

7. 2. 2022

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

Katastr nemovitostí může při koupi nemovitosti odhalit mnoho problémů

Klíčovou roli při převodech nemovitostí hraje katastr nemovitostí (dříve též známý jako pozemkový katastr nebo katastr pozemků). Jde o veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených v zákoně č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí. Předmětem evidence je zejména jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.[1] Součástí je i katastrální mapa.

Při koupi bytu, domu, pozemku či jiné nemovitosti představuje katastr nemovitostí důležitý zdroj informací, který vás může upozornit na řadu právních vad a skutečností, které mohou realitní transakci zkomplikovat. Níže vás upozorníme na některé z nich, a současně dohlédneme, aby vás např. zástavní právo v katastru nemovitostí bezdůvodně neznepokojilo.

Výpis z katastru nemovitostí odhalí základní informace i potenciální rizika

Základní informace odhalí již online nahlížení do katastru, které je přístupné všem zdarma, ovšem po zadání identifikačních údajů. Zjistíte z něj například:

- jméno, příjmení a adresu trvalého pobytu vlastníka nemovitosti a jiných oprávněných osob,
- informace o obci, katastrálním území a č. LV nemovitosti,
- parcelní číslo pozemku, jeho druh a výměru,
- č.p./č.ev. stavby,
- číslo a druh jednotky,
- údaje o způsobu ochrany nemovitosti,
- údaje o (ne)existenci omezení vlastnického práva,
- informace o probíhajících změnách,
- příslušný katastrální úřad a katastrální pracoviště apod.

Součástí online rozhraní nahlížení do katastru je také katastrální mapa, na které si můžete prohlédnout konkrétní parcely s vyznačením parcelních čísel a hranic s dalšími pozemky. Online výpis z katastru nemovitostí je však pouze orientační. Pro účely koupě nemovitosti, darování nebo jiné dispozice s bytem, domem, pozemkem či jinou nemovitostí evidovanou v katastru nemovitostí je třeba si opatřit placený výpis z listu vlastnictví (dále jen „LV“) z katastru nemovitostí. Můžete tak učinit online v e-shopu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, prostřednictvím osoby s dálkovým přístupem (např. advokáta), na pobočce katastrálním úřadu nebo kontaktního místa [Czech POINT](#). Za každou započatou stranu A4 výpisu zaplatíte zpravidla 50,- Kč, ale poplatky se různí podle instituce.

Placený výpis z katastru nemovitostí je rozdělen do několika částí:

Část A

V části A LV najdete jména a příjmení vlastníků nemovitosti, jejich rodná čísla, adresu trvalého pobytu, velikost spoluvlastnických podílů i druh vlastnictví (výlučné, spoluvlastnictví, společné jmění

manželů).

Část B

Část B zahrnuje identifikaci nemovitostí zapsaných na LV. Najdete v ní např. parcelní čísla, č.p. a č.ev. staveb, čísla jednotek, druh pozemku a jednotky, způsob využití staveb apod.

Při právním prověření nemovitosti z části B LV zjistíte, zda:

- je stavba součástí pozemku či nikoliv,
- patří vlastníkovi stavby také pozemek pod stavbou,
- stavba na pozemku je součástí práva stavby, a
- další cenné informace.

Proč je to důležité? Pokud by např. zápis v části B LV odhalil, že pozemek pod stavbou patří jinému vlastníkovi než stavba, může kupující při koupi nemovitosti (dotyčné stavby) narazit. Dle § 3056 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku má vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, ke stavbě předkupní právo. A opačně vlastník stavby má předkupní právo k pozemku.

Část B1

Do části B1 se v LV zapisují věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti. Najdete zapsaná věcná práva, která mají vlastníci uvedení v části A k cizím nemovitostem. Může jít např. o služebnost stezky a cesty, která vlastníka nemovitosti na LV opravňuje k přístupu na vlastní pozemky přes sousední parcely.

Část C

Oproti tomu v části C najdete věcná práva a související údaje, které nemovitost zapsanou na LV zatěžují a omezují tak vlastnické právo vlastníka. Část C je při právním prověření klíčová. Odhalí, zda na nemovitosti (ne)vážnou zástavní práva a související zákazy zcizení a zatížení (typicky z důvodu hypotéky prodávajícího), předkupní práva, služebnosti (věcná břemena) apod.

