|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Státní pozemkový úřad**  Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov  <http://www.spucr.cz> | | | **MP**  **část 2/1** |
| **2/1 Vlastnická dispozice se spoluvlastnickými podíly ve vlastnictví státu a příslušností hospodařit Státním pozemkovým úřadem.** | | | | |
| **Schvalovatel:** Ing. Martin Vrba  Ústřední ředitel Státního pozemkového úřadu  **Dne**: 22. 07. 2020  **Zpracovatel**: Ing. Eva Šobáňová  Ředitelka odboru převodu majetku státu  **Garant:** Ing. Václav Kohlíček  Ředitel Sekce majetku státu  **Č.j.:** SPU 241404/2020 **Nahrazuje:** MP část 2/1  Aktualizovaný k 01. 07. 2019 | | **Účinnost dokumentu:**  Od 23. 07. 2020 | **Dotčené osoby:** Zaměstnanci KPÚ  Zaměstnanci odboru převodu majetku státu  **Klasifikace citlivosti:** Veřejné | |

|  |  |
| --- | --- |
| Verze dokumentu | 1.11 |
| Počet stran | 16 |
| Přílohy | 1. Vzor výzvy k  úhradě cenového rozdílu vzniklého z dohody o rozdělení společné věci 2. Vzor výzvy k úhradě nákladů spojených s převodem nemovitostí 3. Vzor dohody o rozdělení společné věci 4. Vzor registračního čísla a variabilního symbolu 5. Vzor výzvy k úhradě kupní ceny 6. Vzor kupní smlouvy 7. Objednávka znaleckého posudku 8. Vzor čestné prohlášení manželů 9. Vzor registračního čísla a variabilního symbolu (kupní sml.) 10. Vzor žádosti o vypořádání podílového spoluvlastnictví 11. Vzor výzvy k podpisu smlouvy (převod na SPÚ) 12. Vzor kupní smlouvy (převod na SPÚ) |
| Předchozí verze | MP část 2/1 účinná od 01. 07. 2019 |
| |  | | --- | | Změny proti předchozí verzi | | 1. Zohlednění novely občanského zákoníku – zákon č. 163/2020 Sb. 2. Zařazení nové kapitoly 7.11 Souběh žádostí. 3. Vyřazení Přílohy č. 13 Vzor prohlášení o nevyužití předkupního práva. |



**Metodický pokyn Státního pozemkového úřadu**

**„2/1 Vlastnická dispozice se spoluvlastnickými podíly ve vlastnictví státu a příslušností hospodařit Státním pozemkovým úřadem“**

Vydává: **STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774

Odbor převodu majetku státu

**Praha 2020**

Obsah

[Zkratky a pojmy 4](#_Toc45712816)

[1 Úvodní ustanovení 5](#_Toc45712817)

[2 Účel a cíle aktualizace metodického pokynu 5](#_Toc45712818)

[3 Metodický pokyn je aktualizován zejména z důvodu nasazení produkční programové aplikace Ostatní převody do Údržby. Působnost 5](#_Toc45712819)

[4 Seznam použitých právních předpisů 5](#_Toc45712820)

[5 Vlastnická dispozice se spoluvlastnickými podíly ve vlastnictví státu s příslušností hospodařit SPÚ 6](#_Toc45712821)

[5.1 Spoluvlastnické podíly obecně 6](#_Toc45712822)

[5.2 Nemovitosti, ke kterým nebyl dohledán nabývací titul prokazující přechod vlastnického práva na stát 7](#_Toc45712823)

[5.3 Změna vlastnictví v souvislosti s nájmem 7](#_Toc45712824)

[5.4 Nemovitosti, které náleží do režimu blokace církevního majetku 7](#_Toc45712825)

[5.5 Nemovitosti s výskytem meliorační stavby 7](#_Toc45712826)

[5.6 Nemovitosti nezbytně nutné pro realizaci KoPÚ 8](#_Toc45712827)

[5.7 Nemovitosti na území národních parků 8](#_Toc45712828)

[5.8 Nemovitosti vykoupené pro účely realizace pozemkových úprav 8](#_Toc45712829)

[5.9 Nemovitosti určené pro rozvojové programy státu schválené vládou 8](#_Toc45712830)

[6 Postup SPÚ při vypořádání spoluvlastnických podílů a převodu spoluvlastnického podílu 8](#_Toc45712831)

[6.1 Převod spoluvlastnického podílu na spoluvlastníka 8](#_Toc45712832)

[6.2 Rozdělení společné věci 9](#_Toc45712833)

[7 Činnosti související s uzavřením smlouvy - obecně 10](#_Toc45712834)

[7.1 Žádost o převod 10](#_Toc45712835)

[7.2 Geometrický plán 10](#_Toc45712836)

[7.3 Zápis do katastru nemovitostí 11](#_Toc45712837)

[7.4 Ocenění 11](#_Toc45712838)

[7.5 Náklady spojené s rozdělením společné věci nebo s převodem spoluvlastnického podílu 11](#_Toc45712839)

[7.6 Kupní cena, cenový rozdíl, náklady 11](#_Toc45712840)

[7.7 Daň z nabytí pozemků 11](#_Toc45712841)

[7.8 Společné jmění manželů 12](#_Toc45712842)

[7.9 Nabytí nemovitosti pouze jedním z manželů 12](#_Toc45712843)

[7.10 Registr smluv 12](#_Toc45712844)

[7.11 Souběh žádostí 12](#_Toc45712845)

[8 Příprava a podpis dohody o rozdělení společné věci a smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu 13](#_Toc45712846)

[9 Přílohy: 16](#_Toc45712847)

# Zkratky a pojmy

**ČÚZK** Český úřad zeměměřický a katastrální

**SPÚ** Státní pozemkový úřad

**KPÚ** Krajský pozemkový úřad

**KoPÚ**  komplexní pozemkové úpravy

**k.ú.** katastrální území

**meliorační stavba** souhrnný název pro hlavní odvodňovací zařízení, hlavní závlahové zařízení a protierozní opatření

**MP** metodický pokyn

**NOZ** zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

**OPMS** Odbor převodu majetku státu

**OVHS** Odbor vodohospodářských staveb

# Úvodní ustanovení

Tento metodický pokyn upravuje postup a kompetence organizačních útvarů a organizačních jednotek Státního pozemkového úřadu při majetkoprávním zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dle § 17 odst. 3 písm. a) zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

# Účel a cíle aktualizace metodického pokynu

Metodický pokyn je aktualizován s ohledem na novelizaci občanského zákoníku, dle kterého od 1. 7. 2020 bylo s určitým časovým omezením zrušeno předkupní právo spoluvlastníků v případě prodeje spoluvlastnického podílu.

