

Výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví – co zde najdete a co ne

<https://www.adol.cz/blog-vypis-z-katastru-nemovitosti-list-vlastnictvi-co-zde-najdu-a-co-ne/>

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2016 18:20:13

Okres: C03015 Prachatice Obec: 550426 Míčovice
Kat.území: 693936 Jáma List vlastnictví: 35
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Píka Emil, Nováči 16, 11000 Komárov	120327/5293	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 55	211	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Jáma, č.p. 16, bydlení				
St. 108	114	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž				
1175	4866	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1182/1	2153	ostatní plocha	neplodná půda	
1182/2	818	ostatní plocha	neplodná půda	
1182/3	577	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
1191	11582	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1208/4	1367	ostatní plocha	neplodná půda	
1219/1	1472	ostatní plocha	neplodná půda	

Vědět, k čemu slouží výpis z katastru nemovitostí a umět se v něm orientovat, by mělo patřit mezi základní znalosti každého investora do nemovitostí. Při psaní článků na blog jsem předpokládal, že každý čtenář ví, jak výpis z katastru vypadá, jaké údaje v něm najde a zejména pak ví i o věcech, co si z výpisu musí pouze domyslet. O nemovitosti se zajímá stále více nováčků a ty se samozřejmě musí s těmito základy někde seznámit. Proto si myslím, že je na čase tento dluh splatit, zejména vůči začínajícím

investorům. Dnes se v článku zaměřím na to, co nám poskytuje za informace katastr nemovitostí a na základní náležitosti listu vlastnictví. Ukážeme si jednotlivé sekce a také formy zápisů, které zde můžete najít. Řekneme si i o faktech, které si z výpisu musíte pouze domyslet nebo ty, které je nutné případně ověřit ještě na jiných místech.

Než se však pustíme do výpisu z Katastru nemovitostí, měli bychom si obecně říci něco k samotnému Katastru. Buďme rádi za to, že takový veřejný registr vůbec existuje. Jsou státy, kde evidence majetku a vlastnictví není zdaleka na takové úrovni. Navíc do těchto dat můžeme nahlížet a to buď přímo na jednotlivých pracovištích Katastrálních úřadů, přes dálkový přístup (placený), přes služby typu CzechPoint nebo zdarma přes stránky nahlizenidokn.cuzk.cz. K vyhledávání informací zdarma na této doméně se ještě vrátím v samostatném článku.

Katastr nemovitostí

Obsah informací vedených na katastru nemovitostí a vymezení, k jakým účelům lze data z Katastru využívat, je nejlépe popsán přímo v Katastrálním zákoně č. 256/2013 Sb. Jde o veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitostech, jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Data lze využívat zejména k ochraně práv k nemovitostem, k oceňování nemovitostí, k ochraně životního prostředí, pro účely daní, poplatků atd.

Na katastr nemovitostí nejčastěji chodíme právě pro výpisy, ale díky archivům můžeme nahlížet také do dalších dokumentů, které jsou k nemovitostem evidovány. Najdeme zde nabývací tituly (např. kupní smlouvy, darovací, dědické), ale také geometrické plány, zástavní smlouvy, dokumenty týkající se věcných břemen, kolaudačních rozhodnutí, prohlášení vlastníků, kterým se rozdělují bytové domy na jednotky, katastrální mapy atd.

Seznam jednotlivých katastrálních úřadů/pracovišť, včetně adres, kontaktů a otevírací doby najdete zde: [Seznam katastrálních úřadů](#).

Výpis z katastru - list vlastnictví

Výpis z katastru nemovitostí se vydává jako doklad prokazující určitý zápis v tomto veřejném seznamu. Má svoji přesně vymezenou podobu a vždy obsahuje sadu stejných informací. Na tyto informace se "můžete" spolehnout. Občanský zákoník totiž v §984 uznává princip tzv. materiální publicity. Ten říká, že:

"Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu."

Jinými slovy, pokud na katastru vidíte, že nemovitost vlastní pan Jan Novák a ten vám tuto nemovitost prodává, je skutečným vlastníkem on. Hovoříme zde o dobré víře v tuto informaci. Samozřejmě známe případy, kdy tomu tak není, ale to už je spíše otázka pro soudy nebo na policii v případě podvodů.

List vlastnictví

Nyní se již ukážeme, co vše výpis z katastru obsahuje. Jako vzor nám poslouží ukázkový výpis zveřejněný přímo na adrese www.cuzk.cz (Český úřad zeměměřičský a katastrální).

