAKCE]	
	Parcela: St. 201	Z-5684/2013-609
	Parcela: 838	Z-5684/2013-609
	Parcela: 839	Z-5684/2013-609
	Parcela: 841	Z-5684/2013-609
<p>Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 167 EX 14631/10-19 ze dne 12.08.2011.</p>		
		Z-12701/2011-609
<p>Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva</p>		

Obr. 17 Pořadí zástavních práv na LV

Při více zástavních věřitelích se stanovuje pořadí zástavních práv podle doby vzniku, v případě zástavního práva zapsaného v katastru se řídí okamžikem podání návrhu na provedení zápisu. Přednostním věřitelem je ze zákona stát, všechny jeho pohledávky mají přednost před pohledávkami ostatních věřitelů. Ti si mohou ujednat mezi sebou (písemně) pořadí svých pohledávek oproti pořadí jejich zápisu. [23]

4.4.3 Zánik zástavního práva

Zástavní právo zaniká se zánikem zajišťovaného dluhu. Mohou ale nastat případy, kdy zanikne zástavní právo, ale zůstává pohledávka věřitele. To nastane při zániku zástavy, vzdá-li se věřitel zástavního práva, vrátí-li zástavní věřitel zástavu, v případě kdy je splacena cena zastavené věci, nebo uplyne-li doba, na niž bylo zástavní právo zřízeno. Tím, že je v případě nemovitých věcí zástavní právo zapisováno do veřejného seznamu, je nutné doručit na katastrální úřad doklad o jeho zániku, a zažádat o jeho výmaz. Je-li zástavní právo zapsáno do veřejného seznamu i po svém zániku, jedná se o závadu vážnoucí na zástavě. Zánikem zástavního práva se uvolní zástava. V případě že zástavní právo již zaniklo, ale není ve veřejném seznamu ještě vymazáno, považuje se zástavní právo za uvolněné a vlastník věci může tuto věc znovu zastavit. I uvolnění zástavního práva může být zapsáno do veřejného seznamu k zástavnímu právu. [23]

4.4.4 Budoucí zástavní právo a podzástavní právo

Budoucím zástavním právem nazýváme zástavní právo, které vznikne nabytím vlastnického práva dlužníku k věci, která se má stát zástavou až v budoucnu. Budoucí zástavní právo se zapisuje do katastru stejně jako zástavní právo. Zástavní právo vznikne k nemovitosti, na níž vázne budoucí zástavní právo, až dlužník nabyde vlastnické právo k této nemovité věci. Budoucí zástavní právo může být zapsáno jen se souhlasem současného vlastníka. Například se tak může stát tehdy, má-li dlužník předkupní právo na nemovitost, nebo je dědicem. [23]

Podzástavní právo definuje §1390 nového občanského zákoníku „Podzástavní právo vzniká zastavením pohledávky, které svědčí zástavní právo.“ Zastavujeme tedy pohledávku, nejde ale o paralelní zástavu ale tento způsob zastavení je podřazen původní pohledávce. Souhlas dlužníka není v tomto případě potřeba, vznik podzástavního práva mu je buď oznámen, nebo se o tom dozví z veřejného seznamu, vzniká-li zástavní právo zápisem do tohoto seznamu. Obecně se podzástavní právo řídí stejnými pravidly jako právo zástavní. [23]

4.4.5 Zástavní právo v praxi

Zástavní právo je v praxi nejčastější zajišťovací institut. Má funkci zajišťovací, představuje trvalou hrozbu, která má zajistit řádné plnění a funkci uhrazovací, věřitel má právo na uspokojení se z prodeje zástavy. Pokud mluvíme o nemovitých věcech zapsaných do katastru, zástavní právo je možné zřídit (a zrušit) jen zápisem do katastru, takže dvakrát poplatek 1000 Kč za vklad.

Pokud dlužník řádně a včas nesplní dluh a dojde k prodeji zástavy, děje se to dražbou. Dražba bude buď veřejná nedobrovolná, nebo dražba v rámci exekuce, kterou provádí soud. Veřejná dražba má oproti exekuční dražbě nižší náklady. Dražba v rámci exekuce je dražší, složitější a má delší průběh než dražba veřejná. Dražba v rámci exekuce se uskuteční na návrh věřitele, doručený exekutorskému úřadu. Exekutorský úřad poté dá návrh příslušnému soudu, který vydá usnesení o nařízení exekuce. Soudní exekutor následně stanoví znalce pro zjištění obvyklé ceny, od níž bude odvozeno nejnižší podání. Veřejná nedobrovolná dražba probíhá na návrh věřitele (bez souhlasu vlastníka), který má pohledávku přiznanou vykonatelným soudním rozhodnutím, vykonatelným rozhodčím nálezem nebo doloženou vykonatelným notářským zápisem. Dražbu může vykonávat osoba s koncesovanou živností pro provádění nedobrovolných veřejných dražeb. Dražby musí být zveřejňovány na internetu (www.centralniadresa.cz – veřejné dražby, www.portaldrazeb.cz – dražby v rámci exekuce). Tento typ dražby plně nahrazuje zpeněžení nemovitosti prováděné soudem. Z výtěžku obou způsobů dražby se nejprve uspokojí náklady dražby, následně dražební věřitelé ve lhůtě 10 dnů od uhrazení ceny a zbytek výtěžku dostane vlastník. Veřejná dražba je levnější a rychlejší, ale může být napadnuta žalobou a soudní spor se může táhnout i několik let. Oproti tomu dražbu v rámci exekuce může napadnout pouze omezený okruh osob. Dražba v rámci exekuce tak dává věřiteli vyšší právní jistotu. [33]

V souvislosti se zastavenou nemovitostí panuje obecné přesvědčení o tom, že s nemovitostí není možné nic dělat, prodat ji nebo ji rozdělit. Ano, zástavní právo omezuje vlastníka nemovitosti, ale se souhlasem zástavního věřitele je možné jak rozdělení pozemku, tak jeho prodej. Bez překážek by rozdělení nemovitosti mělo být zvláště v případě, že výše pohledávky nedosahuje ceny

zástavy, tedy ceny nemovitosti. Pak by neměl věřitel v rozdělení bránit a jako zástava pak může sloužit už pouze část nemovitosti.

4.5 Věcná práva související s koupí/prodejem nemovité věci

Při koupi, respektive prodeji, nemovitých věcí jsou zákonem uložené náležitosti, které musí být splněny. Kupní smlouva musí být písemná, stejně jako další ujednání, která mají být zapsána do veřejného seznamu jako věcná práva. Stejná práva lze sjednat mezi kupujícím a prodávajícím jen jako závazková a do katastru nemovitostí vůbec nemusí být zapisována. Pak se ale nechovají jako věcná práva, ale právě jako práva závazková. Zákon stanovuje i některá práva kupujícího a prodávajícího mimo jejich ujednání. Například, že kupující má právo na slevu, nemá-li pozemek výměru uvedenou v kupní smlouvě, nebo že skrytou vadu stavby může kupující uplatnit do pěti let od nabytí nemovité věci se stavbou. [24]

Vedlejšími ujednáními při sepisování kupní smlouvy mohou být práva, která je možné zapsat do katastru jako práva věcná. Tato ujednání nemusí být přímo obsahem smlouvy, je možné je sjednat v samostatné smlouvě a tu pouze přiložit ke smlouvě kupní. V následujících podkapitolách si je představíme blíže.

4.5.1 Výhrada vlastnického práva

Výhrada vlastnického práva znamená, že kupující se stane vlastníkem nemovité věci až po úplném zaplacení kupní ceny. Do té doby je vlastníkem stále prodávající. Je-li kupní cena hrazena ve splátkách a kupující nezaplatil splátku menší jak 10% z kupní ceny, nemá prodávající právo od smlouvy odstoupit a požadovat vrácení věci, pokud kupující splátku zaplatí nejpozději v době splatnosti následující splátky a společně s ní. [25]

Otázkou tedy je, kdy nastane okamžik nabytí vlastnického práva kupujícímu při reálném převodu nemovitosti. Při koupi bez ujednání výhrady vlastnického práva se kupující stává vlastníkem zápisem do veřejného seznamu, tedy vkladem. Sjednáním výhrady vlastnického práva není dohodnuta odkládací podmínka pro nabytí vlastnického práva, ale je sjednán čas, kdy bude předmět do vlastnictví převeden. Zápis vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí

je tak dvoustupňový. V rámci prvního vkladového řízení se do katastru nemovitostí vloží výhrada vlastnického práva, a to na základě kupní smlouvy, která toto ujednání obsahuje. Vklad vlastnického práva teď má pro kupujícího pouze deklarativní charakter. Ve druhém stupni, druhém vkladovém řízení, musí kupující nebo prodávající doložit potvrzení prodávajícího o tom, že došlo k naplnění podmínky sjednané v kupní smlouvě pro nabytí vlastnického práva kupujícím, aby katastrální úřad vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího zapsal. Účastníky vkladového řízení v obou stupních jsou jak kupující tak prodávající. [34]

4.5.2 Výhrada zpětné koupě/prodeje

Při ujednání výhrady zpětné koupě vzniká kupujícímu povinnost převést na požádání prodávajícího věc za úplaty jemu zpět. Prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu a ten vrátí prodávajícímu věc v nezhoršeném stavu. Právo výhrady zpětné koupě je děditelné a je možné jej zcizit jen v případě, že si to strany ujednají. Pokud během trvání práva kupujícího dojde ke zlepšení věci, nebo je nutný mimořádný náklad pro její zachování, náleží mu náhrada. Pokud ale dojde k poškození nebo zhoršení, za které odpovídá kupující, je povinen uhradit to prodávajícímu. [25]

Pokud nebyla stanovena ve smlouvě lhůta pro vrácení věci, u nemovitých věcí je stanovena lhůta deseti let. Pokud byla výhrada zpětné koupě u nemovitých věcí ujednána jako věcné právo, vzniká zápisem do veřejného seznamu a věc lze zatížit jen se souhlasem toho, pro koho je právo zpětné koupě zapsáno. S uplatněním výhrady zpětné koupě se pojí i dvojí zdanění z nabytí nemovité věci. Jednou kupujícím a podruhé prodávajícím uplatní-li svoji výhradu a vlastnické právo na něj přechází zpět. [25], [37]

Výhrada zpětného prodeje přebírá všechny výše zmíněné podmínky a náležitosti s aplikací na prodej. Kupující si výhradou zpětného prodeje vymíní, že věc prodá prodávajícímu zpět. [25]

4.5.3 Předkupní právo

Pokud má oprávněný (předkupník) k věci předkupní právo, musí povinný z tohoto práva (dlužník) nabídnout věc předkupníkovi ke koupi pokud by ji chtěl prodat třetí osobě. Předkupní právo může náležet i více osobám, ti jej ale mohou uplatnit jen v celku. [25]

Není povinnost zřizovat toto právo jako věcné, ale v mnoha případech je to výhodnější. Pokud je předkupní právo zřízeno jako právo věcné, opravňuje předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyt koupí, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl. Nabude-li nástupce vlastnické právo k věci jiným způsobem, například v dědickém řízení, přechází na něho povinnost nabídnout předkupníkovi věc ke koupi za podmínek, kterými byl vázán jeho předchůdce. Nekoupí-li předkupník nabídnutou věc, zůstává mu předkupní právo zachováno. Prodávající s koupěchtivým si mohou ujednat, že koupěchtivý od smlouvy odstoupí, pokud předkupník uplatní své právo. [25]

Prodávající s koupěchtivým uzavírají smlouvu s konkrétní nabídkou a všemi podmínkami prodeje. V této fázi musí prodávající smlouvu postoupit předkupníkovi, smlouva musí být vedena písemně. Pokud předkupník přijme nabídku, uskuteční se prodej mezi prodávajícím a předkupníkem za podmínek určených s koupěchtivým. Předkupník musí zaplatit kupní cenu v ujednané lhůtě, nebo u nemovité věci ze zákona do tří měsíců po nabídce a neučiní-li tak, předkupní právo zaniká. Předkupník se koupí věci zavazuje i k dalším podmínkám v původní kupní smlouvě mezi prodávajícím a koupěchtivým. V případě, že se koupěchtivý zavázal k něčemu co předkupník nemůže poskytnout, zaplatí prodávajícímu jeho hodnotu. [25]

VI.