# Metodický pokyn je aktualizován zejména z důvodu nasazení produkční programové aplikace Ostatní převody do Údržby. Působnost

Organizačními jednotkami zapojenými do procesů a činností vyplývajících z tohoto metodického pokynu jsou:

1. krajské pozemkové úřady
2. pobočky krajských pozemkových úřadů
3. Odbor převodu majetku státu
4. Odbor vodohospodářských staveb
5. Odbor ekonomický

v návaznosti na svěřené kompetence.

# Seznam použitých právních předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů

Zákon č. 460/2016 Sb., změna občanského zákoníku

Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů,

Zákon č. 243/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související se zákonem č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů,

Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků, ve znění pozdějších předpisů, (zrušen k 1. 1. 2013)

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů,

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů,

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů,

Zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,

Nařízení vlády č. 218/2014 Sb., o stanovení rezervy státních pozemků pro uskutečňování rozvojových programů státu, (zrušen k 1. 8. 2016)

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění zákona č. 254/2016 Sb., kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,

Zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů,

Zákon č. 163/2020 Sb., změna občanského zákoníku a dalších souvisejících zákonů.

# Vlastnická dispozice se spoluvlastnickými podíly ve vlastnictví státu s příslušností hospodařit SPÚ

SPÚ bude k majetkoprávnímu zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví přistupovat pouze ve výjimečných a odůvodnitelných případech.

S ohledem na snižující se disponibilní výměru zemědělské půdy státu v příslušnosti hospodařit SPÚ je žádoucí, aby v rámci zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví bylo upřednostňováno vypořádání formou rozdělení společné věci oproti převodu spoluvlastnického podílu státu na spoluvlastníka.

Pokud nastane situace, že v území s nedostatkem státní půdy, kde jsou plánovány nebo probíhají KoPÚ a kde je SPÚ příslušný hospodařit se spoluvlastnickým podílem státu, přičemž disponibilita SPÚ k spoluvlastnickým podílům zbývajících spoluvlastníků by výrazným způsobem ovlivnila průběh realizace KoPÚ, pak je možné od spoluvlastníků odkoupit jejich spoluvlastnické podíly.

## Spoluvlastnické podíly obecně

Česká republika - Státní pozemkový úřad (dále jen „SPÚ“) je v řadě případů jedním ze spoluvlastníků nemovitosti. Spoluvlastnictví vyjádřené ideálními podíly znamená, že všichni spoluvlastníci vlastní celou věc společně a příslušný podíl vyjadřuje pouze míru účasti spoluvlastníka na právech a povinnostech ze spoluvlastnického vztahu. K věci mají práva všichni spoluvlastníci, tzn., že mimo jiné společně rozhodují o hospodaření s věcí.

Novelou občanského zákoníku zákonem č. 163/2020 Sb. bylo od 01. 07. 2020 zrušeno předkupní právo spoluvlastníků k podílům ostatních spoluvlastníků s tím rozdílem, že pokud spoluvlastník nemohl ovlivnit nabytí spoluvlastnického podílu (dědictví), tak při převodu spoluvlastnického podílu, mají ostatní spoluvlastníci po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Z uvedeného lze dovodit, že pokud SPÚ bude převádět spoluvlastnický podíl státu na jednoho ze spoluvlastníků a dalšímu ze spoluvlastníků bude v daném okamžiku svědčit předkupní právo (bude v šesti měsíční lhůtě), tak převod podílu státu může být realizován bez toho, aby bylo nutné dokládat prohlášení o nevyužití předkupního práva.

Dle NOZ žádný ze spoluvlastníků nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o majetkoprávním vypořádání spoluvlastnických podílů, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Pomineme-li ve vztahu k spoluvlastnickému podílu SPÚ řešení soudní cestou, pak jsou pro SPÚ v zásadě možné dva způsoby dispozice se spoluvlastnickými podíly:

a) převodem spoluvlastnického podílu na spoluvlastníka, nebo

b) rozdělením společné věci s tím, že v rámci této dispozice je možné uvažovat o oddělení ze spoluvlastnictví nebo o zrušení spoluvlastnictví. Majetkoprávní prověření a obstarání listin prokazujících vlastnictví státu k podílu evidovanému ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí), tj. ověření vlastnictví listinami, je nezbytné při všech převodech nemovité věci (dále jen nemovitosti“) či reálném rozdělení nemovitostí.

Toto obecné ustanovení se netýká postupu při řízení o pozemkových úpravách. Nakládání se spoluvlastnictvím při pozemkových úpravách má speciální úpravu v § 9 odst. 16 zákona č. 139/2002 Sb., § 19 vyhlášky č. 13/2014 Sb. a v Metodickém návodu k provádění pozemkových úprav.

## Nemovitosti, ke kterým nebyl dohledán nabývací titul prokazující přechod vlastnického práva na stát

V případě, že v katastru nemovitostí je vedeno vlastnické právo státu k zemědělskému pozemku, které nelze doložit listinnými doklady nebo ze zápisu vyplývá, že vlastník zemědělského pozemku není znám, lze jejich převod dle tohoto MP realizovat až po uplynutí tříměsíční lhůty od vyhlášení výzvy k podání námitek vlastnického práva k pozemkům, jež mají být předmětem zamýšleného převodu pozemků v souladu s ust. § 20 zákona č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákona o SPÚ“). Pokud v této tříměsíční lhůtě podá jiná osoba námitku vlastnického práva u Státního pozemkového úřadu, nelze pozemek převést. Jestliže ve lhůtě 1 roku od podání námitky dotčená osoba nedoloží, že ve lhůtě 1 roku podala námitku návrh na vklad vlastnického práva do katastru nebo žalobu na určení vlastnického práva k soudu, může SPU převod pozemku zrealizovat.