Hlavička

Hlavička obsahuje především datum, ke kterému byly na listu vlastnictví dané údaje evidovány. V hlavičce najdete dále informaci o území, kde se nemovitosti nacházejí. K zařazení dochází v rámci Okresu až na obec a v rámci obce na Katastrální území. V rámci obcí, kterých je v ČR přes 6.500, existuje někdy více katastrálních území. Těch je v České republice přes 13.000. Pro lepší vyhledávání a kvůli omezení chybovosti, má každý územní celek svůj kód. Speciálně u obcí s podobnými nebo stejnými názvy jako Nová Ves, je lepší vyhledávat podle těchto kódů.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2016 18:20:13	
Okres: CZ0315 Prachatice	Obec: 550426 Mičovice
Kat.území: 693936 Jáma	List vlastnictví: 35
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	

A posledním údajem je číslo Listu vlastnictví (LV). V každém katastrálním území je číslo LV unikátní, ale v různých katastrálních územích existují stejná čísla. Konkrétní nemovitosti a vlastníky je tedy vždy nutné vyhledávat jako kombinace katastrálního území + číslo listu vlastnictví.

Oddíl "A" - Vlastník

Oddíl "A" obsahuje jméno, adresu a rodné číslo majitelů nemovitostí. V našem případě je vlastníkem 1 osoba, proto na konci řádku ve sloupci "podíl" nenajdete žádný zlomek, vyjadřující podíl na nemovitosti. Pokud zlomek není uveden, je tím myšlen vlastnický podíl 1/1 = 100% = jediný vlastník. Bude-li vlastníkem právnická osoba, bude jako identifikátor uvedeno IČ (identifikační číslo).

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pika Emil, Hovězí 16, 11000 Komárov	120327/5293	

Podíly na nemovitosti se vždy uvádějí formou zlomku, nikoliv desetinného čísla. Tedy podíl bude vyjádřen např. $\frac{1}{2}$ nebo $\frac{1}{3}$ a ne 0,5 nebo 0,3333. Pokud jsou uvedeny na výpisu manželé, kteří nabývají nemovitost do společného jmění manželů (SJM), uvidíte v katastru tuto zkratku.

POZOR: Daná osoba může v jednom katastrálním území vlastnit více nemovitostí na různých listech vlastnictví. Nemovitosti, které má vlastník sám, budou zapsány na jednom LV, ale nemovitosti, na kterých vlastní podíl s cizími lidmi, budou zapsány na jiných listech vlastnictví.

Oddíl "B" - Nemovitosti

Pozemky jsou zapsány v řádcích a stavební parcely jsou v tomto případě odlišeny zkratkou "St.". Dále u každého pozemku najdeme výměru v m², druh pozemku a způsob využití. U pozemků, na kterých stojí stavba, je daná informace vyznačena. V našem příkladě stojí na pozemku St. 15 rodinný dům s číslem popisným 16 a na stavební parcele st.108, garáž.

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 55	211	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Jáma, č.p. 16, bydlení					
St. 108	114	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž					
1175	4866	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
1182/1	2153	ostatní plocha	nepločná půda		
1182/2	818	ostatní plocha	nepločná půda		
1182/3	577	vodní plocha	koryto vodního toku umělé		

Na konci oddílu "B" jsou vypsané konkrétní stavby, ale ty jsou zpětně navázány na čísla pozemků.

Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele		Způsob ochrany
Jáma, č.p. 16	bydlení	St. 55		
bez čp/če	garáž	St. 108		

Oddíl "B1" - Jiná práva

Do tohoto oddílu se zapisují jiná práva, vztahující se ke konkrétním nemovitostem. Na příkladu vidíte zápis služebnosti - věcné břemeno jízdy, které se ale vztahuje pouze k parcelám 1426/1 a 1426/3. V rámci zápisu také vidíte název listiny, na základě které byla služebnost zapsána a také číslo vkladu. Podle těchto údajů si můžete na Katastru nemovitostí pořídit kopii dané listiny.

```
B1  Jiná práva
    Typ vztahu
    Oprávnění pro                               Povinnost k
-----
o  Věcné břemeno jízdy

    Parcela: 1426/3                               Parcela: 1426/1                               Z-1671/2003-306
    Listina Usnesení soudu číslo deníku 433/1911 AAAAA:111111  AAAAA:111111  AAA34640445.
                                                AAAAA:11/1111  Z-6700047/1970-306
```

Oddíl "C" - Omezení vlastnického práva

Bezpochyby jeden z nejsledovanějších oddílů listu vlastnictví, zejména při koupi nemovitostí. Zde se totiž zapisují omezení vlastnického práva, která mají často vliv na cenu nemovitosti.

```
C  Omezení vlastnického práva
    Typ vztahu
    Oprávnění pro                               Povinnost k
-----
o  Věcné břemeno bytu
    AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAA / AAAAAAA: 11 AAAAAAA: 1111111111
    AAAAAAA: A96882360
    Pika Petr, Hovězí 16, 11000                     Stavba: Jáma, č.p. 16                         Z-1671/2003-306
    Komárov, RČ/IČO: 550820/1237
    Listina Smlouva o věcném břemenu V3 874/1995 AAAAA:11111  AAAAA:111111  AAA11135641.
                                                AAAAA:1/1111  Z-6700009/1995-306

o  Věcné břemeno bytu
    AAAAAAAAAA AAAAAAAAAA AAAAA AAAAAAA AAAAAAAAAA AAAA / AAAAAAA: 11 AAAAAAA: 1111111111
    AAAAAAA: A96882360
    Kubná Marie, Hovězí 16, 11000                     Stavba: Jáma, č.p. 16                         Z-1671/2003-306
    Komárov, RČ/IČO: 445808/408
```

Na ukázce vidíte zápis věcného břemene bytu a to opět s odkazem na příslušnou listinu. Do oddílu "C" se také zapisují exekuce, zástavní práva apod.