Účastníci této kupní smlouvy sjednávají předkupní právo k předmětným nemovitostem, tedy ke **stavební parcele č. parc. st. 97**, jehož **součástí je stavba č.p. 52**, objekt občanské vybavenosti, dále k pozemkům označeným jako **pozemková parcela č. parc. 32/1**, **pozemková parcela č. parc. 32/2** a **pozemková parcela č. parc. 2857**, včetně všech součástí a příslušenství, v kat. území Pardubice, část obce Pardubice-Staré Město.

Předkupník (prodávající) prodává předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. a II této smlouvy s výhradou, že dlužník (kupující) mu je nabídne ke koupi v případě, že by je chtěl prodat, směniti či jinak i bezúplatně převést na třetí osobu.

Obr. 18 Výřitek z kupní smlouvy, zdroj: <http://www.pardubice.eu/>

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 97	1002	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Pardubice-Staré Město, č.p. 52, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 97				
32/1	116	zahradá		zemědělský půdní fond
32/2	322	ostatní plocha	jiná plocha	
2857	243	zahradá		zemědělský půdní fond
B1 Jiná práva - Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva				
Typ vztahu		Povinnost k		
Oprávnění pro				
o Předkupní právo				
dle odstavce č. VI. smlouvy				
Statutární město Pardubice,		Parcela: St. 97	V-8229/2015-606	
Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-		Parcela: 2857	V-8229/2015-606	
Staré Město, 53002 Pardubice,		Parcela: 32/1	V-8229/2015-606	
RČ/IČo: 00274046		Parcela: 32/2	V-8229/2015-606	
Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 07.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 08.06.2015. Zápis proveden dne 30.06.2015.				
			V-8229/2015-606	
Pořadí k 08.06.2015 12:49				

Obr. 19 Předkupní právo ve výpisu z katastru po zapsání kupní smlouvy z Obr. 18.

Předkupní právo lze také ujednat i mimo souvislost s kupní smlouvou. A v některých případech je předkupní právo dáno ze zákona. Například § 3055 občanského zákoníku stanovuje předkupní právo pro vlastníka stavby i vlastníka pozemku v případě, že byl ke dni 1.1.2014 rozdílný vlastník stavby a pozemku a stavba se tak nemohla stát součástí pozemku. Dalším případem stanovující předkupní právo ze zákona je předkupní právo spoluvlastníků, kteří nemohli ovlivnit podmínky spoluvlastnictví v době vzniku a to na dobu šesti měsíců, nebo v případě že jeden ze spoluvlastníků převádí svůj podíl bezúplatně. A pak také při právu stavby na pozemku má vlastník pozemku předkupní právo na stavbu a naopak vlastník stavby má předkupní právo na pozemek. [26], [6], [7]

4.5.4 Koupě na zkoušku

Kdo koupí věc na zkoušku, kupuje ji s podmínkou, že věc ve zkušební lhůtě schválí. Zkušební lhůta u nemovitých věcí je 1 rok od uzavření kupní smlouvy nebo odevzdání věci. Kupující může věc převzít a schválit (rozvazovací podmínka) nebo nepřevzít a neschválit ve zkušební době (odkládací podmínka). Kupující nesmí věc odmítnout, pokud ji nemůže vrátit ve stavu, v jakém ji převzal. Ke změnám vzniklým zkoušením věci se nepřihlíží. [25]

V praxi by měl být zápis do katastru opět dvoustupňový stejně jako u výhrady vlastnického práva. Poprvé by do katastru byl zapsán jako nový vlastník kupující s ujednáním, že kupuje věc na zkoušku, pokud by ji ve stanovené lhůtě schválil a převzal, pak by zůstal vlastníkem a novým vkladem doložil, že věc převzal a stává se vlastníkem věci. V případě že by věc nepřevzal, vkladem by se tato skutečnost opět oznámila katastrálnímu úřadu a vlastníkem se stal opět prodávající.

4.5.5 Výhrada lepšího kupce

Po uzavření smlouvy s výhradou lepšího kupce má prodávající právo dát přednost lepšímu kupci, který se musí najít do jednoho roku od uzavření smlouvy u prodeje nemovitých věcí. O tom, že je nový kupec lepší, rozhoduje prodávající, kritériem může být zpravidla vyšší nabídnutá cena. [25]

4.6 Užívání nemovitostí jinou osobou

Vlastník nemovité věci může svůj majetek přenechat k užívání (požívání) jiné osobě. Nový občanský zákoník pojmenovává způsoby užívání: výprosa, výpůjčka, nájem, pacht, licence, zápůjčka a úvěr. Nemovitých věcí se týkají pouze první čtyři vyjmenované. Výprosa znamená, že cizí osoba užívá majetku vlastníka bezúplatně a bez ujednání doby ani účelu užívání. Výpůjčka se sjednává smlouvou a vlastník nechává k bezplatnému užívání vypůjčitelu nemovitost. Podrobněji se ale pojďme podívat na nájem a pacht. [38]

4.6.1 Nájem

Nájemní vztah vzniká nájemní smlouvou, ve které se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Pronajmout lze celou nemovitou věc nebo její část, nebo takovou věc, která teprve vznikne. Například u developerských projektů je běžné sjednání nájemního vztahu ke kanceláři, která je zatím pouze na papíře. Nájem opět může, ale nemusí být sjednán jako věcné právo. Jako věcné právo může být sjednán na návrh vlastníka nebo nájemce s jeho souhlasem. Je-li předmětem nájmu nemovitá věc zapsaná ve veřejném seznamu, vznikne věcné právo nájmu až zápisem do tohoto seznamu. [27]

Pokud není sjednána doba trvání nájmu, má se za to, že je sjednán na dobu neurčitou. I kdyby byl ujednána doba určitou ale delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednána na dobu neurčitou, s tím, že v prvních padesáti letech platí podmínky pro nájem na dobu určitou. [27]

Vlastník pronajímané věci se označuje jako pronajímatel, ten kdo pronajímanou věc užívá je nájemce a nájemné je částka, kterou platí nájemce pronajímateli za to, že může pronajímanou věc užívat. Podnájem je pak užívací právo třetí osoby k pronajímané věci, k tomu je potřeba souhlas pronajímatele a písemná forma smlouvy o podnájmu. [27]

V praxi zvláště u obecních nemovitostí se nájemní vztah do katastru příliš často nezapisuje. Město Polička například sjednává nájmy na dobu určitou a to většinou na dobu jednoho roku, pak by to pro město znamenalo každý rok výmaz končící nájemní smlouvy, zápis nové a s tím spojené správní poplatky (2x1000Kč za vklad). Polička tedy své nájemní vztahy do katastru nezapisuje z důvodu finanční a administrativní náročnosti. Trošku odlišný náhled na tuto problematiku mají v Letovicích. Tam zápis nájmu do katastru chtěli provést, ale náklady na vklad by převyšovaly výnos z ročního nájemného, takže od toho také upustili.

Jeden z důvodů zapsání nájemního vztahu do katastru může být nájemcův zájem. V případě změny vlastníka nemovité věci by pak nebyl v trvání nájmu nijak ohrožen. Zápis nájmu do katastru může být tedy výhodný spíše pro nájemce než pro pronajímatele, tomu vyplývá ze zápisu zejména informační povinnost.

4.6.2 Pacht

Pacht je obdobný vztah jako nájem s tím rozdílem, že oprávněný (pachtýř) může pronajatou věc nejen užívat ale i požívat. Pachtovní smlouvou se vlastník věci (propachtovatel) zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné. Pro pacht platí stejně jako pro nájem, že opět může, ale nemusí být sjednán jako věcné právo. Jako věcné právo může být sjednán na návrh vlastníka nebo pachtýře s jeho souhlasem. A je-li předmětem pachtu nemovitá věc zapsaná ve veřejném seznamu, vznikne pachtovní právo až zápisem do tohoto seznamu. [27]

Pachtýř má povinnost pečovat o propachtovanou věc jako řádný hospodář. Pokud propachtovatel požaduje po pachtýři provedení opatření, náklad na to mu musí uhradit. Pokud propachtovatel zvýší kvalitu propachtované věci, může požadovat zvýšení pachtovného. Pokud ale na věci vážne závada, která brání v řádném užívání nebo požívání věci je propachtovatel povinen ji odstranit. [27]

Pachtovní právo je možné sjednat na dobu určitou i na dobu neurčitou. Ukončení pachtu pak musí být spojeno s koncem pachtovního roku. U zemědělského pachtu je pachtovní rok období od 1. října do 30. září následujícího roku, v ostatních případech jde o kalendářní rok, pachtovné se pak platí zpětně. Výpovědní lhůta zemědělského pachtu (zemědělské nebo lesní pozemky) je dvanáct měsíců, výjimečně tři měsíce. [27]

S pachtovním vztahem v praxi se to má obdobně jako s nájmem, viz předešlá kapitola. Města většinou zůstávají u smluvních vztahů. I když se pacht zdá jako málo využívané právo, v případě zemědělských pozemků je to běžná forma smluvního vztahu mezi vlastníkem a uživatelem (resp. poživitelem) pozemku. Například v Letovicích byl 1.3.2016 schválen pacht části rozsáhlého městského pozemku, pacht byl zřízen na dobu neurčitou ke 49 m² za úplatu ve výši 441 Kč/rok (jedná se ale o ostatní plochu). Roční pachtovné zemědělských pozemků se v okolí Letovic pohybuje okolo 500-700 Kč/ha/rok v závislosti na druhu pozemku, jeho stavu a dispozici.

4.7 Výměnek

Výměnek vzniká smlouvou o výměnku, ve které 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. Na smlouvu o výměnku se použijí také ustanovení o právech, ze kterých se výměnek skládá, například o služebnosti bytu nebo o důchodu. [28]

Výměnek lze zřídit jako reálné břemeno ale musí být zapsán do veřejného seznamu. Výměnek tak lze zapsat do katastru pouze při převodu nemovitosti – současně je zapsáno reálné břemeno výměnku a vlastnické právo nabyvatele. [28]

Právo na výměnek je právo osobní a nepřechází na výměnkářovi dědice. Výměnek může být zřízen i manželům a nezkracuje se smrtí jednoho z nich. Dojde-li k zániku stavby, v níž bylo výměnkáři vyhrazeno bydlení, opatří osoba zavázaná z výměnku výměnkáři na vlastní náklad vhodné náhradní bydlení. [28]

Právě výměnek byl jedním z argumentů, kterými byl nový občanský zákoník v médiích velmi často obhajován. Možnost si ho sjednat tu ale byla i dříve, jen se tak vysloveně nejmenoval, ale účinky věcného břemene sjednaného za tímto účelem byly stejné.

