

11. 9. 2001

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Zápis vlastnického práva k rozestavěné stavbě

Dnes je velmi běžné na rozdíl od časů nedávno minulých, že si nový domek nestavíme sami, ale buď jej už nově postavený kupujeme anebo si jej necháme postavit „na zakázku“. Potom se jeví jako zcela nelogický požadavek praxe některých katastrálních úřadů, které se brání zapsat jako vlastníky rozestavěné stavby právě vlastníky na rozdíl od stavebníka.

Dnes je velmi běžné na rozdíl od časů nedávno minulých, že si nový domek nestavíme sami, ale buď jej už nově postavený kupujeme anebo si jej necháme postavit „na zakázku“. Potom se jeví jako zcela nelogický požadavek praxe některých katastrálních úřadů, které se brání zapsat jako vlastníky rozestavěné stavby právě vlastníky na rozdíl od stavebníka.

A jak se může zkomplikovat situace, kdy např. rozestavěný komplex staveb přejde (např. kupní smlouvou) na jiné majitele, které katastrální úřad odmítne zapsat jako vlastníky s odůvodněním, že nejsou splněny zákonné požadavky. Praxe jednotlivých katastrálních úřadů v České republice je k této otázce velmi různá. Jaké jsou tedy zákonné požadavky na zápis vlastnického práva k rozestavěné stavbě?

Základní právní úpravu nalezneme v ustanovení § 5 odst. 6 zákona č. 344/1992, katastrální zákon, který uvádí: „Jako vlastník novostavby, která je předmětem evidování v katastru, zapisuje se stavebník uvedený v kolaudačním rozhodnutí, není-li jinou listinou prokázáno, že vlastníkem je někdo jiný. Jako vlastník rozestavěné budovy se zapisuje stavebník uvedený ve stavebním povolení, není-li jinou listinou prokázáno, že vlastníkem je jiná osoba“. Problém tedy nenastává, je-li v návrhu na zápis rozestavěné stavby zapsán stavebník uvedený ve stavebním povolení, který pak převede stavbu na jiného a ten je zapsán k již evidované stavbě jako nový vlastník.

Zákon ale jasně stanoví, že vlastníkem může být zapsán i někdo jiný, bude-li to doložené jinou listinou. Jakou?

Při zápisu rozestavěných budou do katastru nemovitostí je společně s návrhem na tento zápis nutno doložit stavební povolení, geometrický plán (zaměření rozestavěné budovy) a čestné prohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného s jeho úředně ověřeným podpisem, že se jedná o rozestavěnou budovu – zde katastrální úřady požadují právě čestné prohlášení stavebníka event. stavebníků. Dotud je praxe jednotlivých úřadů stejná, dále se však rozcházejí.

Zatímco někde k zápisu rozestavěné budovy do katastru nemovitostí a návrhu na vklad vlastnického práva k této budově postačí, když bude doložena např. smlouva o dílo, ze které vyplývá, kdo je vlastníkem stavby, tak jinde nejprve musí dojít k zápisu rozestavěné budovy do katastru nemovitostí, záznamem bude jako vlastník zapsán stavebník uvedený ve stavebním povolení a teprve poté může dojít k převodu nemovitosti a vkladu vlastnického práva nabyvatele.

Tuto praxi katastrální úřady zdůvodňují tak, že nelze převést nemovitost, která není zapsána v katastru nemovitostí neboť smlouva, kterou bude převáděna, nebude určitá – nebude v ní přesně určena stavba podle zápisu v katastru nemovitostí, tato smlouva nebude úřadem brána jako podklad

pro zápis. A závěr? Raději si vždy ověřte, jakou praxi vykonává právě váš katastrální úřad, předejdete tak mnoha nepříjemnostem.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)