Rovněž lze akceptovat potvrzení o zveřejnění zamýšleného převodu realizované dle ustanovení § 15 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

## Změna vlastnictví v souvislosti s nájmem

Změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Převedl-li pronajímatel vlastnické právo k věci, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání, která zákon nestanoví (§2221 odst. 1 NOZ). Takové povinnosti je nutno sjednat ve smlouvě.

## Nemovitosti, které náleží do režimu blokace církevního majetku

V případě spoluvlastnického podílu státu, ke kterému je příslušný hospodařit SPÚ a které přešly nebo byly převedeny po 25. 02. 1948 do vlastnictví státu z vlastnictví církve, náboženské společnosti, řeholního řádu nebo kongregace, je nutné respektovat to, že spoluvlastnický podíl nelze převádět, ani nelze uzavírat smlouvu o vypořádání podílového spoluvlastnictví reálným rozdělením. Převod je možné realizovat po splnění podmínek daných ustanovením § 13 zákona č. 428/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

## Nemovitosti s výskytem meliorační stavby

Převod pozemků, na kterých se nachází meliorační stavba (povrchová nebo podzemní), je možné realizovat pouze se souhlasem a za podmínek daných v písemném stanovisku odboru vodohospodářských staveb. Tento postup se vztahuje i na převod meliorační stavby.

V případě, že spoluvlastník podal písemnou žádost o převod spoluvlastnického podílu, KPÚ prokazatelně zjistí, zdali se na předmětném pozemku nenachází meliorační stavba. Katastrální území, kde se meliorační stavby nacházejí, budou evidovány v geografickém programu, jakožto zvláštní mapová vrstva nebo příp. jinou vhodnou formou (např. seznam s názvy dotčených katastrálních území). Pokud KPÚ zjistí existenci meliorační stavby na předmětném pozemku, dotáže se (písemně nebo elektronicky) Odboru vodohospodářských staveb, zdali souhlasí s převodem předmětného pozemku a příp. za jakých podmínek je možné tento převod realizovat.

## Nemovitosti nezbytně nutné pro realizaci KoPÚ

Pokud se pobočka KPÚ v rámci prověřování dotčeného pozemku vyjádří, že pozemek je nezbytný pro realizaci společných zařízení v rámci připravované nebo již probíhající KoPÚ, nebude vypořádání podílového spoluvlastnictví realizováno.

## Nemovitosti na území národních parků

Pokud se nemovitosti se spoluvlastnickým podílem státu nachází na území národních parků ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nelze spoluvlastnický podíl státu převádět na spoluvlastníka nebo další osobu, nejde-li o postup dle § 23 odst. 2 tohoto zákona.

## Nemovitosti vykoupené pro účely realizace pozemkových úprav

Pokud SPÚ vykoupil spoluvlastnický podíl pro účely realizace společných zařízení v rámci pozemkových úprav, pak tento podíl může být majetkoprávně řešeny pouze postupy dle zákona č. 139/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. S ohledem na ochranu pozemků nabytých pro účely realizace pozemkových úprav je nutné důsledně sledovat omezení vedená u pozemků v informačním systému SPÚ. Tento metodický pokyn vychází z předpokladu, že pokud došlo k nabytí pozemků za výše uvedeným účelem, je příslušným zaměstnancem údaj o způsobu nabytí daných pozemků důsledně zapsán tak, aby nedošlo k následnému odstátnění.

## Nemovitosti určené pro rozvojové programy státu schválené vládou

Pokud je spoluvlastnický podíl státu zařazený do rezervy pro uskutečnění rozvojových programů státu schválených vládou podle § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nebo bylo v této věci zahájeno správní řízení, nebo je blokovaný v CIS – CRN pro rozvojové programy státu schválené vládou mimo nařízení vlády č. 218/2014 Sb., nelze tento spoluvlastnický podíl převádět na spoluvlastníka nebo další osobu.

# Postup SPÚ při vypořádání spoluvlastnických podílů a převodu spoluvlastnického podílu

Podle ustanovení § 1141 NOZ a ustanovení § 17 odst. 3 písm. a) zákona o půdě se mohou spoluvlastníci dohodnout o rozdělení společné věci nebo o převodu spoluvlastnického podílu; je-li předmětem spoluvlastnictví nemovitá věc, musí být dohoda písemná. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je dále možné realizovat dle zákona č. 139/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v rámci pozemkových úprav, za předpokladu, že tento postup bude v souladu s účelem a cílem pozemkových úprav (§ 2 zák. č. 139/2002 Sb.).

## Převod spoluvlastnického podílu na spoluvlastníka

Prodej podílu ve vlastnictví státu, ke kterému je příslušný hospodařit SPÚ není omezen výší podílů ostatních spoluvlastníků. Převod tak lze realizovat i v případě, že spoluvlastník je vlastníkem minoritního podílu. Převod podílu státu je tedy možný na všechny spoluvlastníky nebo jen na některého z nich.

**Podmínky pro převod spoluvlastnického podílu**

Převod spoluvlastnického podílu bude realizován za cenu v místě a čase obvyklou nebo cenou zjištěnou ke dni převodu, s tím, že pro převod v souladu s ust. § 22 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se vždy použije cena vyšší. Kupní cena musí být v celém rozsahu uhrazena na účet příslušného KPÚ, vedeného u České národní banky před podpisem kupní smlouvy. Výzva k úhradě kupní ceny *(viz příloha č. 9.5)* bude zaslána příslušným KPÚ kupujícímu na dodejku nebo bude na výzvě vyznačeno datum převzetí a podpis kupujícího. Kupní smlouvu není možné uzavřít v případě, že spoluvlastník je dlužníkem vůči SPÚ.