4.8 Další věcná práva

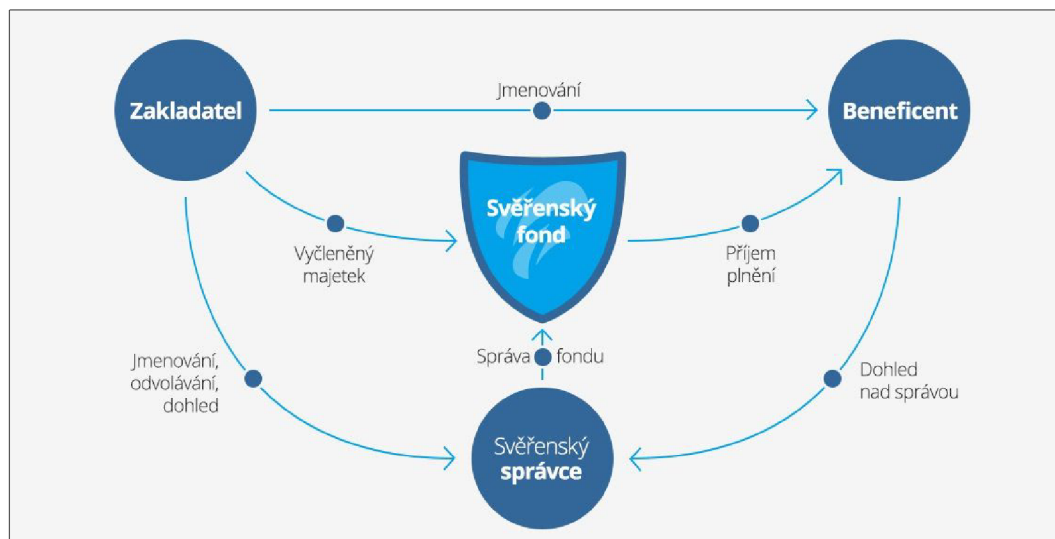
4.8.1 Svěřenský fond

Svěřenský fond se vytváří vyčleněním majetku z vlastnictví zakladatele tak, že ten svěří správci majetek k určitému účelu smlouvou nebo pořízením pro případ smrti a svěřenský správce se zaváže tento majetek držet a spravovat. Vznikem svěřenského fondu vzniká oddělené a nezávislé vlastnictví vyčleněného majetku a svěřenský správce je povinen ujmout se tohoto majetku a jeho správy. Vlastnická práva k majetku ve svěřenském fondu vykonává vlastním jménem na účet fondu svěřenský správce; majetek ve svěřenském fondu však není ani vlastnictvím správce, ani vlastnictvím zakladatele, ani vlastnictvím osoby, které má být ze svěřenského fondu plněno. [51]

Účel svěřenského fondu může být veřejně prospěšný nebo soukromý. Svěřenský fond zřízený k soukromému účelu slouží k prospěchu určité osoby nebo na její památku. Tento fond lze zřídit i za účelem investování pro dosažení zisku k rozdělení mezi zakladatele, zaměstnance, společníky či jiné osoby. Hlavním účelem veřejně prospěšného svěřenského fondu nemůže být dosažení zisku nebo provozování závodu. [51]

Označení svěřenského fondu musí vyjadřovat jeho účel a obsahovat slova „svěřenský fond“ a vznikne, když svěřenský správce přijme pověření k jeho správě. Svěřenským správcem může být každý svéprávný člověk, právnická osoba jen ze zákona. [51]

V katastru nemovitostí se svěřenský fond projeví tak, že u nemovitostí vyčleněných v něm bude zapsán jako vlastník svěřenský fond, což se jeví jako právnická osoba. Jméno osoby, která fond ze svého majetku vyčlenila, tak nebude vůbec spojováno s touto nemovitostí. [46]



Obr. 20 Jak funguje svěřenský fond, zdroj: [46]

V praxi existují dokonce už i zprostředkovatelské firmy, které nabízejí právě zřízení svěřenského fondu v různých variantách. Vycházíme zde z nabídky firmy Companies&Offices, která se chlubí svým prvenstvím na českém trhu v tomto oboru. Nabízejí kompletní servis v oblasti zřízení svěřenského fondu a na svých stránkách uvádějí několik modelových příkladů využití tohoto institutu. Jako první dva důvody pro vyčlenění části majetku do svěřenského fondu uvádí ochranu majetku a prevenci před chybnými kroky. V případě série chybných rozhodnutí v podnikání, kde ručíte svým majetkem, se tak projeví pouze na vlastnictví a část majetku vymezená dříve do svěřenského fondu zůstane nedotčena. Další využití uvádí firma v oblasti rodinných vztahů. Jednak možnost zřízení fondu pro své potomky k jejich budoucímu zajištění, nebo zřízení svěřenského fondu na majetek prarodičů jako ochrana před „šmejdy“. Svěřenský fond pak může fungovat i jako alternativa předmanželské smlouvy, kdy část svého majetku před vstupem do manželského svazku vymezíte do tohoto typu fondu. Důvodem ke zřízení svěřenského fondu může být pro někoho i zajištění anonymity. Právě u nemovitostí pak nebudou v katastru spojována s jejich jménem ale se svěřenským fondem. [46]

4.8.2 Vzdání se práva na náhradu škody

K tomuto tématu se vyjadřuje nový občanský zákoník v části věnující se náhradám majetkových a nemajetkových újem. Výhradně ke vzdání se práva na náhradu škody na pozemku je to jediný odstavec o jedné větě. § 2897: „Vzdá-li se někdo práva domáhat se náhrady škody vzniklé na pozemku a je-li vzdání zapsáno do veřejného seznamu, působí to i proti pozdějším vlastníkům.“ Zde se tedy říká, že toto právo se může jako věcné zapsat do veřejného seznamu a tím je jeho platnost rozšířena ze smluvních stran i na další (budoucí) vlastníky pozemku. [40]

Ten kdo se vzdá práva na náhradu škody, nemůže po škůdci vymáhat náhradu. Vzdání se práva na náhradu škody se sjednává smlouvou a obě strany musí souhlasit se zápisem do katastru. Ve smlouvě musí být jednoznačně specifikováno, kdo je oprávněný, tedy potenciální škůdce, a pak zatížené nemovitosti, ze kterých nebude vyžadována náhrada za případné poškození. [41]

V praxi může toto ujednání mít význam pro osoby provádějících na cizích pozemcích činnost, která by mohla znehodnotit pozemek. Může se stát, že pachtýř omylem provede nesprávný postřik a znehodnotí tak půdu na pozemku. Bez ujednání vzdání se práva na náhradu škody by byl povinen nahradit vlastníku znehodnocení půdy, v případě sjednání by pak byl této povinnosti zproštěn.

4.8.3 Zákaz zcizení nebo zatížení

Je-li u pozemku sjednán zákaz zcizení nebo zatížení, zakazuje se vlastníku převést pozemek na jiného vlastníka a nesmí zatížit pozemek žádným jiným věcným právem. Zákaz zcizení se zapisuje do katastru nemovitostí jen v případě, že si to osoby sjednají jako věcné právo. [42]

V novém občanském zákoníku je vznik zákazu zcizení nebo zatížení řešen na několika místech. Prvně je řešeno v souvislosti s vedlejšími doložkami závěti, konkrétně se o tomto zákazu zmiňuje v §1569 odst. 2. Říká, že je možné ho nařídit osobě (obtěženému) pouze na dobu určitou a jen z vážných důvodů. Podruhé je o něm pojednáváno v §1718 týkajícího se účinků smluv, kde je řečeno, že zákaz zcizení a zatížení působí jen mezi stranami, pokud nebyl zřízen jako věcné právo. Stanovuje, že zákaz je možné zřídit na dobu trvání svěřenského

fondu, svěřenského nástupnictví, zastoupení nebo na jinou určitou a přiměřenou dobu a v případě zájmu strany, který je hodný právní ochrany. Dále pojednává o zákazu zcizení a zatížení v §2128, který se týká koupě nemovitých věcí a v souvislosti s tímto zákazem stanovuje, že zřizuje-li se zákaz zcizení a zatížení jako věcné právo k věci zapsané do veřejného seznamu, vzniká až zápisem do tohoto seznamu.

V souvislosti se závětí může mít v praxi využití v případě problémových dědiců, kterým přesto chce ale zůstavitel něco odkázat. V případě koupě nemovitých věcí může mít zákaz zcizení a zatížení využití třeba při prodeji obecního majetku, kdy prodávající stanoví, že po určitou dobu nesmí kupující věc prodat ani zatížit.

Nejčastěji se s tímto zákazem setkáváme u zástavních smluv. Tímto ujednáním je zástavci zakázáno zcizit nebo zatížit zástavu bez souhlasu zástavního věřitele. To znemožňuje zástavci například zatížit nemovitost dalším zástavním právem, takže nemůže refinancovat svou půjčku, nebo v případě zákazu zcizení nesmí nemovitost převést bez souhlasu věřitele na někoho jiného a nesmí ji v některých případech ani pronajímat.

<p><i>Související zápisy</i> Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého</p> <p style="text-align: right;">V-11388/2015-606</p> <p><i>Listina</i> Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.10000511051 ze dne 30.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 06.08.2015. Zápis proveden dne 28.08.2015; uloženo na prac. Pardubice</p> <p style="text-align: right;">V-11388/2015-606</p>
--

Obr. 21 Zákaz zatížení nemovitosti pro refinancování stávající půjčky

5 ZÁPISY PRÁV DO KATASTRU

Aby některá práva nabyla vůbec právního účinku, musí být zapsána do katastru nemovitostí. Jedná se především o vlastnické právo k nemovitosti nebo o spoluvlastnictví k ní. Pak jsou práva, která mohou, ale nemusí být do katastru nemovitostí zapisována, ale jejichž zápisem se stanou ze závazkových práv právy věcnými. A právě způsoby, jakými je možné různá práva do katastru vložit, se budeme zabývat v této kapitole.

Podívejme se nejdříve na legislativní předpisy, které se touto problematikou zabývají. V první řadě je to občanský zákoník, který přikazuje (nebo umožňuje) zápis práv do veřejného seznamu, v případě nemovitostí tedy do katastru nemovitostí. Podrobněji se pak zápisům do katastru věnuje zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon), konkrétně část druhá. Podle katastrálního zákona rozlišujeme zápis práva do katastru třemi způsoby: vkladem, záznamem nebo poznámkou. Další způsob zápisu do katastru vymezuje katastrální vyhláška, podle které je možné do katastru zapsat upozornění nebo omezení převodu nemovitosti a dosud platná práva a omezení vzniklá podle dřívějších předpisů. Dalším předpisem, kterým se řídí zápisy práv do katastru, jsou Návod po správu katastru nemovitostí vydaný ČÚZK 1.4.2016 a další vnitřní předpisy ČÚZK.

Zápisy jsou prováděny na základě doručených písemností v listinné nebo elektronické podobě. Prováděny jsou postupně dle okamžiku, kdy byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu.

5.1 Listiny umožňující zápis

Pokud má být nějaké právo zapsáno do katastru, musí být podloženo odpovídající listinou a v souvislosti se zápisem práv k nemovitostem musí mít vždy písemnou podobu. V klasické listinné podobě musí být ve všech případech na dokumentu datum a podpisy obou smluvních stran. Pokud je listina v elektronické podobě, musí být opatřena kvalifikovaným časovým razítkem prokazujícím čas vytvoření dokumentu. A nemovitosti v listinách pro zápis musí být označeny jednoznačně a tak, jak jsou evidovány v katastru. Listina může být na příslušný katastrální úřad doručena elektronicky, poštou, nebo osobně, zpravidla společně

s návrhem pro zápis práva do katastru. Obsah, nebo případné přílohy smluv dokládajících vznik práva se liší v závislosti na právu, které je listinou zřizováno nebo měněno. [43]

Obecné náležitosti všech listin měnících práva k nemovitostem jsou stanoveny v základních ustanoveních druhé části katastrálního zákona. Pozemky musí být jednoznačně označeny parcelním číslem, názvem k.ú. ve kterém leží a označením stavební parcely, jsou-li parcely vedeny ve dvou číselných řadách. Pozemek evidovaný dosud ve zjednodušené evidenci musí být označen parcelním číslem bývalé pozemkové evidence i s jejím písmenným označením, názvem k.ú., ve kterém leží a v případě, že byl dotčen změnou hranice katastrálního území tak i označením původního k.ú.. [43]

I.
Prodávající je **mj.** vlastníkem pozemku označeného jako **stavební parcela č. parc. st. 97** (druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1002 m²), jehož **součástí je stavba č.p. 52**, objekt občanské vybavenosti, dále je vlastníkem pozemků označených jako **pozemková parcela č. parc. 32/1** (druh pozemku zahrada, o výměře 116 m²), **pozemková parcela č. parc. 32/2** (druh pozemku ostatní plocha, o výměře 322 m²) a **pozemková parcela č. parc. 2857** (druh pozemku zahrada, o výměře 243 m²), včetně všech součástí a příslušenství, v kat. území Pardubice, část obce Pardubice-Staré Město.
Nemovitosti uvedené v tomto článku smlouvy jsou v katastru nemovitostí vedeny na listu vlastnictví č. 50001 pro obec a kat. území Pardubice.