Oddíl "D" - Jiné zápisy

V oddílu "D" se uvádějí některé plomby, poznámky apod.

Oddíl "E" - Nabývací tituly

V tomto oddíle naleznete seznam smluv, na základě kterých majitelé zapsaní na LV nabyli předmětné nemovitosti. Mohou to být kupní smlouvy, darovací smlouvy, rozhodnutí o dědictví, usnesení soudů, usnesení o přiklepu v případě dražeb atd.

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu AAAAAAA AAAA A AAAAAAAAAAAAA 11A 1190257127 ze dne 11.04.2013. Právní moc ke dni 11.04.2013.

Z-2177/2013-306

Pro: Pika Emil, Hovězí 16, 11000 Komárov

RČ/IČO: 120327/5293

- o Darovací smlouva V12 2918/1997 AAAAA:11111 AAAAA:111111 AAA10317519 AA AAA 11.11.1111.AAAAA AAAAA AAAAA AA AAA 1170077657.

AAAAA:1/1111

Z-6700002/1998-306

Pro: Pika Emil, Hovězí 16, 11000 Komárov

RČ/IČO: 120327/5293

- o Darovací smlouva V12 874/1995 AAAAA:11111 AAAAA:111111 AAA34591454 A AAAAAA A AAAAAA AAAAAA AAAAAA AA AAA 11.1.1111. AAAAA AAAAA AAAAA AA AAA 11.87644292.

AAAAA:1/1111

Z-6700009/1995-306

Oddíl "F" - Informace o BPEJ

Zde najdete vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek k pozemkům. BPEJ je de facto číslo vyjadřující určitou kvalitu půdy. Některé pozemky tedy mohou mít různé výměry zatříděné k jiným BPEJ. Tedy z 1000 m² parcely může mít 350 m² jiné BPEJ, než zbývající výměra.

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1175	85011	1828
	87311	3038
1191	87311	11582
1219/2	87311	66
	87343	1332
1263	83716	20848
	83746	161

Patička

V patičce najdete informaci o tom, jaký katastrální úřad výpis vyhotovil a kdy. List vlastnictví lze na katastru získat i k určitému datu v historii. Pokud se datum a čas z hlavičky a patičky neshodují, byl pravděpodobně pořízen výpis ke staršímu datu.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 04.02.2016 18:20:13

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Co na listu vlastnictví nenajdete

I přesto, že výpis z katastru nemovitostí obsahuje hodně důležitých informací, měli byste vědět, že některé skutečnosti je dobré si ověřit i jinak. Při nákupu nebo prodeji by se mohly některé komplikace objevit třeba ve spojitosti s [omezením svéprávnosti](#). To, že bylo

některému z vlastníků odejmuto právo nakládat s nemovitostmi, přímo z výpisu nezjistíte. Psal jsem na toto téma nedavno článek...

Stejně tak fakt, že při prodeji podílu na nemovitosti musí vlastník takového podílu **nabídnout předkupní právo** ostatním spoluvlastníkům, není zapsán viditelně na listu vlastnictví, ale vychází přímo ze zákona. Asi tento fakt víte, ale je dobré na něj nezapomenout.

Další problém může spočívat v tom, kdy je na listu vlastnictví zapsán pouze jeden vlastník, ale vy víte, že daná osoba má manžela/manželku. Zejména pokud se financuje takový nákup přes hypotéku, bude si banka tento fakt prověřovat. Někdy si lidé zjednodušují život tím, že koupí nemovitosti zařizoval jeden z manželů a proto je na Katastru napsán pouze on. Pokud ale manželé nemají zúžené společné jmění manželů, nemovitost stále patří do SJM a s prodejem by měl druhý z manželů souhlasit. Navíc se zde můžete setkat s problémem rodinné domácnosti...

Asi největším nešvarem mohou být nezapsané hrozící exekuce, které někde čekají u exekutora a mohou se objevit na Katastru v ten nejhorší čas. Poté, co budou smlouvy podepsány a peníze odeslány. Právě z toho důvody nezapomínejte na využití úschovy kupní ceny.

Závěr

Dnes jsme si ukázali, k čemu výpis z Katastru slouží a jak vypadá. V dalších článcích se určitě k tématu vrátím. Ukážeme si, jak v Katastru nemovitostí hledat, jak probíhají zápisy a vklady, k čemu slouží geometrické plány atd. Pokud totiž chcete do nemovitostí investovat pamatujte, že s listem vlastnictví se budete setkávat velmi často. Umět v něm číst je základ a často zde najdete věci, které odhalí případné budoucí problémy.