## Rozdělení společné věci

SPÚ přistupuje k vypořádání jeho podílu rozdělením společné věci v případech, kdy charakter nemovitostí ve spoluvlastnictví umožňuje tuto formu vypořádání. Lze uvažovat o oddělení ze spoluvlastnictví (jedná se o případ, kdy SPÚ pro stát získá do výlučného vlastnictví nemovitost přiměřeně odpovídající výši podílu a ostatní spoluvlastníci setrvají ve spoluvlastnictví k ostatním nemovitostem) nebo o zrušení spoluvlastnictví (jedná se o případ, kdy spoluvlastnictví zanikne ke všem nemovitostem). Dohodu o oddělení nebo o zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci lze uzavřít pouze za předpokladu, že k ní přistoupí všichni spoluvlastníci. V rámci této formy vypořádání musí být respektováno to, aby po rozdělení společné věci zůstala v příslušnosti hospodařit SPÚ nemovitost pro plnění jeho úkolů použitelná.

V případě uzavírání dohod o rozdělení společné věci *(viz příloha č. 9.3*), je nutné dbát o to, aby SPÚ získal nemovitost cenově odpovídající jeho spoluvlastnickému podílu. Pokud by SPÚ získal nemovitost, která cenově neodpovídá jeho podílu, je možné, aby spoluvlastník cenový rozdíl doplatil před podpisem smlouvy ***–*** *viz následující příklad:*

**Původní stav**

4 *pozemky vyjádřené cenou* 4000 Kč

P1 (900 Kč), P2 (1200 Kč), P3 (1100 Kč), P4 (800 Kč)

*výše spoluvl. podílů cena dle jednotlivých spoluvlastnických podílů*

SPÚ (id. ½) C0 (2000 Kč)

SP 1 (id. ¼) C1 (1000 Kč)

SP 2 (id. ¼) C2 (1000 Kč)

**Konečný stav po rozdělení**

*pozemky jednotlivých spoluvlastníků cena pozemků po rozdělení*

SPÚ pozemky (P1+P4) CRR 0 = 1700 Kč

SP 1 pozemek (P2) CRR 1 = 1200 Kč

SP 2 pozemek (P3) CRR 2 = 1100 Kč

**Výpočet cenového rozdílu nemovitostí pro jednotlivé spoluvlastníky, resp. doplatek pro SPÚ**

SP 1 CRR 1 – C1 = cenový rozdíl SP 1 (1200 Kč -1000 Kč = 200 Kč)

SP 2 CRR 2 – C2 = cenový rozdíl SP 2 (1100 Kč -1000 Kč = 100 Kč)

Dohodu o rozdělení společné věci, ze které by vyplýval cenový rozdíl ve prospěch SPÚ, lze uzavřít pouze v případě, že za tento rozdíl nebude spoluvlastník požadovat kompenzaci.

**Podmínky pro uzavření dohody o rozdělení společné věci**

Při rozdělení společné věci je třeba respektovat zásadu, aby Česká republika získala nemovitost, resp. nemovitosti cenově odpovídající jejímu podílu (případný rozdíl je možné doplatit). Výzva k úhradě cenového rozdílu *(viz příloha č. 9.1)* bude zaslána příslušným KPÚ spoluvlastníkovi na dodejku nebo bude na výzvě vyznačeno datum převzetí a podpis spoluvlastníka. Dohodu o rozdělení společné věci není možné uzavřít v případě, že spoluvlastník je dlužníkem vůči SPÚ, nebo neprojevil souhlas s jejím uzavřením.

Při rozdělení společné věci mohou nastat tyto situace:

1. ***ČR - SPÚ a další osoba jsou spoluvlastníky jedné nemovitosti***

Vypořádání bude provedeno tak, že dojde k rozdělení nemovitosti (pozemku, budovy, stavby). V daném případě je nutné respektovat stanovisko stavebního úřadu ohledně dělení pozemků, budov a staveb

1. ***ČR - SPÚ a další osoba jsou spoluvlastníky více pozemků***

Vypořádání bude spočívat v tom, že se Česká republika zastoupená SPÚ stane výlučným vlastníkem některých nemovitostí a další osoba výlučným vlastníkem zbývajících nemovitostí. V případě, že hodnotově toto nepřipadá v úvahu, je možné tento způsob kombinovat s dělením nemovitostí, případně lze přistoupit na doplatek ze strany spoluvlastníka

1. ***ČR – SPÚ a další osoba jsou spoluvlastníky pozemku, budovy nebo stavby***

Při vypořádání by měl být zásadně respektován režim stejného vlastníka stavby a vlastníka pozemku touto stavbou zastavěného. Pokud toto není možné, je nutné současně s uzavřením dohody o rozdělení společné věci, řešit otázku užívání pozemků pod stavbou, viz metodické pokyny A - část 2/5.

# Činnosti související s uzavřením smlouvy - obecně

## Žádost o převod

Pokud o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví požádá spoluvlastník, pak žádost bude podána na předepsaném formuláři a musí minimálně obsahovat:

1) spoluvlastník musí být jednoznačně identifikován

* + - * + u fyzické osoby: jméno, příjmení, titul, rodné číslo, rodinný stav, trvalý pobyt

- u právnické osoby: obchodní firma, IČO, sídlo, kopie zápisu ze zákonem stanovené evidence (např. aktuální výpis z obchodního rejstříku s vyznačenými posledními změnami) plnou moc v případě, že je kupující zastoupen zmocněncem, ze které je patrný rozsah jednatelských oprávnění osoby jednající za zmocnitele. Pokud se jedná pouze o zastupování v rámci jednání (bez možnosti podpisu za zmocnitele) není vyžadován úředně ověřený podpis. V případě, že se rozsah zmocněncova oprávnění týká i možnosti podepisovat listiny za zmocnitele, je nutné doložit plnou moc s úředně ověřeným podpisem (je předmětem povinných příloh návrhu na vklad).

- u obce/kraje: usnesení zastupitelstva o zvolení starosty/hejtmana nebo zmocnění zastupovat obec/kraj jinou osobou a souhlas zastupitelstva obce/kraje s majetkoprávním vypořádáním (originál nebo úředně ověřená kopie usnesení obecního/krajského zastupitelstva).