Obr. 22 Příklad identifikace nemovitostí v kupní smlouvě, zdroj: <http://www.pardubice.eu/>

Budova, která není součástí pozemku ani práva stavby musí být v listině specifikována označením pozemku, na němž je postavena, číslem popisným nebo evidenčním a příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena. Pokud budova není součástí pozemku ani práva stavby a číslo popisné ani evidenční se jí nepřiděluje, je hlavní stavbou na pozemku a nejedná se o drobnou stavbu, pak bude označena parcelním číslem pozemku, na němž je postavena, a způsobem využití. [43]

Jednotky jsou v listinách identifikovány podle označení budovy, nebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, dále jsou označeny jednotky číslem a pojmenováním. Rozestavěná jednotka se uvede stejně, jen s poznámkou, že se jedná o rozestavěnou jednotku. Pokud se listina vztahuje k právu stavby, musí být označen pozemek, ke kterému

je zřízeno. Nemovitost, která je v katastru evidovaná podle jiného zákona, bude označena pozemkem, na kterém je postavena, a způsobem využití. [43]

Smluvní strany jsou v listinách jednoznačně identifikovány podle jejich právní povahy. Pokud je účastníkem fyzická osoba označuje se svým jménem a příjmením, místem trvalého bydliště, rodným číslem nebo datem narození. Právnícké osoby zapsané v obchodním rejstříku (OR) činí své právní úkony pod obchodním názvem, pod kterým jsou zapsány a dalšími identifikátory. Těmi jsou sídlo nebo místo podnikání, identifikační číslo (IČO) a údaje o zápisu v obchodním rejstříku, včetně spisové značky. Pak mohou být smluvními stranami i právnícké osoby nezapsané v OR. Jejich identifikace je obdobná jako u těch zapsaných, jen místo údajů o zápisu v OR dokládají údaje o zápisu v jiné evidenci, v níž jsou zapsáni. V případě právnických osob je často uváděn ještě zástupce, který je oprávněn za právníckou osobu jednat. Zpravidla je označován svým jménem a funkcí jakou zastává pro právníckou osobu. [45]

Statutární město Pardubice

IČ 00274046

se sídlem Pernštýnské náměstí 1, PSČ 530 21 Pardubice
zastoupené primátorem Ing. Martinem Charvátlem
jako prodávající na straně jedné

a

Základní škola a Praktická škola SVÍTÁNÍ, o.p.s.

IČ 25916092

se sídlem: Pardubice – Pardubičky, Komenského 432, PSČ 530 03
zastoupená ředitelkou Mgr. Miluší Horskou
jako kupující na straně druhé

Obr. 23 Příklad identifikace smluvních stran, zdroj: <http://www.pardubice.eu/>

5.1.1 Zřízení služebností a reálných břemen

Vkladovou listinou pro věcná břemena jsou smlouvy o jejich zřízení. Spousta vzorových smluv se dá dohledat na internetu. Například ministerstvo vnitra na svých stránkách poskytuje vzorovou smlouvu pro zřízení služebnosti stezky, nebo některá města na svých stránkách zveřejňují vzorové smlouvy pro

zřízení služebnosti inženýrské sítě. Ve smlouvě o zřízení služebnosti nebo reálného břemene musí být uvedeno již na začátku, kdo je oprávněný a kdo je povinný ze sjednávaného práva.

Doporučuje se, aby si účastníci smluv řádně sjednali podmínky plnění věcných břemen, aby později nedocházelo ke sporům z důvodu nejasnosti. Toto platí zejména u sjednávání reálných břemen, která občanský zákoník téměř neupravuje a je tedy jen na smluvních stranách, jaké věcné právo si sjednají. U služebností je většinou podstata služebnosti ošetřena v zákoně, takže smlouva může obsahovat jen název služebnosti a je hotovo. Tento způsob není ale ideální. Ano, některé služebnosti jsou zákonem definovány dosti podrobně, ale čím víc podmínek bude jasně stanovených ve smlouvě, tím méně sporů může v budoucnu nastat.

Nejčastější příčinou vzniku sporů je převod nemovitostí a s tím i věcných práv na dědice nebo jiného vlastníka. On sice získá pozemek s vědomím, že na něm vázne věcné právo, ale snaží se ho zbavit, protože mu pozemek znehodnocuje a začíná hledat ve smlouvách kličky, jak se věcného břemene zbavit. Proto je dobré už při vzniku stanovit víc podmínek než je nezbytně nutné, může se tím předejít mnoha problémům.

A kdy je potřeba současně s listinou dodat i geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene? Jednoduše řečeno vždy, kdy se zřizuje věcné břemeno jen k části pozemku. Nejčastěji se tak vyhotovují geometrické plány pro stanovení ochranného pásma u inženýrských sítí, které slouží jako podklad pro zřízení služebnosti inženýrské sítě. Dalším běžným geometrickým plánem je vymezení cesty nebo stezky, po které má oprávněný ze služebnosti právo chodit nebo jezdit. V případě cesty je možné vložit služebnost k celému pozemku a jen ve smlouvě stanovit, že oprávněný smí jezdit jen v pruhu například pěti metrů od hranice. Pak ale vázne břemeno k celému pozemku a ne jen části, což může mít dopad na další nakládání s pozemkem.

keré je zřizováno zástavní právo. Dál musí být uvedena pohledávka zástavního věřitele vůči zástavci, její výše a splatnost, případně identifikace smlouvy o půjčce, podle které vznikla zástavnímu věřiteli pohledávka. Další obsah smlouvy záleží na smluvních stranách. Objevuje se odstavec o ocenění zástavy, ujednání o tom, kdo bude platit poplatky spojené se zápisem do katastru, nebo ujednání o způsobu zpeněžení zástavy v případě, že zástavce dluh do stanoveného termínu nesplatí.

Zástavním právem je možné zatížit pouze celou parcelu. V případě, že chce dlužník použít jako zástavu pouze část parcely, je nutné ji oddělit geometrickým plánem, který bude přílohou zástavní smlouvy, nebo bude ve smlouvě označen svým číslem. Pokud na parcele již zástavní právo vázne a dlužník se rozhodne ručit parcelou v jiném závazku, musí k tomu získat souhlas tohoto věřitele, pokud si to spolu předem ujednají. Ale i v případě, že to ujednáno nebude a vlastník by chtěl zastavený pozemek dělit, musí mu k tomu dát věřitel souhlas. A nezáleží na důvodu dělení pozemku, věřitel nemusí dát souhlas, ani když se mu dělením zastavený pozemek potenciálně zhodnotí.

5.1.3 Věcná práva související s koupí/prodejem nemovité věci

Všechna věcná práva související s prodejem respektive koupí nemovitosti je možné ujednat v rámci kupní smlouvy. Pak se označují jako doložky kupní smlouvy a jsou její nedílnou součástí. Je ale možné tato práva sjednat i v samostatné smlouvě, která bude přiložena ke smlouvě kupní. To platí pro sjednání výhrady lepšího kupce, koupě na zkoušku, výhrady vlastnického práva a sjednání výhrady zpětné koupě nebo prodeje.

Náležitosti smlouvy o právech majících v názvu „výhrada“ se obsahově neliší. Oprávněný je ten kdo si výhradu sjednává, tedy prodávající, povinný je ten kdo kupuje nemovitost s touto výhradou. Ve smlouvě se dále sjednává doba, na kterou je výhrada sjednána pokud je jiná než stanovuje zákon. V případě koupě na zkoušku se stanovuje zkušební lhůta, pokud je odlišná od zákonem určené, ve které se musí kupující vyjádřit, zda přijímá nemovitost.

Trošku odlišnému režimu podléhá předkupní právo, které je možné zřídit stejně jako výše zmíněná ujednání při převodu nemovitosti, ale je možné ho

sjednat i jindy než při prodeji samostatnou smlouvou o zřízení předkupního práva. V této smlouvě jsou v první řadě uvedeni nejdříve povinný, tedy současný vlastník nemovitosti a oprávněný z předkupního práva, a následně musí být vyjmenovány nemovitosti, kterých se předkupní právo týká.

Co se týče potřeby geometrických plánů, jako podkladu nutnému ke smlouvám v těchto případech. Jedná se především o geometrické plány pro rozdělení pozemku, nebo vyznačení nebo změnu obvodu budovy, protože tato ujednání je možné zapsat do katastru nemovitostí pouze pro celé parcely. Pokud tedy vlastník pozemku chce zřídit předkupní právo svému synovi na polovinu své zahrady, která je dosud jedna velká parcela, musí k smlouvě o zřízení předkupního práva přiložit geometrický plán o rozdělení tohoto pozemku na dvě samostatné parcely.

5.1.4 Užívání nemovitosti, výměnek a další věcná práva

Smlouvy o zřízení nájmu nebo pachtu jsou opět běžně k dohledání na internetu. Ve většině případů se ale jedná o smlouvy, které nebudou sloužit jako podklad pro zápis do katastru. Jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole o věcných právech zápis nájmu a pachtu do katastru není zatím běžný. Každopádně smlouva musí identifikovat pronajímatele/propachtovatele a nájemce/pachtýře. V předmětu smlouvy musí být vymezeny všechny věci, které budou pachtýři poskytnuty k požívání, respektive nájemci k užívání. A v obsahu smlouvy by neměla chybět částka, za kterou se přenechává nájemci věc k užití – výše nájemného; v případě pachtu výše pachtovného.

Výměnek v sobě kloubí zřízení několika věcných práv dohromady, podle toho pak vypadá i smlouva o jeho zřízení. V první řadě jsou opět označeny smluvní strany, tentokrát jako osoba vázaná k výměnku a výměnkář, ten který pro sebe výměnek zřizuje. Předmětem smlouvy je nemovitost, ke které je výměnek zřízen. A v obsahu smlouvy jsou zpravidla ujednány jednotlivé povinnosti, které je osoba vázaná k výměnku povinna plnit vůči výměnkáři. Můžou to být různé činnosti, kdy téměř vždy je to právo výměnkáře na bydlení nebo dožití (tedy služebnost bytu), pak užívání celé nemovitosti (právo užívací, nebo požívací), sjednání tzv. důchodu, tedy peněžní částky, kterou výměnkáři osoba vázaná k výměnku bude vyplácet, nebo další ujednání o ošetrovatelské péči, donášce

věcí a podobně. Zápis výměnku do katastru je opět nepovinný, ale v případě převodu nemovitosti nemá účinky vůči novému vlastníku, pokud do katastru není zapsán.

Svěřenský fond je zřizován smlouvou nebo pořízením pro případ smrti. Věnujme se smlouvě, protože pořízení pro případ smrti se řídí zákonem danými postupy a podmínkami. Ve smlouvě se stanovuje, kdo vyčleňuje svěřenský fond ze svého majetku (zakladatel), jaký je tento majetek (předpokládejme, že je součástí nemovitost), případně ve prospěch koho se tento fond zřizuje (obmyšlený). Dál se smlouvou stanovuje svěřenský správce, jaká práva plynou obmyšlenému, na jak dlouhou dobu se fond zřizuje a kdo dohlíží na jeho správu. Svěřenský fond je sjednáván vždy individuálně a smlouvy se od sebe v mnohém odlišují. V katastru se sjednání svěřenského fondu u nemovitosti projeví změnou vlastníka – již nebude vlastníkem fyzická osoba, ale svěřenský fond.

Zákaz zcizení a zatížení se sjednává jako dodatek smluv uzavíraných za jiným účelem, stejně tak ujednání o vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.

5.2 Vklad

Vklad je způsob zápisu práv do katastru, který stanovuje katastrální zákon. Podle §11 katastrálního zákona se vkladem do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence vlastnického práva, práva stavby, věcného břemene, zástavního práva, budoucího zástavního práva, podzástavního práva, předkupního práva, budoucího výměnku, přídatného spoluvlastnictví, správy svěřenského fondu, výhrady vlastnického práva, výhrady práva zpětné koupě, výhrady práva zpětného prodeje, zákazu zcizení nebo zatížení, výhrady práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájmu, pachtu, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku a rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám. Výčet práv, která se do katastru zapisují vkladem, se oproti původně platným předpisům rozšířil a většina zápisů se dnes provádí právě tímto způsobem. [43]

Vklad lze provést po rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení, toto rozhodnutí je pravomocné. Pro povolení k provedení vkladu je nutné absolvovat

řízení o povolení vkladu neboli vkladové řízení. Vkladové řízení je zahájeno podáním návrhu na vklad nebo v případě, že je katastrálnímu úřadu doručeno rozhodnutí soudu nebo soudního exekutora nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem.

