

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

Co je list vlastnictví, jaké obsahuje údaje a která rizika může odhalit?

Katastr nemovitostí jakožto veřejný seznam obsahuje komplexní soubor informací o nemovitých věcech. Základem evidence shodného druhu vlastnictví pro každou osobu v katastrálním území je tzv. list vlastnictví, běžně označovaný zkratkou LV. Níže se věnuji otázkám, kde získat list vlastnictví, které údaje obsahuje, a popisuji některá rizika, na které vás výpis z katastru nemovitostí může v realitní praxi upozornit nejen při převodech bytů, domů či pozemků.

List vlastnictví a jeho podstata

[List vlastnictví](#) (dále též jen „LV“), který se lidově označuje také jako výpis z katastru nemovitostí, je v **originální** podobě **veřejnou listinou**, která **obsahuje údaje o vlastnictví nemovitostí pro konkrétní katastrální území**. Vedle osoby vlastníka je pro evidenci nemovitostí v katastrálním území a jejich „rozdělení“ do jednotlivých LV rozhodný právě druh vlastnictví.

Fyzická i právnická osoba coby vlastník může v rámci jednoho katastrálního území figurovat na vícero LV, vždy však v odlišném druhu vlastnictví, kdy jednou nemovitost vlastní například jako výlučný vlastník, podruhé společně s manželem ve společném jmění manželů (SJM) a v třetím případě třeba v podílovém spoluvlastnictví s dalšími třemi spoluvlastníky.

V praxi realitního advokáta se pravidelně setkáváme s případy, kdy předmětem darovací nebo kupní smlouvy je převod více nemovitostí, z nichž každá je zapsaná na jiném LV. Na jednom LV je tak zapsané vlastnické právo k bytu v bytovém domě a na dalších LV jsou evidované spoluvlastnické podíly vlastníka na funkčně souvisejících pozemcích (zahradě, parkovišti) nebo jednotkách (sklepu, garáži).

Při přípravě smluvní dokumentace je nesmírně důležité, aby darovací nebo kupní smlouva zahrnovala vedle „hlavní“ nemovitosti také ty funkčně související. Vždy doporučuji při převodu nemovitosti prostudovat příslušný přehled vlastnictví a jiných věcných práv (dále jen „**přehled vlastnictví**“). Jedná se o dokument, který obsahuje přehled nemovitostí v územní jednotce (kraji), ve kterých je konkrétní osoba zainteresována formou vlastnického a jiného věcného práva. **Přehled vlastnictví vás upozorní**, že osoba figuruje v katastrálním území na více LV. Při následném právním prověření je na posouzení, zda nemovitosti zapsané na dalších LV souvisí s „hlavní“ převáděnou nemovitostí a dárce či prodávající má vůli je převést také, anebo jde o nemovitosti, které se daného převodu týkat nebudou.

V praxi bohužel nejsou výjimečné případy, kdy se lidé spoléhají na neproověřené vzory zdarma nebo využijí služby právníka, který s právem nemovitostí nemá tolik zkušeností. Snadno se totiž může stát, že **dojde k převodu „hlavní“ nemovitosti** (bytu, domu, stavebního pozemku atd.) **bez současného převodu funkčně souvisejících nemovitostí** (podílu na zahradě, sklepu, garáži nebo přístupové cestě) a kupující, obdarovaný nebo obecně nový vlastník nemovitosti se tak dostane do zbytečných problémů. **Následná náprava stavu může být velmi složitá**. Zvláště, pokud jedna ze smluvních stran v mezidobí zemře, pozbyde svéprávnosti nebo zanikne (v případě právnických osob).

Nahlížení do katastru nemovitostí

Mnoho informací získáte již z online [nahlížení do katastru nemovitostí](#), které je přístupné všem online a zdarma, a jehož součástí je i katastrální mapa. Neplacený výpis z katastru nemovitostí zahrnuje základní informace, zejména:

- vlastníky a jiné oprávněné osoby,
- obec, katastrální území a číslo listu vlastnictví,
- identifikační čísla (č.p./č.ev., parc. č., č. jednotky) a druhy pozemků, staveb a jednotek,
- způsob ochrany nemovitosti,
- omezení vlastnického práva,
- probíhající změny na LV,
- příslušný katastrální úřad.