2) specifikace předmětu vypořádání spoluvlastnictví nebo převodu spoluvlastnického podílu

- nemovitosti jsou vždy jednoznačně specifikovány v souladu s § 8 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon

Žádost o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví podává spoluvlastník na místně příslušném KPÚ, v jehož obvodu se nachází dotčený majetek. Žádost bude zaevidována do programu CIS - ŽÁDOSTI. Pokud budou doručeny dodatky žádosti, budou rovněž zaznamenány, a to formou aktualizace již zapsané žádosti. Žádost evidovaná v elektronické podobě bude vždy v souladu s nejaktuálnějším požadavkem v podobě písemné. Pokud žádost nebude podána na předepsaném formuláři, je nezbytné vyzvat spoluvlastníka k podání žádosti na předepsaném formuláři *(viz příloha č.* *9.10),* a to z důvodu vyslovení souhlasu se zpracováním osobních údajů*.*

Je nezbytné, aby po vyřízení žádosti byl do programu CIS – ŽÁDOSTI zadán příslušný příznak.

## Geometrický plán

V případě, že je nutné pro rozdělení společné věci nebo pro převod spoluvlastnického podílu vyhotovit geometrický plán, objednává geometrický plán KPÚ u odborně způsobilé osoby oprávněné vykonávat zeměměřické činnosti (§ 3 odst. 4 zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů). Pro účely rozdělení společné věci nebo převodu spoluvlastnického podílu dle tohoto metodického pokynu vydá KPÚ na základě písemné žádosti navrhovatele souhlas s vyhotovením předmětného geometrického plánu. Pokud již existuje geometrický plán, aniž by byl dán ze strany KPÚ souhlas s jeho vyhotovením, lze tento geometrický plán akceptovat, pokud má všechny náležitosti a není v rozporu s tímto metodickým pokynem.

Součástí geometrického plánu musí být souhlas příslušného stavebního úřadu s dělením pozemků (formou písemného vyjádření souhlasu s dělením nebo vydáním územního rozhodnutí, ev. souhlasným prohlášením o shodě na průběhu hranic pozemků).

Geometrický plán je nedílnou součástí smlouvy – pevně spojený se smlouvou.

## Zápis do katastru nemovitostí

Dohoda o rozdělení společné věci a smlouva o převodu spoluvlastnického podílu se zapisují do katastru nemovitostí zápisem vkladu práva (§11 zákona č. 256/2013 Sb.,  katastrální zákon) v souladu se vzorem uvedeným na webových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.

## Ocenění

Ocenění nemovitostí zajistí KPÚ formou znaleckého posudku u znalce jmenovaného soudem pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, oceňování nemovitostí.

Jsou-li v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví oceňovány pozemky s výskytem ložisek nerostných surovin nacházející se v chráněném ložiskovém území nebo dobývacím prostoru anebo pozemků, na které bylo vydáno rozhodnutí o využití území pro těžbu, musí mít znalec oprávnění pro oceňování ložisek nerostných surovin. V takovém případě znalecký posudek zajišťuje OPMS na základě požadavku KPÚ. Ocenění melioračních staveb zajišťuje OVHS.

Pro převod se v souladu s ust. § 22 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vždy použije cena vyšší.

V případě výkupů spoluvlastnických podílů od spoluvlastníků bude převod realizován za cenu zjištěnou ke dni předpokládaného podpisu smlouvy.

## Náklady spojené s rozdělením společné věci nebo s převodem spoluvlastnického podílu

Pokud o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví požádá spoluvlastník, pak náklady spojené s vypořádáním (tj. zejména náklady spojené s vyhotovením geometrického plánu a znaleckého posudku) hradí v plné výši spoluvlastník. V odůvodněných případech lze přistoupit ze strany SPÚ k úhradě poměrných nákladů, avšak maximálně ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu státu, vždy ale tak, aby vypořádání podílového spoluvlastnictví nebylo pro SPÚ „ztrátové“ (*viz příloha č. 9.1, 9.2 a 9.5*). Přistoupí-li SPÚ k úhradě poměrných nákladů, musí být tato skutečnost ze strany KPÚ řádně zdůvodněna a ve spise dokumentována.

Pokud zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je iniciováno ze strany SPÚ, pak náklady spojené s vypořádáním může uhradit SPÚ, nedohodne-li se se spoluvlastníkem jinak.

## Kupní cena, cenový rozdíl, náklady

Kupní cena, cenový rozdíl nebo náklady ve prospěch SPÚ budou uhrazeny v plné výši před podpisem smlouvy nebo dohody na účet příslušného KPÚ, vedeného u České národní banky. Před odesláním výzvy k úhradě kupní ceny, cenového rozdílu nebo nákladů je nezbytné ověřit, zda SPÚ u spoluvlastníků neeviduje nároky dle příslušných ustanovení zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pokud ano, je nutné tyto nároky započíst na úhradu kupní ceny, cenového rozdílu nebo nákladů. Započíst lze pouze nárok, který ke dni započtení existuje.

V případě výkupů spoluvlastnických podílů od spoluvlastníků bude kupní cena uhrazena do 30 dnů od doručení kupní smlouvy s doložkou o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch SPÚ na spoluvlastníkem specifikovaný účet.

## Daň z nabytí pozemků

Dle § 1 zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, je poplatníkem daně nabyvatel (kupující). Úplatná nabytí nemovité věci z vlastnictví České republiky (dále jen „ČR“) již nejsou od daně osvobozena. Osvobození od daně z nabytí nemovité věci se týká pouze případů, kdy je ČR nebo územní samosprávný celek nabyvatelem nemovité věci.

## Společné jmění manželů

V případě, že smlouvu, kterou se převádí vlastnictví (spoluvlastnický podíl) k nemovitosti, uzavře jen jeden z manželů, zapíše ho katastrální úřad jako vlastníka. Katastrální úřad zkoumá listinu podle § 17 katastrálního zákona, osobní statut účastníka právního jednání neověřuje. To ovšem neznamená, že ten z manželů, který uzavřel smlouvu, nabývá nemovitost do svého výlučného vlastnictví. Podle občanského zákoníku se nemovitost nabývá do společného jmění manželů, i když není tato skutečnost ve smlouvě uvedena. Vlastnické právo pro druhého manžela zapíše katastrální úřad vkladem na základě návrhu doloženého listinami, že společné jmění (do 1. 8. 1998 bezpodílové spoluvlastnictví) existovalo v den podání návrhu na vklad vlastnického práva na základě smlouvy, jejímž účastníkem byl jen jeden z manželů.