5.2.1 Návrh na vklad

Podobu a náležitosti samotného formuláře návrhu na vklad stanovuje vyhláška č. 359/2013 Sb. Návrh na vklad je možné podat v písemné i elektronické podobě a na vyhláškou stanoveném formuláři. Podobu a náležitosti samotného formuláře stanovuje vyhláška č. 359/2013 Sb. Ke stažení, nebo vyplnění je formulář návrhu na vklad k dispozici na stránkách ČÚZK. Musí obsahovat označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen, označení účastníků vkladového řízení, označení nemovitostí a práv, která mají být měněna a podpis navrhovatele.

Obr. 26 Úvodní stránka aplikace Návrh na vklad na www.cuzk.cz

Přílohami návrhu na vklad musí být vždy vkladová listina, na jejímž základě má být právo měněno. Dnes už stačí vkladová listina pouze v jednom vyhotovení a ne v počtu o dva vyšším než je počet účastníků, jak to upravoval původní katastrální zákon. Pokud je účastník vkladového řízení zastoupen zmocněncem, je přílohou plná moc a je-li účastníkem právnická osoba, bude přílohou výpis z obchodního rejstříku. Přílohami mohou být i další listiny pokud je to potřeba jako

například souhlas stavebního úřadu s dělením pozemku, nebo souhlas se změnou druhu pozemku. S podáním každého návrhu na vklad pak musí být uhrazen ještě správní poplatek 1000,- Kč, jinak k návrhu nebude katastrální úřad přihlížet a vkladové řízení zastaví. Pokud není k návrhu na vklad přiložená listina, k návrhu se nepřihlíží a katastrální úřad o tom uvědomí navrhovatele. [43], [47]

5.2.2 Průběh vkladového řízení

Vkladové řízení je započato okamžikem (datum, hodina, minuta), kdy je doručen katastrálnímu úřadu návrh na vklad, nebo rozhodnutí soudu nebo soudního exekutora nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem. O tom, že jsou nemovitosti dotčené změnou (podání návrhu na vklad), informuje nejpozději den poté katastrální úřad vlastníky nemovitostí, případně další oprávněné. Oznámení odešle poštou, nebo přes datovou schránku, nebo pokud si to dotčení vyžádají, může jim být doručena SMS nebo email. A pokud mají zřízenu službu sledování změn v katastru, informuje prostřednictvím této služby. V nahlížení do katastru a na listu vlastnictví se objeví „plomba“ která označuje, že se s nemovitostí něco děje. V nahlížení do katastru se v informacích o parcele před parcelním číslem objeví hvězdička – *1258/12. [43]

Vkladové řízení bylo úspěšně zahájeno, v rámci katastrálního pracoviště je mu přiděleno označení V-XXXX/rok-YYY, kde písmena XXXX označují číselné označení návrhu na vklad, a označení YYY je trojmístný kód katastrálního pracoviště. Katastrální úřad musí v této fázi posoudit, zda jsou splněny všechny náležitosti k povolení vkladu. Předmětem zkoumání jsou vkladové listiny, soukromé nebo veřejné. Veřejné listiny jsou soudní či správní rozhodnutí, které mohou také sloužit jako listiny pro vklad. [43]

U soukromých listin je zkoumáno, jestli splňují náležitosti listin pro zápis do katastru, jestli jejich obsah odůvodňuje navrhovaný vklad, zda je právní jednání učiněno v předepsané formě, jestli účastník vkladového řízení není omezen v oprávnění nakládat s nemovitostí. Katastr přezkoumá, jestli z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné, zejména jestli z dosavadních zápisů v katastru nevyplývá, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání, nejsou omezeni rozhodnutím soudu, nebo jiného orgánu veřejné

moci ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání. Navrhovaný vklad musí navazovat na dosavadní zápisy v katastru, z tohoto hlediska není na překážku povolení vkladu, pokud logickou mezeru mezi zápisem v katastru a navrhovaným vkladem podle vkladové listiny navrhovatel doloží současně s návrhem na vklad listinami, které toto doplní. [43]

Pokud je vkladová listina veřejnou listinou, katastrální úřad zkoumá, zda splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru, jestli její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad a jestli navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru obdobně jako u soukromých listin. Stejně zkoumá katastrální úřad i doručená rozhodnutí soudu. [43]

Na posouzení všech výše uvedených skutečností má katastrální úřad 30 dní resp. 60 dní ode dne, kdy obeslal vlastníky nemovitostí s informací, že se s nemovitostí něco děje. Jestli jsou podmínky splněny nebo ne, rozhodne úřad nejdříve 20 dní od vyznačení plomby. Do uplynutí této lhůty musí katastrální úřad zjistit, zda podmínky pro povolení vkladu jsou splněny a pak vklad povolí, nebo naopak pokud podmínky splněny nejsou, nebo pokud návrh ztratil před rozhodnutím právní účinky, návrh na vklad katastrální úřad zamítne. Pokud je vklad povolen, provede katastrální úřad vklad na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu bez zbytečného odkladu od jeho povolení. Následně obešle účastníky s vyrozuměním o tom, jaký vklad byl do katastru proveden, a vkladovou listinu vyjme ze spisu a založí ji do sbírky listin. [43], [48]

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je přípustná pouze žaloba, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí. Další vkladová řízení k nemovitosti se od podání žaloby do jejího rozhodnutí přerušují. [43]

5.3 Záznam

Dalším způsobem zápisu, který definuje katastrální zákon je záznam. Záznamem se do katastru zapisuje příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, například svěřeni majetku do správy ministerstvům, NKÚ, Akademii věd české republiky, soudům nebo třeba

ČÚZK. Pak se záznamem zapisuje právo hospodařit s majetkem státu například pro Lesy České republiky nebo správy povodí řek a správa nemovitostí ve vlastnictví státu – tu zajišťoval dříve Pozemkový fond, dnes Státní pozemkový úřad. Záznamem je zapisován i majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem, majetek statutárních měst svěřený jejich městským obvodům nebo městským částem, majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku (kraj) předaný organizační složce (obec) do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití, a nakonec i majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku (kraj, obec) předaný příspěvkové organizaci k hospodaření (zdravotnická zařízení, školy, muzea apod.).

Zahájení zápisu práva záznamem se obdobně jako u vkladu provádí podáním návrhu. Návrh na záznam může podat ten, kdo má na jeho provedení právní zájem, tedy orgán veřejné moci (krajské úřady, ministerstva, města a obce), nebo územní samosprávný celek (obce, kraje, městské části, městské obvody), který o právu zapisovaném záznamem rozhodl. Stejně jako návrh na vklad i návrh na záznam musí být doložen listinou, která dokládá právo, které má být zapsáno. [43]

Obdobně jako u vkladu se návrh podává na stanoveném formuláři, který je ke stažení na webových stránkách ČÚZK. Na rozdíl od desetistránkového formuláře návrhu na vklad má formulář pro záznam stránky pouze dvě. Současně s formulářem se stáhne i dvoustránkový návod na postup jeho vyplnění. V úvodu formuláře se uvede, pro který katastrální úřad je návrh určen, zaškrtně se, jestli jde o změnu, vznik nebo zánik a označí se, o jaké právo jde. V dalším bodě musí být identifikovány nemovitosti, kterých se změna týká, následují údaje o navrhovateli, údaje o oprávněném, jejich podpisy a seznam příloh. Přílohou musí být vždy listina, kterou je dokládán vznik, změna nebo zánik práva. Dál mohou být přílohami plná moc v případě, že navrhovatel někoho zastupuje, nebo seznam nemovitostí, které se nevešly do předepsaného pole formuláře.

Doručením návrhu na záznam katastrálnímu úřadu je započato řízení o zápisu práva. Je označeno obdobě jako vkladové řízení Z-XXXX/rok-YYY, význam čísel XXXX, YYY je stejný jako u označení vkladu. U dotčených nemovitostí bude opět vyznačena plomba. Katastrální úřad pak zkoumá, zda je návrh na záznam

podán oprávněnou osobou, jestli je předložená listina bez chyb v psaní a počtech a bez jiných zřejmých nesprávností a jestli navazuje na dosavadní zápisy v katastru. V případě, že je listina způsobilá k tomu, aby na jejím základě byl proveden záznam do katastru, katastrální úřad záznam provede. V opačném případě sdělí katastrální úřad písemně důvody, pro které záznam proveden nebyl, tomu, kdo listinu předložil, a vrátí mu ji. Pokud zjistí katastrální úřad, že listina je způsobilá k provedení záznamu pouze ve vztahu k některým nemovitostem, provede záznam pouze v tomto rozsahu a o tom, v jakém rozsahu byl záznam proveden, pořídí katastrální úřad úřední záznam, který založí spolu s listinou do sbírky listin. Zároveň o tom vyrozumí toho, kdo listinu předložil, a svůj postup odůvodní. Po provedení (nebo zamítnutí provedení) záznamu katastrální úřad odstraní plombu. Návrhy na záznam zaznamenává katastrální úřad v protokolu o záznamech, poznámkách a dalších zápisech. [43], [49]

Záznamem se dle katastrální vyhlášky zapisují odvozená práva k nemovitostem a v případě, že toto právo vzniká spolu s vlastnickým právem státu nebo územního samosprávného celku a předložená listina dokládá společný vznik obou těchto práv, provede se zápis odvozeného práva v rámci vkladu vlastnického práva, nikoli záznamem. Pokud státu nebo územního samosprávného celku zaniká vlastnické právo, od něhož je odvozeno další právo, provede se výmaz odvozeného práva v rámci vkladu, kterým je zapisován zánik příslušného vlastnického práva, a to pouze na základě listiny, na jejímž základě je prováděn výmaz vlastnického práva, od něhož je toto právo odvozeno. [49]

5.4 Poznámka

Poznámka je posledním způsobem zápisu, který uvádí katastrální zákon. Zapisuje ji katastrální úřad na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, státního zástupce, policejního orgánu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána. Pokud se poznámka zapisuje na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci (ministerstva, krajské úřady atd.), nemusí být toto rozhodnutí opatřeno doložkou právní moci ani doložkou vykonatelnosti. [43]

Pro zápis a výmaz poznámky se použije obdobný postup jako při zápisu a výmazu záznamem. Poznámku vymaže katastrální úřad na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, státního zástupce, policejního orgánu, správce daně, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, insolvenčního správce, dražebníka nebo k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka vymazána, pokud důvody pro její vyznačení už pominuly. Všechny zapsané poznámky registruje katastrální úřad v protokolu o záznamech, poznámkách a dalších zápisech. Ve výpisech z katastru jsou to zápisy označené Z-XXXX/rok-YYY a najdeme je v části C nebo D na listu vlastnictví (pozor, ne všechna řízení označená Z musí být poznámky, záznamy a poznámky jsou označovány stejně). [43]

5.4.1 Poznámkou zapisované právní akty

Co vše je možné zapsat poznámkou do katastru k nemovitostem je podrobně popsáno ve dvou obsáhlých odstavcích §23 katastrálního zákona. Pokusím se o shrnutí. Vesměs jde o výhrady, které je možné sjednat si při zřizování věcných práv, nebo usnesení a příkazy související s exekucí na nemovitosti nebo ujednání související se zástavním právem, nebo poznámky o zákazu nebo omezení nakládání nebo užívání nemovitosti. Poznámkou se ale zapisují třeba i informace o pozemkových úpravách nebo informace o stavbě, která není součástí pozemku. Jde tedy ve všech případech o informace, kterými se (zatím) vlastnictví k nemovitosti nemění, jen je nějak dlouhodobě omezeno nebo dotčeno jinými ujednáními, která ale nejsou předmětem vkladového řízení. [43]