Nahlížení do katastru nemovitostí a neplacený výpis z katastru nemovitostí online poskytuje osobám základní a orientační údaje, se kterými se však **nelze** spokojit při přípravě kupní smlouvy na nemovitost, darovací smlouvy, prohlášení vlastníka ani žádné jiné dokumentace týkající se nemovitostí. Podkladem právního jednání souvisejícího s nemovitostí vždy musí být placený a aktuální výpis z katastru nemovitostí, který reflektuje momentální evidenci v katastru.

Jak získat výpis z katastru nemovitostí?

Kupujete nebo prodáváte nemovitost, ohlašujete stavbu nebo třeba žádáte o stavební povolení? Ve všech vyjmenovaných situacích budete potřebovat placený originál LV. Máte přitom několik možností, **jak získat výpis z katastru nemovitostí**.

List vlastnictví vám může na požádání opatřit osoba, která má zřízený **dálkový přístup** ke katastru – typicky **realitní advokát**. **Bez registrace** můžete placené LV získat při online nahlížení do katastru u konkrétní nemovitosti v **e-shopu**. Výpis z katastru nemovitostí získáte na požádání také u **notáře**, osobně na pobočce [katastrálního úřadu](#) nebo na pobočce [Czech Point](#). Před cestou na některou z poboček musíte znát **číslo LV a katastrální území**.

Cena LV se liší dle rozsahu a způsobu, jakým LV opatřujete. Zpravidla jde o **částku 50,- nebo 100,- Kč za první stránku a 50,- nebo 100,- Kč za určitý počet dalších stránek**. Při opatřování LV online vždy dopředu vidíte, kolik zaplatíte. Na Czech Pointu, katastrálním úřadě nebo u notáře je vhodné se předem nezávazně zeptat, kolik bude konkrétní výpis stát.

Jak se vyznat v LV?

Každý list vlastnictví (placený) se vedle záhlaví a závěrečné části dělí dle kategorií evidovaných údajů na sedm částí A, B, B1, C, D, E a F.

Záhlaví

Záhlaví uvádí, k jakému datu a času s přesností na sekundy byl výpis z katastru nemovitostí pořízený. Součástí jsou také číslo LV, okres, obec a katastrální území, ve kterých se nemovitosti nacházejí. Pokud jsou na LV zapsané jednotky, obsahuje záhlaví také údaj, zda jsou jednotky evidované podle [občanského zákoníku\[1\]](#) nebo dnes již neúčinného (avšak pro evidenci jednotek stále důležitého) [zákona o vlastnictví bytů.\[2\]](#) Také zde zjistíte, v kolika číselných řadách jsou v katastrálním území vedeny pozemky.

Část A - vlastník, jiný oprávněný

List vlastnictví v části A uvádí údaje o vlastníkovi. U fyzické osoby jde o **jméno, příjmení, r.č. a**

adresu trvalého pobytu, u právnické osoby o **název firmy, IČO a adresu sídla**. Pakliže je nemovitost v podílovém spoluvlastnictví, je v části A uvedena také **výše spoluvlastnického podílu**.

Je-li nemovitost součástí svěřenského fondu, zjistíte z části A také označení svěřenského fondu a svěřenského správce. To samé platí pro odvozená práva a oprávněné z odvozeného práva. S odvozeným právem se setkáte např. u majetku České republiky, kdy nemovitost sice vlastní stát, ale svěřil ji k hospodaření některému z ministerstev nebo jinému subjektu.