Manželé mohou rozšířit nebo zúžit zákonem stanovený rozsah společného jmění manželů. Musí se však tak stát smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu. Předmětem smlouvy mohou být i jen jednotlivé majetkové hodnoty a závazky. Týká-li se smlouva nemovitostí, nabývá účinnosti až vkladem do katastru nemovitostí.

S ohledem na výše uvedené jsou typové smlouvy a dokumenty zpracovány variantně, tzn., jak pro případ, že smlouvu bude uzavírat jeden z manželů, tak i pro případ, že ji budou uzavírat oba manželé. Protože některé katastrální úřady vyžadují, aby u účastníků smlouvy byl uveden rodinný stav, jsou záhlaví smluv a návrhů doplněny o položku rodinný stav. Tato položka bude vyplňována pouze v případě, že tento údaj bude vyžadován příslušným katastrálním úřadem.

Pokud je katastrálním úřadem vyžadována další listina, např. prohlášení druhého manžela, je v kompetenci KPÚ doplnit návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí v součinnosti se spoluvlastníkem (kupujícím) o listinu požadovaného znění.

## Nabytí nemovitosti pouze jedním z manželů

Pokud nabývá nemovitost pouze jeden z manželů je nezbytné, aby doložil souhlas druhého (manžela či manželky) s tímto právním jednáním, příp. předložit doklad o vyloučení nabývané nemovitosti ze společného jmění manželů (*viz příloha č.9.8*).

## Registr smluv

S účinnosti od 01. 07. 2016 podléhá každá soukromoprávní smlouva s hodnotou převáděného majetku vyšší než 50.000,- Kč a více, povinnosti uveřejnění v REGISTRU SMLUV, jehož správcem je Ministerstvo vnitra. Tuto povinnost stanoví zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Lhůta pro uveřejňování smluv: bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření. Nebude-li smlouva uveřejněna ani do 3 měsíců ode dne, kdy byla uzavřena, platí, že je od počátku zrušena (toto se netýká smluv uzavřených do 30. 06. 2017).

Předmětem uveřejnění budou pouze kupní smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu, pokud hodnota převáděného podílu bude vyšší než 50 000,- Kč, a dále dohody o rozdělení společné věci, pokud hodnota majetku, který nabyde spoluvlastník, bude vyšší než 50 000,- Kč.

Uveřejnění kupní smlouvy nebo dohody o rozdělení společné věci v REGISTRU SMLUV zajišťuje KPÚ po podpisu smlouvy nebo dohody před podáním návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí.

## Souběh žádostí

Může nastat situace, kdy o převod spoluvlastnického podílu státu požádá v různém časovém horizontu více spoluvlastníků. V daném případě bude rozhodným dnem datum odeslání výzvy k úhradě kupní ceny spoluvlastníkovi. Pokud tedy KPÚ obdrží žádost od dalšího ze spoluvlastníků po datu odeslání výzvy k úhradě kupní ceny prvnímu koupěchtivému, nebude k žádosti dalšího spoluvlastníka přihlíženo, neboť SPÚ je již vázán projevem své vůle vůči prvnímu koupěchtivému spoluvlastníkovi. Pokud o převod spoluvlastnického podílu požádá další ze spoluvlastníků před datem odeslání výzvy k úhradě kupní ceny, pak bude spoluvlastnický podíl státu převeden na koupěchtivé spoluvlastníky v poměru odpovídajícím výši jejich spoluvlastnických podílů, nedohodnou-li se jinak.

# Příprava a podpis dohody o rozdělení společné věci a smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu

1. V případě nemovitosti, která je předmětem rozdělení společné věci nebo převodu spoluvlastnického podílu:

* KPÚ u nemovitostí, které jsou zapsány v katastru nemovitostí ve spoluvlastnictví státu a příslušností hospodařit SPÚ zajistí listinu prokazující přechod vlastnického práva na stát ke spoluvlastnickému podílu a nebo
* KPÚ má k dispozici u pozemků dosud evidovaných v katastru nemovitostí na listech vlastnictví státu, ke kterým nebyl dohledán nabývací titul prokazující přechod vlastnického práva na stát, a v termínu do 31. 12. 2012 bylo zahájeno zveřejnění zamýšleného převodu v souladu s ust. § 15 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nebo bylo provedeno zveřejnění převodu v souladu s ust. § 20 zákona o SPÚ***,*** s tím, že v zákonné lhůtě nebyly podány námitky vlastnického práva třetích osob a zároveň jsou pozemky zapsány v katastru nemovitostí ve vlastnictví státu, nebo byl podán návrh na zápis u příslušného katastrálního úřadu, Nemovitost je zapsána v databázi „Nabídka nemovitostí“, pokud ne, KPÚ zajistí doplnění