Poznámka nemusí být zapsána jen k nemovitosti ale také k osobě. Katastrální zákon říká, že k osobě se poznámkou zapíše vyrozumění o nařízení exekuce, pokud povinným není stát nebo územní samosprávný celek, usnesení o předběžném opatření, podle kterého nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou, nebo může dlužník nakládat s majetkovou podstatou pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce, vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku, rozhodnutí o prohlášení konkursu a další rozhodnutí, podle kterého osoba nesmí nakládat se svou majetkovou podstatou nebo její částí. [43]

5.4.2 Poznámka spornosti

Poznámka o spornosti zápisu v katastru nemovitostí má sloužit k ochraně vlastníka nebo oprávněných osob vůči jednání v rozporu se skutečným právním stavem. Poznámku spornosti tedy zapíše katastrální úřad na žádost vlastníka nebo oprávněného, pokud prokáže, že své právo uplatnil u soudu (podal žalobu). Stejně tak může být zapsána poznámka spornosti v případě, že někdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do katastru bez právního důvodu ve prospěch jiného a žádá, aby to bylo v katastru poznamenáno. Poznámku spornosti zapíše katastrální úřad i na základě oznámení soudu o podané žalobě nebo na základě doloženého návrhu žalobce. [43],

D Jiné zápisy		
Typ vztahu		
Oprávnění pro	Povinnost k	
o Poznámka spornosti		
Burian Karel, Jiránkova 2298,	Parcela: 163/26	Z-8935/2013-210
Zelené Předměstí, 53002 Pardubice,	Parcela: 163/27	Z-8935/2013-210
RČ/IČO:		
<i>Listina</i> Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva 11111 ze dne 10.08.2013. Právní účinky zápisu ke dni 03.09.2013. Zápis proveden dne 03.09.2013.		
		Z-8935/2013-210
Pořadí k 03.09.2013 11:57		

Obr. 27 Vzor zápisu poznámky spornosti na LV, zdroj: <http://www.egovernment.cz>

Pokud vyhoví soud žalobě, o které je zapsána poznámka spornosti zápisu, vymaže katastrální úřad všechny zápisy, vůči nimž poznámka spornosti zápisu působí. Po výmazu všech zápisů oznámí katastrální úřad provedenou změnu všem dotčeným osobám. [43]

Přibližme si jeden z mnoha případů z praxe. Vlastník pozemku, na němž stojí stavba, která není součástí pozemku a je ve vlastnictví někoho jiného se rozhodl svůj pozemek prodat. Bohužel si neuvědomil, že ze zákona má po 1.1.2014 vlastník stavby předkupní právo na pozemek a nenabídl ho vlastníku stavby a sepsal kupní smlouvu s jiným zájemcem. Do katastru vložil návrh na vklad, naštěstí si toho vlastník stavby všiml a podal žalobu proti tomuto vkladu. Vklad vlastnického práva proběhl a v katastru se stal vlastníkem nový zájemce. Žaloba nakonec byla stažena. Nový vlastník pozemku uznal právo vlastníka

stavby a převedl na něj smluvně pozemek. Nebylo tak nakonec nutné uplatňovat předkupní právo u soudu.

5.5 Upozornění a omezení převodu nemovitosti

Kromě již zmíněných existují právní skutečnosti, které se do katastru zapisují jako upozornění. Jejich zápis je stanoven §23 katastrální vyhlášky a evidují se upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu, probíhající řízení o opravě chyby v katastru nebo řízení o námitce, upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení, na podanou žalobu proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad, nebo na související list vlastnictví, na spornou hranici mezi pozemky, na podanou žalobu o určení hranice mezi pozemky. Pak může být upozornění na závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástavního práva a další skutečnosti, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebné pro správu katastru. [44]

Upozornění se tak dají rozdělit do několika skupin. Nejdříve se podívejme na ty, které mají přímou vazbu k nemovitosti, kam můžeme zařadit například upozornění na spornou hranici mezi pozemky nebo upozornění na podanou žalobu ve věci vkladu práva k nemovitosti. Další skupinu tvoří upozornění související s jinými právními vztahy, které se k nemovitosti vážou, například upozornění související se zástavním právem. Pak jsou upozornění s vazbou na osobu, kdy údaje o vlastníkovi mohou být předány například soudu. A konečně automaticky generovaná upozornění což jsou upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu, na řízení o opravě chyby v katastru, na řízení o námitce a na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení. [44], [50]

Poslední možností, je zapsání omezení podle dřívějších předpisů. Jedná se především o omezení převodu nemovitosti a další omezení dispozičních práv s nemovitostí vzniklá podle dříve platných předpisů. Tato omezení je pak možné z katastru vymazat na základě ohlášení vlastníka nemovitosti, jehož přílohou je vzdání se omezení převodu nemovitostí příslušným peněžním ústavem nebo potvrzení o zániku omezení převodu nemovitosti. [50]

5.6 Statistika zápisů do KN z let 2013-2015

Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním byla poskytnuta ročenka zápisů jednotlivých práv do katastru, která jsou z hlediska způsobu evidence v SPI evidována jinak než způsobem „vlastnictví“. V ročence jsou práva zapisovaná do katastru označena svým číselným kódem, pod kterým je právo zapisováno. Tato číselná označení vycházejí z Číselníku právních vztahů a listin, který je ke stažení na webových stránkách ČÚZK. Ke každému zapisovanému právu je uveden počet jeho provedených zápisů v daném roce na jednotlivých katastrálních pracovištích, pak celkově dle katastrálních úřadů a nakonec celkový součet pro celou Českou republiku.

K 1.1.2014 byla v návaznosti na nový občanský zákoník, nový katastrální zákon a novou katastrální vyhlášku zásadně změněna některá práva, která se do katastru zapisují. Porovnávat tedy statistiku z roku 2013 se statistikami z let 2014 a 2015 by nebylo úplně vypovídající. Pojďme alespoň zevrubně tuto statistiku zhodnotit ve vztahu k následujícím letem.

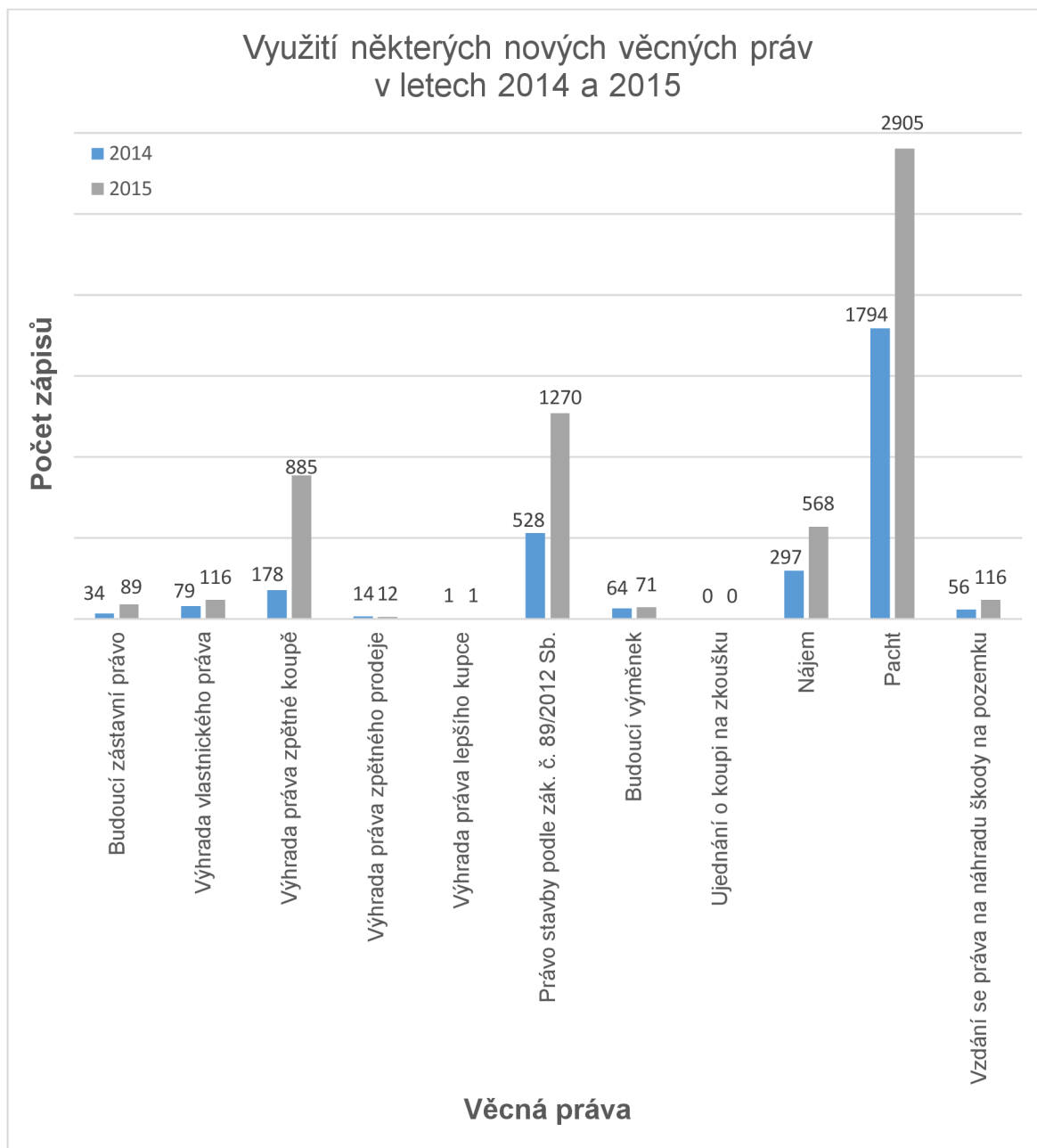
Ke konci roku 2013 bylo možné zapsat do KN 163 různých jiných právních vztahů. Ke konci roku 2014 už je to 222 a ke konci roku 2015 dokonce 232 různých jiných právních vztahů (JPV). Pokud se podíváme na současný stav číselníku, je počet možných zápisů 193. Nárůst mezi lety 2013 a 2014 způsobil právě převod na novou legislativní úpravu a do možných právních vztahů přibylo například budoucí zástavní právo, nájem, pacht nebo výměnek. K počátku roku 2014 bylo nutné od sebe odlišit i práva, která se už do katastru zapisují od práv, která jsou zapisována podle nové legislativy, protože se podstatně změnil způsob jejich zápisu, nebo jejich zákonný obsah. Například právo stavby vzniklé na základě legislativních dokumentů před r. 1950, respektive 1964, bylo možné do KN zapsat již od roku 1993. Právo stavby jak ho známe z nového občanského zákoníku pak bylo označeno jiným kódem a slovně pak není právní vztah označen pouze jako „Právo stavby“ ale jako „Právo stavby podle zák. č. 89/2012 Sb.“.

Pro pochopení statistiky je nutná návaznost na Návod pro správu katastru nemovitostí. I když k 1.4.2016 vyšel po téměř patnácti letech nový Návod pro správu KN, zde se musíme držet původního návodu, protože zápisy právních

vztahů k nemovitostem se v posuzovaném období řídily podle něj. Právní vztahy se způsobem vedení v SPI rozdělují na právní vztahy typu vlastnictví a na jiné právní vztahy. Právní vztahy typu vlastnictví jsou vlastnické právo, příslušnost hospodařit s majetkem státu nebo příslušnost hospodařit s majetkem měst a obcí jiným organizačním složkám, ale i zápis společného jmění manželů nebo informace o duplicitním vlastnictví a nejsou součástí statistiky poskytnuté ČÚZK. Mezi jiné právní vztahy jsou pak řazena další věcná práva jako právo zástavní, podzástavní, věcná břemena, omezení převodu nemovitosti a další informace vázící se k nemovitosti (opravy chyby v katastru, OKO, atd.). Bohužel mezi právní vztahy typu vlastnictví patří i zápis svěřenského fondu (jako vlastníka) a zápis přídatného spoluvlastnictví. Tyto dvě novinky pak nebylo možné z hlediska využití porovnat.