Část B - nemovitosti

V části B jsou zapsané všechny nemovitosti, ke kterým mají vlastnické či jiné právo osoby zapsané v části A. Údaje v části B jsou klíčové pro identifikaci nemovitosti při převodu v kupní nebo darovací smlouvě. Písmeno „**P**“ před identifikací nemovitosti upozorňuje, že je na nemovitosti vyznačena [plomba](#) a nemovitost je momentálně dotčena změnou. Pakliže je na nemovitosti vyznačena **plomba**, je třeba při koupi nemovitosti zpozornět. Teoreticky by mohla nastat i extrémní situace, kdy se prodávající (zapsaný v části A jako vlastník) snaží prodat nemovitost, u které však již probíhá vkladové řízení ve prospěch třetí osoby.

U jednotek v části B vedle čísla, způsobu využití nebo podílu na společných částech podobně jako ze záhlaví také zjistíte, zda je jednotka vymezena dle občanského zákoníku nebo zákona o vlastnictví bytů.

Část B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti

Část B1 je vyhrazena evidenci **věcných práv**, která slouží **ve prospěch nemovitosti** a zakládají vlastníkově především práva. Může jít o služebnost, informaci o existenci přídatného spoluvlastnictví a jiná věcná práva. Typicky v části B1 najdete zapsanou služebnost stezky a cesty, která vlastníka nemovitosti opravňuje při přístupu ke své nemovitosti k chůzi nebo jízdě přes cizí pozemky.

Část C - věcná práva zatěžující nemovitosti

Opačné údaje oproti sekci B1 obsahuje část C. Na tomto místě v LV najdete zapsaná **věcná práva k věci cizí**, která naopak nemovitost na LV **zatěžují** a vlastníkově ukládají zejména povinnosti – např. strpět chůzi a jízdu souseda přes svůj pozemek nebo strpět obývání nemovitosti třetí osobou na základě služebnosti bytu. V části C se evidují také případná zástavní práva vč. souvisejících zákazů zcizení a zatížení.

Část D - poznámky a další obdobné údaje

Při koupi nemovitosti je nutné věnovat pozornost také části D, kam se zapisují **omezení převodů nemovitostí, poznámky, plomby a upozornění**. V praxi může z části D např. vyplynout, že u soudu byla podána žaloba na určení vlastnictví nemovitosti. Údaje v části D mohou být signálem, že s nemovitostí po právní stránce není vše tak docela v pořádku a převod nemovitosti může být komplikovaný, anebo v danou chvíli dokonce vyloučený.

Část E - nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Na část E katastrální úřad zapisuje kupní smlouvy, darovací smlouvy, prohlášení vlastníka, usnesení o dědictví a další dokumenty (tzv. **nabývací tituly**), které byly podkladem pro aktuální stav zápisu v části A.

Část F - vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

V části F list vlastnictví obsahuje údaje důležité pro **daňové souvislosti**. U zemědělských pozemků zde bude uveden kód bonitované půdně ekologické jednotky (**BPEJ**), od které se odvíjí hodnota parcel.

Závěrečná část

V závěrečné části LV je uvedený katastrální úřad a katastrální pracoviště, které v územním obvodu vykonává státní správu katastru nemovitostí, a dále pak identifikační údaje subjektu, který výpis z katastru nemovitostí vydal.

Slovo závěrem

List vlastnictví obsahuje **soupis všech nemovitostí** v katastrálním území, které konkrétní osoba v totožné vlastnické struktuře vlastní nebo k nim má jiná práva. List vlastnictví slouží k **prokazování existence těchto práv** i jako **podklad při převodech nemovitostí**, zpracovávání prohlášení vlastníka a jiných dokumentů při nakládání s nemovitostmi.

Z pozice advokáta zaměřeného na realitní právo, ale i laika je proto důležité **umět se v LV vyznat**, správně chápat význam na něm zapsaných údajů a vyčíst z něj možná rizika.



JUDr. Ilona Černochová, LL.M.,
realitní advokátka



[Realitní advokáti s.r.o.](#)

Senovážné náměstí 1985/11
110 00 Praha 1

e-mail: poptavky@realitniadvokati.cz

[1] zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“)

[2] zákon č. [72/1994](#) Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé

vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“)

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

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)