1. KPÚ prověří, zda na předmětný spoluvlastnický podíl na nemovitosti nebylo uplatněno právo podle zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nebo podle zákona č. 243/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o jehož vydání nebylo dosud rozhodnuto,
2. KPÚ prověří (na základě reprokopie knihovní vložky dotčených nemovitostí nebo písemného sdělení příslušného katastrálního úřadu), že předmětný spoluvlastnický podíl na nemovitosti nepřešel ani nebyl převeden po 25. 02. 1948 do vlastnictví státu z vlastnictví církve, náboženské společnosti, řeholního řádu nebo kongregace.
3. Zda se na předmětném pozemku nachází meliorační stavba (*viz kapitola 5.5 tohoto MP*)
4. Zda se předmětný pozemek nachází na území národního parku či nikoli.
5. Zda předmětný pozemek není dotčen nárokovým převodem podle zákona o SPÚ (§ 7, § 10, § 10a a § 10b), za situace, kdy subjekt splňující zákonné předpoklady pro nárokový převod o převod písemně požádal (není vyloučeno, aby se subjekt práva na převod vzdal, a převod není vyloučen ani v případě, že právo pouze nevyužije, i když byl o zamýšleném prodeji vyrozuměn)
6. Zda je předmětný pozemek zařazený do rezervy pro uskutečnění rozvojových programů státu schválených vládou podle § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nebo bylo zahájeno v této věci správní řízení (*viz MP část 2/24*), nebo je blokovaný v CIS – CRN pro rozvojové programy státu schválené vládou mimo nařízení vlády č. 218/2014 Sb.
7. Zda zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nevyloučila pobočka KPÚ nebo KPÚ.
8. Ověří, zda spoluvlastník má u SPÚ evidovány nároky na naturální či peněžitou náhradu dle zákona o půdě a dalších souvisejících předpisů. Pokud ano, tak na úhradu kupní ceny/cenového rozdílu/nákladů je nutné započíst veškeré nesporné nároky, a to v plné výši cenového rozdílu nebo jeho části tak, aby veškeré nesporné nároky spoluvlastníka byly vypořádány.
9. KPÚ zadá údaje o připravované smlouvě do programu Ostatní převody (typ smlouvy, název klienta, dotčené nemovitosti), a:

* v případě rozdělení společné věci:

- pokud v rámci rozdělení společné věci vznikl cenovýrozdíl v neprospěch SPÚ, nebo v případě, že dojde mezi KPÚ a spoluvlastníkem k dohodě, že náklady spojené s převodem uhradí spoluvlastník, zašle KPÚ spoluvlastníkovi výzvu *(viz příloha č. 9.1 event. 9.2)*k úhradě cenového rozdílu nebo nákladů spojených s převodem, ve které je stanoven další postup a jejíž součástí je znění dohody o rozdělení společné věci s tím, že ze strany KPÚ jsou tyto listiny parafovány pouze za správnost. Výzva se zasílá na dodejku nebo bude na výzvě vyznačeno datum převzetí a podpis spoluvlastníka.

* v případě převodu spoluvlastnického podílu na spoluvlastníka:

KPÚ zašle spoluvlastníkovi výzvu *(viz příloha č. 9.5)* k úhradě kupní ceny, ve které je stanoven další postup a jejíž součástí je znění kupní smlouvy s tím, že ze strany KPÚ jsou tyto listiny parafovány pouze za správnost. Výzva se zasílá na dodejku nebo bude na výzvě vyznačeno datum převzetí a podpis spoluvlastníka.

* v případě převodu spoluvlastnického podílu na SPÚ:

KPÚ zašle spoluvlastníkovi výzvu *(viz příloha č. 9.11)* k podpisu smlouvy, ve které je stanoven další postup a jejíž součástí je znění kupní smlouvy *(viz příloha č.9.12)* s tím, že ze strany KPÚ jsou tyto listiny parafovány pouze za správnost. Výzva se zasílá na dodejku nebo bude na výzvě vyznačeno datum převzetí a podpis spoluvlastníka.

1. KPÚ před podpisem smlouvy nebo dohody prověří, zda spoluvlastník není dlužníkem vůči SPÚ (dluh po lhůtě splatnosti), ke dni podpisu ředitelem KPÚ potvrzení vytiskne, opatří jej parafou a založí do spisu, a dále prověří, zda úhrada kupní ceny/cenového rozdílu/nákladů byla provedena (potvrzení vytiskne, opatří jej parafou a založí do spisu).
2. V případě, že spoluvlastníkem je obec nebo kraj, zajistí KPÚ usnesení zastupitelstva obce nebo kraje, kterým je rozhodnuto o příslušném majetkoprávním úkonu.
3. KPÚ ke dni podpisu smlouvy nebo dohody prověří v katastru nemovitostí, zda kupující/protistrana je stále spoluvlastníkem, prostřednictvím dálkového přístupu na stránkách ČÚZK vytiskne příslušný LV, opatří ho parafou odpovědného zaměstnance a založí do spisu smlouvy.
4. Dohodu o rozdělení společné věci nebo kupní smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu (viz příloha č. 9.3 a 9.6) uzavírá KPÚ a jsou vyhotoveny v příslušném počtu, tj. podle počtu účastníků s tím, že katastrálnímu úřadu se zasílá jedno vyhotovení smlouvy. V převodní smlouvě vždy uvede veškerá práva týkající se třetích osob, zejména užívací vztahy, věcná břemena, práva služebnosti, omezení plynoucí pro vlastníka ze zákona o myslivosti a existenci melioračních staveb. Po podpisu kupní smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu nebo dohody o rozdělení společné věci smluvními stranami zajistí KPÚ její uveřejnění v REGISTRU SMLUV (pouze u smluv nebo dohod splňující podmínku uveřejnění). Jeden originál smlouvy nebo dohody, s  přiloženou změnovou doložkou příslušného katastrálního úřadu (vyhl. č. 357/2013 Sb.) zakládá KPÚ do své evidence.
5. Pokud na základě dohody s SPÚ užívá společnou nemovitost osoba, která není jejím spoluvlastníkem, budou spoluvlastníci seznámeni s touto skutečností, event. s listinami, které se k užívání vztahují. Na žádost poskytne KPÚ spoluvlastníkovi prostou (neověřenou) kopii listin nebo jim umožní pořízení kopie ověřené. Originály listin se však poskytnou pouze soudu nebo jinému státnímu orgánu.
6. Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí vyhotoví KPÚ minimálně v počtu dvou výtisků. Formulář včetně příloh je k nalezení na stránkách ČÚZK. Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí podává vždy KPÚ s tím, že má vždy k dispozici prostou kopii návrhu na vklad, která po vyznačení podacího razítka katastrálním úřadem slouží jako doklad osvědčující podání návrhu na vklad.
7. Poté co byl podán návrh na vklad práva do katastru nemovitostí, zadá KPÚ do programu Ostatní převody předpis úhrady cenového rozdílu nebo nákladů spojených s převodem anebo kupní ceny včetně nákladů spojených s převodem a zadá datum splatnosti, které odpovídá datu podpisu smlouvy. Dále zadá do programu CIS – ŽÁDOSTI příslušný příznak.
8. Po provedeném vkladu práv do katastru nemovitostí zajistí KPÚ případnou aktualizaci nájemní či pachtovní smlouvy.
9. V případě, že je nemovitost v užívání třetí osoby, oznámí KPÚ písemně nájemci či pachtýři do 30 dnů ode dne podání návrhu na vklad převodní smlouvy, že u předmětné nemovitosti došlo ke změně vlastnických vztahů s uvedením u fyzické osoby: jména, příjmení a adresy; u právnické osoby: obchodní firmy sídla a IČO, nového vlastníka. Další postup je upraven v metodickém pokynu svazek A – část 2/4.