Statistiku je možné zpracovat z několika hledisek. Pro účely této práce byl vyhotoven graf, který znázorňuje četnost využití nových jiných právních vztahů, které je možné k nemovitosti zapsat.

Na následujícím grafu je vidět rostoucí trend využití nových právních vztahů. Výjimku tvoří ujednání o koupi na zkoušku, což je v případě nemovitostí pochopitelné. Překvapující oproti zjištěné praxi je četnost zápisu nájmu a především pak pachtu. Při konzultacích byl názor na zápis těchto dvou práv do KN opačný, a navíc nebyl zjištěn ani jeden případ použití v praxi. Naprostou většinu zápisů v případě pachtu provedli na katastrálním pracovišti v Prostějově, v roce 2014 celkem 1367, v roce 2015 už 1758 zápisů. Více jak stoprocentní nárůst zápisů oproti roku 2014 zaznamenávají právo stavby, budoucí zástavní právo a vzdání se práva na náhradu škody na pozemku. Čtyřnásobný nárůst pak sledujeme u sjednávání výhrady zpětné koupě nemovitosti, což je ujednání především pro obce velmi výhodné. Podíváme-li se na četnost sjednání budoucího výměnku, kterým byl nový občanský zákoník tak často veřejnosti obhajován, po dvou letech možnosti si toto právo sepsat bylo uskutečněno pouze v desítkách případů v celé České republice.



Graf 1 Využití některých nových věcných práv po 1.1.2014

6 POSTUP PŘI PŘEVODU NEMOVITOSTI

Na začátku převodu vlastnického práva musí být vždy ochota vlastníka změnit vlastnické poměry k nemovitosti. Vynechme případy převodu vlastnického práva v nedobrovolných držbách. Nejčastějším způsobem převodu je tak prodej nemovitosti. A právě postup účastníků při tomto právním úkonu bude předmětem této kapitoly.

Pro modelový případ bude převáděnou nemovitostí zahrada, parcelní číslo 123 o výměře 1350 m². Vlastníkem, tedy prodávajícím, této zahrady je pan Starý. Zájemcem o koupi bude pan Nový. Postup a jednotlivé úkony obou účastníků budou následující:

- pan Starý s panem Novým sepíší kupní smlouvu, ve které pan Starý vystupuje jako prodávající, pan Nový jako kupující a předmětem prodeje je zahrada p.č. 123
- kupující složí kupní cenu; ve smlouvě musí být uveden způsob úhrady kupní ceny, u nemovitostí zpravidla uložení peněz do úschovy;
- podepsaná smlouva se doručí na katastrální pracoviště spolu s vyplněným návrhem na vklad a zaplatí se správní poplatek 1000,- Kč (jestli ho bude hradit kupující nebo prodávající je na jejich dohodě)
- katastrální úřad zaznamená datum a čas doručení návrhu na vklad a následující pracovní den má povinnost oznámit vlastníkovi (panu Novému), že se s jeho nemovitostí p.č. 123 bude něco dít
- v katastru nemovitostí je vyznačena u parcely zahrady plomba, v informacích o parcele se projeví hvězdičkou před parcelním číslem (*123), na LV je pak zapsáno „P“ v části F
- dnem doručení návrhu na vklad začíná běžet lhůta dvaceti dnů, během kterých katastrální pracoviště zkoumá smlouvu dokládající změnu vlastníka a srovnává ji se stavem zapsaným v katastru nemovitostí
- katastrální úřad ve lhůtě do třiceti dnů rozhodne, zda jsou splněny všechny náležitosti převodu a vklad povolí a následně provede

- o provedení vkladu vlastnického práva pana Nového k parcele p.č. 123 pak katastrální úřad informuje všechny zúčastněné
- pan Nový se stává vlastníkem k datu podání návrhu na vklad
- nakonec je nutné ještě zaplatit daň z nabytí nemovité věci, tu platí ze zákona prodávající, tedy pan Starý, pokud si v kupní smlouvě neujednali jinak, do třech měsíců po měsíci, ve kterém se uskutečnil prodej

Daň z nabytí nemovité věci se počítá ze základu daně, který se od 1.1 2014 může stanovit dvěma způsoby. Základem daně bude 75% z ceny buď odhadnuté ve znaleckém posudku, nebo ze směnné hodnoty nemovitosti, kterou určuje finanční úřad. Pokud je kupní cena vyšší než odhadní tvoří základ pro daň 100% kupní ceny. V případě prodeje je výše daně stanovena na 4% ze základu daně.

Pokud by pan Nový chtěl koupit pouze polovinu zahrady, je nutné rozdělit parcelu zahrady na dvě samostatné parcely. K tomu pan Starý musí ještě před sepsáním kupní smlouvy oslovit geodeta, který mu vyhotoví geometrický plán na rozdělení pozemku. Ze zahrady p.č. 123 se stanou dvě parcely 123/1 a 123/2. Předmětem prodeje pak bude celá nová parcela 123/2. Geometrický plán, kterým tato parcela vznikla, musí být označen v kupní smlouvě. Geometrický plán bude na katastru zapsán do budoucího stavu katastrální mapy a až provedením vkladu vlastnického práva k parcele 123/2 se v katastrální mapě projeví.

Darování nemovitosti pak probíhá z hlediska úkonů jednotlivých zúčastněných stejným postupem jako prodej. Na počátku je ale sepsána smlouva darovací místo kupní, následující kroky i postup katastrálního úřadu je shodný s prodejem. Velká změna nastává při placení daně. Pokud je dar v příbuzenské linii nebo životnímu druhovi, je nabyvatel od daně osvobozen. Jinak tomu bude při darování známým, tedy fyzickým osobám, nebo právnickým osobám. Ti mají povinnost platit z daru daň z příjmu, u fyzických osob tedy ve výši 15% u právnických 19% z ceny daru. Výjimku tvoří dary do 15 tisíc (v součtu za rok) které jsou od daně osvobozeny. Cena nemovitostí většinou tuto částku přesahuje.

7 ZÁVĚR

Nová legislativní úprava jakéhokoli předpisu, přinese pokaždé mnoho změn, dvojnásob to platí pro občanský zákoník. Ten se dotýká každého jednoho z nás. Na začátku platnosti si s jeho výklady nevěděli rady mnohdy ani právníci, po dvou a půl leté existenci si k němu již řada lidí našla cestu a některé novinky v něm zakotvené se dnes hojně využívají.

Co se týče vlastnictví a způsobů jeho nabytí v praxi, nic nového se neudálo, přírůstek věci ani přivlastnění se nevyužívá. V případě naplaveniny a strže stejně není vyřešen rozpor s vodním zákonem. Zato kupovat, dědit, darovat a převádět se nemovité věci budou vždycky. V případě společného jmění manželů je nově využívána možnost darovat nemovitost přímo do SJM. Velký potenciál má institut přídatného spoluvlastnictví, který se začal využívat v nově vznikajících zástavbách, kde si musí vlastníci rodinných domů zajistit příjezdovou komunikaci, která pak bude právě v přídatném spoluvlastnictví.

Je zajímavé sledovat, jak se představy o zavedení novinky v legislativě projeví následně v praxi. Dobrým příkladem toho je právo stavby, kterého se zatím až tak hojně nevyužívá, nebo se ho využívá nesprávným způsobem, ale může mít svůj význam třeba při výstavbě v jednotném architektonickém pojetí. Z nově uzákoněných věcných práv je do katastru nejčastěji zapisován pacht a ještě ani jednou nebylo zapsáno ujednání o koupi na zkoušku. Překvapením vyplývajícím ze statistiky zápisů může být velmi rychlý nárůst ujednání o zpětné koupi nemovitosti.

Jedním z cílů práce byl průzkum týkající se aplikace nových legislativních ustanovení v praxi. Přes velké úsilí se nepodařilo získat dostatečně pestrý vzorek případů. Překvapující je zvláště neochota státních institucí k podávání informací. Jednalo se pouze o zjištění reálných postupů v praxi, přesto se magistráty a obecní úřady odmítaly vyjadřovat, nebo vůbec neodpovídaly. Hlavně velká města neodpovídaly na emailovou korespondenci ani telefonicky. Sdílnější byly v této věci obecní úřady menších měst okolo deseti tisíc obyvatel, tam se ale s většinou nových ustanovení dosud nesetkali nebo je nevyužívají. Co se týče ochoty při poskytování informací u realitních kancelářích, byl výsledek ještě horší než u

státních institucí. Z celkem patnácti oslovených realitních kanceláří odpověděly tři, dvě se zamítavou odpovědí a jediná kladně, ta nakonec poskytla i osobní konzultaci na jejich právním oddělení. Další dvě realitní kanceláře, které odpověděly, kategoricky odmítly veškerou komunikaci, pokaždé z časových důvodů. Nejedná se o zveřejňování jakéhokoli jejich know-how, šlo jen o pohled na věc nové legislativy z jejich strany. Advokátní kanceláře vesměs odpověděly ve smyslu toho, že jestli chci informace, mám zaplatit hodinu jejich práce a oni se mi tu hodinu budou věnovat. Z právní oblasti se naštěstí dá spousta věcí dohledat na internetu. Nabízí se otázka, kde tedy člověk může získat informace o právech k nemovitostem, když ani ti, kteří s nimi pracují nejvíce a v nejširším spektru odmítají podávat jakékoli informace.

K průběhu a způsobu zápisu práv do katastru lze dodat snad jen to, že s nárůstem nově zapisovaných práv do katastru vkladem narostla i nepřehlednost formuláře pro návrh vkladu – deset stránek je pro laika opravdu oříšek a ani zkušení odborníci si nejsou často jistí.

Dle mého názoru ještě ani po víc jak dvou letech není u většiny právních vztahů nově zapisovaných k nemovitostem plně využít potenciál jejich použití v praxi.

8 SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

k.ú.	katastrální území
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
NOZ	zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
nový občanský zákoník	zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
atd	a tak dále
RK	realitní kancelář
starý občanský zákoník	zákon č. 40/1964 Sb.
IS	inženýrská síť
NKÚ	Nejvyšší kontrolní úřad
SPI	soubor popisných informací
OKO	obnova katastrálního operátu
katastrální vyhláška	vyhláška č. 357/2013 Sb. ze dne 1. listopadu 2013, o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
katastrální zákon	zákon č. 256/2013 Sb. ze dne ze dne 8. srpna 2013, o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
§	paragraf
Sb.	Sbírka zákonů a mezinárodních smluv
apod.	a podobně
LV	list vlastnictví
JPV	jiné právní vztahy
tzv.	takzvaně
p.č.	parcelní číslo

9 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 Úprava stromů přesahujících na sousední pozemek.....	16
Obr. 2 Zdi, dnes rozhrady, zakreslené v novoměřickém náčrtu.....	18
Obr. 3 Výřez z vyvlastňovacího rozhodnutí za účelem veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury	19
Obr. 4 Výřez ze vzoru kupní smlouvy nemovitostí.....	23
Obr. 5 Výřez ze vzoru darovací smlouvy nemovitostí.....	23
Obr. 6 Spoluvlastnictví ke třem různým nemovitostem.....	27
Obr. 7 Část výpisu z katastru nemovitostí pro SJM.....	30
Obr. 8 Zápis přídatného spoluvlastnictví na výpisu z KN	31
Obr. 9 Pořadí práv ve výpisu z katastru	33
Obr. 10 Zápis práva stavby na LV	35
Obr. 11 výřez z Usnesení z jednání zastupitelstva města Havlíčkův Brod ze dne 16.6.2014	38
Obr. 12 Informace o parcele se zřízeným právem stavby z nahlížení do KN + vizualizace bytového domu	38
Obr. 13 Výřez z návrhu rozsahu služebnosti inženýrské sítě	41
Obr. 14 Příklad zřízené služebnosti stezky a cesty	48
Obr. 15 Zápis služebnosti stezky a cesty na LV	48
Obr. 16 Zápis věcného břemene u kaple v Pohodlí.....	51
Obr. 17 Pořadí zástavních práv na LV.....	54
Obr. 18 Výňatek z kupní smlouvy.....	59
Obr. 19 Předkupní právo ve výpisu z katastru po zapsání kupní smlouvy z Obr. 18.....	60
Obr. 20 Jak funguje svěřenský fond.....	65
Obr. 21 Zákaz zatížení nemovitosti pro refinancování stávající půjčky	67
Obr. 22 Příklad identifikace nemovitostí v kupní smlouvě	69
Obr. 23 Příklad identifikace smluvních stran	70
Obr. 24 Odstavec smlouvy specifikující věcné břemeno pouze k části pozemku dle geometrického.....	72
Obr. 25 Výřez z příslušného geometrického plánu.....	72
Obr. 26 Úvodní stránka aplikace Návrh na vklad na www.cuzk.cz	76
Obr. 27 Vzor zápisu poznámky spornosti na LV.....	82

