



# Společenství vlastníků jednotek a katastr nemovitostí

Daniela Šustrová

© 2018



Právnická  
fakulta

# Právní rámec

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

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



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

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

# Společenství vlastníků jednotek

Založení	Vznik
<ul style="list-style-type: none"><li>• § 1166 odst. 2 OZ</li></ul> <p>Má-li rozdělení vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek.</p> <p><i>A pozor na druhou větu:</i></p> <p><u>Nevznikne-li</u> v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků, určí prohlášení správce, pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• § 1204 OZ</li></ul> <p>Společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku</p> <p>Zápis je konstitutivní</p>

# Upozornění na výpisu z KN

(centrální LV)

◦ Vznik společenství vlastníků prokázán

Stavba: Michle, č.p. 420, 421

V-16257/2014-101

◦ Společenství vlastníků založeno podle § 1200 obč.zák.

Parcela: 894

V-50087/2015-101

◦ Povinnost prokázat vznik společenství vlastníků nejpozději

do 11.1.2016

Parcela: 894

V-84564/2015-101

## Nabývání nemovitostí společenstvím vlastníků

- nemovitost slouží k činnostem souvisejícím se správou domu a pozemku (např. k pozemku navazující na pozemek zastavěný domem)
- Jaký bude postup při zrušení SVJ?
- Jaká bude vkladová listina?

# Předkupní právo spoluvlastnické

(§ 1124 odst. 1 OZ)

zákon	čeho se týká	účinnost
z.č. 460/2016 Sb., novela OZ	§ 23 odst. 1 písm. zb) vzdání se předkupního práva spoluvlastníka	1.1.2018

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

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

## Zakládání do sbírky listin

- 500,- Kč
- Úplné znění prohlášení vlastníka -  
předkládá osoba odpovědná za správu domu

o Úplné znění prohlášení o vymezení jednotek ve sbírce listin

Parcela: 928/4

Z-2227510/2017-101

Listina Úplné znění prohlášení vlastníka ze dne 05.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni  
08.06.2017. Zápis proveden dne 12.07.2017.

Z-2227510/2017-101

Judikatura NS ČR

# Smlouva na jednotku podle ZVB

26 Cdo 3862/2015

- Pokud se smlouva týká bytové jednotky vzniklé do 31. 12. 2013, musí ji strany vymezit v souladu se ZBV.
- V ostatním se smlouva o převodu bytové jednotky řídí OZ.
- Proto je platná i když převodce věc prodal jinému, aniž ji nejprve nabídl ke koupi nájemci.
- Nájemce může své předkupní právo uplatnit vůči nabyvateli dle § 2144/1 OZ



# Legitimace SVJ k podání žaloby

22 Cdo 3511/2016, 28 Cdo 3372/2007, 29 Cdo 3269/2010

- Společenství vlastníků jednotek může (dle úpravy účinné před 1.1.2014) podat též žalobu:
  - (i) Na vyklizení společných částí budovy, které žalovaný užívá bez právního důvodu
  - (ii) Proti osobě, která ruší práva vlastníků jednotek ke společným částem nebo
  - (iii) Na určení, že věcné břemeno váznoucí na společných částech neexistuje

# Žaloba člena SVJ

26 Cdo 4641/2015

- Člen společenství vlastníků jednotek (SVJ) může žalovat (převodce i SVJ jako nabyvatele) na určení, že převodce je nadále vlastníkem pozemku (neboť SVJ překročilo koupí své kompetence, a koupě je proto absolutně neplatná).

# odkazy

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

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



Právnická  
fakulta