20) KPÚ doplní konkrétní údaje do programu Ostatní převody a vytiskne „Přehled předpisů a plnění“, opatří jej parafou a založí do spisu.

1. Jestliže katastrální úřad z jakéhokoli důvodu nepovolí vklad práva do katastru nemovitostí, učiní KPÚ spolu s účastníky smlouvy kroky potřebné k odstranění nedostatků tak, aby došlo k dořešení věci.
2. Jsou-li předmětem rozdělení společné věci nebo převodu spoluvlastnického podílu budovy a stavby, zajistí jejich vyřazení z účetní evidence odboru ekonomiky na základě požadavku KPÚ, které do 30 dnů ode dne obdržení smlouvy s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí zašle odboru ekonomickému kopii kupní smlouvy nebo smlouvy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Toto se nevztahuje na případy, kdy jsou předmětem převodu pouze pozemky.

Ke každé smlouvě o převodu spoluvlastnického podílu a dohodě o rozdělení společné věci vede KPÚ spis, který obsahuje nejméně následující listiny:

* originál žádosti spoluvlastníka
* event. originály veškeré korespondence se spoluvlastníkem včetně event. zápisů z jednání,
* event. originál čestného prohlášení manželů,
* event. prohlášení o nevyužití předkupního práva
* kopii listiny prokazující vznik vlastnického práva státu k spoluvlastnickému podílu nebo ohlášení PF ČR/SPÚ po 25. 5. 1999 osvědčující přechod správy na PF ČR/do příslušnosti hospodaření SPÚ nebo u pozemků prohlášení o zveřejnění dle § 15 zákona č. 95/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nebo prohlášení o zveřejnění dle § 20 zákona č. 503/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
* potvrzení, že na předmětný spoluvlastnický podíl k nemovitosti nebylo uplatněno právo podle zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nebo podle zákona č. 243/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
* reprokopie knihovní vložky nebo písemné sdělení příslušného KÚ, nebo příslušné pobočky KPÚ, že předmětná nemovitost nepřešla ani nebyla převedena po 25. 2. 1948 do vlastnictví státu z vlastnictví církve, náboženské společnosti, řádu nebo kongregace,
* přehled o prověření dle § 6 zákona o SPÚ (report z programu Nabídka nemovitostí),
* převodní smlouva oboustranně podepsaná (vyhotovení, které se nepodává na KÚ),
* potvrzení o bezdlužnosti spoluvlastníka (dluh po splatnosti vůči SPÚ),
* originál znaleckého posudku od znalce obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, oceňování nemovitostí,
* originál výzvy k úhradě cenového rozdílu/nákladů/kupní ceny,
* event. geometrický plán,
* doklad o úhradě cenového rozdílu/nákladů/kupní ceny (v případě úhrady v penězích),
* event. doklad o uveřejnění smlouvy v Registru smluv ve smyslu § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv,
* návrh na vklad práva do KN a doklad osvědčující doručení návrhu,
* vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí
* veškerá další korespondence s KÚ,
* doklad z programu Ostatní převody „Přehled předpisů a plnění“ opatřený parafou zhotovitele,
* pokyn k vyplnění veřejných příjmů,
* dopis o vyřazení z účetní evidence adresovaný odboru ekonomiky (pouze v případě převodu budov nebo staveb)
* bude-li některá z výše uvedených listin zaslána jako příloha na příslušný KÚ, pořídí KPÚ její fotokopii, popíše textem „originál (úředně ověřená kopie) byl(a) odeslán(a) na KÚ“ a podepíše ji za správnost.

Jestliže budou na úhradu kupní ceny/cenového rozdílu/nákladů započteny nároky na peněžitou náhradu dle § 18a nebo § 16, odst. 1 zákona o půdě, bude spis ke smlouvě obsahovat:

* kopie listin, které prokazují oprávněné nároky spoluvlastníka na úhradu kupní ceny/cenového rozdílu/nákladů, (u původního nároku – rozhodnutí OPÚ, smlouva o převzetí dluhu apod., u postoupeného nároku smlouva o postoupení pohledávky, u zděděného nároku rozhodnutí o dědictví), včetně potvrzení správce nároku, je-li vypořádáván nárok, který prodávající nespravuje,
* kopii písemné výzvy k poskytnutí peněžité náhrady,
* další listiny spojené se započítáním nároku na peněžitou náhradu.

# Přílohy:

1. **Vzor výzvy k  úhradě cenového rozdílu vzniklého z dohody o rozdělení společné věci**
2. **Vzor výzvy k úhradě nákladů spojených s převodem nemovitostí**
3. **Vzor dohody o rozdělení společné věci**
4. **Vzor registračního čísla a variabilního symbolu**
5. **Vzor výzvy k úhradě kupní ceny**
6. **Vzor kupní smlouvy**
7. **Objednávka znaleckého posudku**
8. **Vzor čestné prohlášení manželů**
9. **Vzor registračního čísla a variabilního symbolu (kupní sml.)**
10. **Vzor žádosti o vypořádání podílového spoluvlastnictví**
11. **Vzor výzvy k podpisu smlouvy (převod na SPÚ)**
12. **Vzor kupní smlouvy (převod na SPÚ)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Ing. Martin Vrba**  Ústřední ředitel   1. Státního pozemkového úřadu | *Podpis* |