10 SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Tabulka 1 Ochranná pásma nadzemního vedení elektrizační sítě 42

Graf 1 Využití nových věcných práv po 1.1.2014 86

11 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] ČESKÁ REPUBLIKA. Část 3 Hlava 2 Díl 3 Oddíl 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 25. 3. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast3-hlava2-dil3-oddil1>
- [2] CIBIENOVÁ, Markéta. K problematice práva nezbytné cesty. In: *Epravo.cz: Sběrka zákonů, judikatura, právo* [online]. 2015 [cit. 2016-03-25]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/k-problematice-prava-nezbytnne-cesty-97803.html>
- [3] Vyvlastnění. In: *BusinessInfo.cz: Oficiální portál pro podnikání a export* [online]. CzechTrade, 2014 [cit. 2016-03-25]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vyvlastneni-ppbi-51049.html#!&chapter=1>
- [4] ČESKÁ REPUBLIKA. Část 3 Hlava 2 Díl 3 Oddíl 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 25. 3. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast3-hlava2-dil3-oddil2>
- [5] ČESKÁ REPUBLIKA. § 45 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 25. 3. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2001-254#p45>
- [6] ČESKÁ REPUBLIKA. Část 3 Hlava 2 Díl 4 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 25. 3. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast3-hlava2-dil4>
- [7] NEVRKLA, Luboš. Další změna zákonného předkupního práva? In: *Epravo.cz: Sběrka zákonů, judikatura, právo* [online]. Praha, 2015 [cit. 2016-03-25]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/dalsi-zmena-zakonneho-predkupniho-prava-99080.html>
- [8] ČESKÁ REPUBLIKA. Část 2 Hlava 1 Díl 4 Oddíl 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 25. 3. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast2-hlava1-dil4-oddil2>
- [9] Nově je možné darování do společného jmění manželů. In: *Profiprávník.cz: Advokátní kancelář* [online]. 2015 [cit. 2016-03-25]. Dostupné z: <http://www.profipravnik.cz/p/nove-je-mozne-darovani-do-spolecneho-jmeni-manzelu-1121.html>
- [10] KLOPAN, Miroslav. Věcná práva k věci cizí v římském právu a současná právní realita. Brno, 2012. Bakalářská práce. Právnická fakulta Masarykovy univerzity.
- [11] ČESKÁ REPUBLIKA. Část 3 Hlava 2 Díl 5 Oddíl 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 5. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast3-hlava2-dil5-oddil1>
- [12] Důvodová zpráva k § 1240 až 1249. In: *OBCZAN: komunitní portál o rekonstrukci* [online]. 2013 [cit. 2016-04-05]. Dostupné z: <https://www.obczan.cz/zakon/noz/cast-treti/hlava-ii/dil-5/oddil-1/pododdil-2?detail-item-3554-comments-item-1628-expanded=1&do=detail-item-3551-comments-item-725-switchExpanded#>
- [13] ČESKÁ REPUBLIKA. Část 5 Hlava 2 Díl 1 Oddíl 5 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 6. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast5-hlava2-dil1-oddil5>
- [14] ČESKÁ REPUBLIKA. Část 3 Hlava 2 Díl 5 Oddíl 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 7. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast3-hlava2-dil5-oddil2>

- [15] VRZALOVÁ, Lenka. Katastrální vyhláška. Změny v souboru popisných informací: Seminář nový katastrální zákon. Praha, 2013. Dostupné také z: http://www.cuzk.cz/O-resortu/Nemoforum/Akce-Nemofora/Seminare/Seminar-Novy-katastralni-zakon/NKZ_SPI_MgrVrzalova_5-12-2013.aspx
- [16] Zrušení služebnosti pro změnu poměrů vyvolanou vlastníkem služebného pozemku. In: Profiprávo.cz [online]. 2015 [cit. 2016-04-07]. Dostupné z: http://profipravo.cz/index.php?page=article&id_category=78&id_article=258529&csum=43d85467
- [17] Důvodová zpráva k § 1267 až 1298. In: OBCZAN: komunitní portál o rekodifikaci [online]. 2013 [cit. 2016-04-07]. Dostupné z: <https://www.obczan.cz/zakon/noz/cast-treti/hlava-ii/dil-5/oddil-2/pododdil-4?detail-item-3654-comments-item-1559-expanded=1&do=detail-item-3623-comments-item-730-switchExpanded>
- [18] ČESKÁ REPUBLIKA. Část 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 8. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2001-254#cast1>
- [19] ČESKÁ REPUBLIKA. Část 1 Hlava 9 Díl 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 8. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2001-254#cast1-hlava9-dil2>
- [20] Závěrečná zpráva RIA k NZ o vlastnictví k některým družstevním bytům, In: Vláda české republiky, www.vlada.cz [online]. [cit. 2016-04-07]. <http://www.vlada.cz/assets/ppov/lrv/ria/databaze/Zaverecna-zprava-RIA-k-NZ-o-vlastnictvi-k-nekterym-druzstevnim-bytum.pdf>
- [21] JUDr. Petr Bezouška, Ph.D., Pestrost věcných břemen, aneb nejde jen o právo pastvy. In: PRK Partners - advokátní kancelář [online]. [cit. 2016-04-09]. Dostupné z: <http://www.prkpartners.cz/rekodifikace/legislativni-novinky/268-pestrost-vecnych-bremen-aneb-nejde-jen-o-pravo-pastvy/>
- [22] ČESKÁ REPUBLIKA. Část 3 Hlava 2 Díl 5 Oddíl 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 9. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast3-hlava2-dil5-oddil3>
- [23] ČESKÁ REPUBLIKA. Část 3 Hlava 2 Díl 5 Oddíl 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 18. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast3-hlava2-dil5-oddil3>
- [24] ČESKÁ REPUBLIKA. Část 4 Hlava 2 Díl 1 Oddíl 2 Oddíl 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 18. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast4-hlava2-dil1-oddil2-oddil3>
- [25] ČESKÁ REPUBLIKA. Část 4 Hlava 2 Díl 1 Oddíl 2 Oddíl 4 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 18. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast4-hlava2-dil1-oddil2-oddil4>
- [26] ČESKÁ REPUBLIKA. § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 18. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#p3056>
- [27] ČESKÁ REPUBLIKA. Část 4 Hlava 2 Díl 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 19. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast4-hlava2-dil2>

- [28] ČESKÁ REPUBLIKA. Část 4 Hlava 2 Díl 12 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 19. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast4-hlava2-dil12>
- [29] ČESKÁ REPUBLIKA. Část 1 Hlava 6 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích). In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 23. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2001-274#cast1-hlava6>
- [30] ČESKÁ REPUBLIKA. § 46 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon). In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 23. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-458#p46>
- [31] ČESKÁ REPUBLIKA. § 68 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon). In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 23. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-458#p68>
- [32] ČESKÁ REPUBLIKA. § 87 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon). In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 23. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-458#p87>
- [33] Srovnání veřejných dražeb a dražeb v rámci exekuce. In: *Epravo.cz* [online]. [cit. 2016-04-24]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/srovnani-verejnych-drazeb-a-drazeb-v-ramci-exekuce-77944.html>
- [34] KREJČÍ, Pavla a Vladimíra KNOBLOCHOVÁ. Okamžik nabytí vlastnického práva v případě sjednání výhrady vlastnického práva při koupi nemovité věci. In: *Bulletin-advokacie.cz: Oficiální stránky odborného právníckého časopisu české advokacie* [online]. 2015 [cit. 2016-04-24]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/okamzik-nabyti-vlastnickeho-pri-koupi-nemovite-veci?browser=mobi>
- [35] PETRŮ, Hana. Právní a ekonomické aspekty zavedení institutu práva stavby. Zlín, 2015. Diplomová práce. Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně. Vedoucí práce Judr. Jiří Zícha, Ph.D.
- [36] VRZALOVÁ, Lenka. Nesprávné použití práva stavby včetně ukázek z praxe: NOZ: PRÁVO STAVBY V SOUVISLOSTECH, DISKUSNÍ SETKÁNÍ STAVEBNÍHO FÓRA. 2015.
- [37] JÍLKOVÁ, Nikola. Rizika výhrady zpětné koupě po rekodifikaci. In: *Epravo.cz* [online]. 2015 [cit. 2016-04-24]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/rizika-vyhrady-zpetne-koupe-po-rekodifikaci-97541.html>
- [38] ČESKÁ REPUBLIKA. Část 4 Hlava 2 Díl 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 24. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast4-hlava2-dil2>
- [39] VAJDA, Lukáš. K přídatnému spoluvlastnictví. In: *Epravo.cz* [online]. Praha, 2015 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/k-pridatnemu-spoluvlastnictvi-96818.html>
- [40] ČESKÁ REPUBLIKA. § 2897 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 27. 4. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#p2897>
- [41] Náповěda k aplikaci Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí: Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku. In: *Náповěda k aplikaci Návrh na vklad práva*

- do katastru nemovitostí [online]. ČÚZK, 2012 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: <https://nv.cuzk.cz/Web/Help/index.htm?context=2860>
- [42] Náповѣda k aplikaci Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí: Zákaz zcizení nebo zatížení. In: Náповѣda k aplikaci Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí [online]. ČÚZK, 2012 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: <https://nv.cuzk.cz/Web/Help/>
- [43] ČESKÁ REPUBLIKA. Část 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 6. 5. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256#cast2>
- [44] ČESKÁ REPUBLIKA. Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 6. 5. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-359>
- [45] ŠULA, Ivan a Milan ŠEBESTA. K otázce vlivu označení smluvních stran na platnost obchodněprávního vztahu. In: Epravo.cz [online]. 2010 [cit. 2016-05-07]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/k-otazce-vlivu-oznaceni-smluvnich-stran-na-platnost-obchodnepravniho-vztahu-67149.html>
- [46] COMPANIES AND OFFICES, A.S. Svěřenský fond: legální ochrana majetku [online]. © CYRRUS Marketing s.r.o. 2015, 2015 [cit. 2016-05-07]. Dostupné z: <http://www.sverenskyfond.eu/>
- [47] TOMANOVÁ, Eliška. Podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí od 1. 1. 2014. In: Epravo.cz [online]. 2014 [cit. 2016-05-08]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/podani-navrhu-na-vklad-vlastnickeho-prava-do-katastru-nemovitosti-od-1-1-2014-95212.html>
- [48] ŠTĚPÁNKOVÁ, Kateřina. NÁVRH NA ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ O POVOLENÍ VKLADU DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ. In: ČÚZK: Státní správa zeměměřictví a katastru [online]. 2015 [cit. 2016-05-08]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Zivotni-situace/Jedobre-vedet/Vybrane-zivotni-situace-katastr-nemovitosti/Zivotni-situace-Navrh-na-vklad-do-KN.aspx>
- [49] ČESKÁ REPUBLIKA. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 8. 5. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-357>
- [50] NÁVOD PRO SPRÁVU KATASTRU NEMOVITOSTÍ. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2016, 174 s. Dostupné také z: <http://cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK/160303022.aspx>
- [51] ČESKÁ REPUBLIKA. Část 3 Hlava 2 Díl 6 Oddíl 4 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010-2016 [cit. 14. 5. 2016]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast3-hlava2-dil6-oddil4>
- [52] Stručná historie pozemkových evidencí. In: ČÚZK: Státní správa zeměměřictví a katastru [online]. © 2016 ČÚZK [cit. 2016-05-18]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>