Část D

Část D LV je vyhrazena poznámkám a dalším obdobným údajům. Typicky z části D zjistíte, že na nemovitosti byla vyznačena poznámka spornosti značící, že u soudu aktuálně probíhá soudní spor o určení vlastnictví k nemovitosti. V takové situaci je při koupi nemovitosti na místě mít se na pozoru.

Plomby a upozornění

Značka * upozorňuje, že stran nemovitosti nejsou dořešeny právní vztahy. Značka P upozorní na plombu značící, že právní vztahy k nemovitosti jsou momentálně dotčeny změnou. Např. probíhá vkladové řízení na základě toho, že stávající vlastník prodal nemovitost třetí osobě.

Plomba může v krajním případě upozornit na prodávajícího s nekalými úmysly, který se kupujícímu snaží prodat nemovitost, jež je aktuálně již předmětem jiného vkladového řízení ve prospěch třetí osoby. V praxi ale může také třeba nastat situace, kdy developer (prodávající) převádí nemovitost z jedné své společnosti z daňových či jiných důvodů na druhou, která následně převede nemovitost na kupujícího. Důvody vyznačené plomby nebo jiného upozornění mohou být rozmanité. V každém případě je nezbytné se jimi při právním prověření nemovitosti pozorně zabývat, a eventuálně je

adekvátně zohlednit při přípravě smluvní dokumentace.

Část E

V části E katastrální úřad eviduje nabývací listiny a jiné dokumenty, které byly podkladem pro současný zápis v katastru. Typicky zde najdete uvedené kupní smlouvy na nemovitost, darovací smlouvy, usnesení o dědictví a jiné dokumenty, na základě kterých osoby uvedené v části A LV nabyly vlastnické právo k bytu, domu, pozemku či jiné nemovitosti.

Část F

Část F informuje o vztahu bonitovaných půdně ekologických jednotek (tzv. BPEJ) k parcelám na LV. Při prodeji, resp. koupi nemovitosti část F zpravidla nehraje významnou roli.

Zásada materiální publicity jako ochrana poctivých

S účinností od 1. 1. 2014 je s katastrem (stejně jako s dalšími veřejnými seznamy) spojena tzv. zásada materiální publicity, která je zakotvena v § 980 a násl. zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku. Podle § 980 odst. 1 obč. zák. neomlouvá nikoho neznalost údaje zapsaného ve veřejném seznamu. § 980 odst. 2 obč. zák. pak stanoví, že je-li právo zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem, a pokud bylo z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje. Jde o tzv. vyvratitelnou právní domněnku, na základě které přechází důkazní břemeno na osobu, která tvrdí nesprávnost zápisu ve veřejném seznamu.

Podle zásady materiální publicity platí, že pokud není stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje vzhledem k okamžiku, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k okamžiku podání návrhu na [zápis do katastru nemovitostí](#).^[2]

V praxi to znamená, že zásada materiální publicity poskytuje zvýšenou ochranu osobě, která jedná v souladu s údaji evidovanými v katastru. Z ochrany tak může těžit např. kupující, který v dobré víře koupí byt od osoby, která je uvedena v katastru jako vlastník, ačkoliv by se později ukázalo, že nemovitost patří někomu jinému. Jak již zaznělo, jde o vyvratitelnou právní domněnku. Ačkoliv ochrana osob jednajících v souladu se zapsaným stavem a v dobré víře není stoprocentní, oproti právnímu stavu za účinnosti starého občanského zákoníku^[3] je významně vyšší.

Přepis nemovitosti na katastru je při koupi nutnost

Převeďte-li se [vlastnické právo k nemovitosti](#) zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu (tj. katastru)^[4]. Nemovitost tedy není převedena samotným podpisem kupní smlouvy oběma smluvními stranami. Pro účinnost převodu je nutné zařídit přepis nemovitosti na katastru. Návrh na vklad do katastru nemovitostí se provádí na typizovaném formuláři a v současné době se s ním pojí povinnost zaplatit správní poplatek ve výši 2.000,- Kč.^[5] Návrh na zápis do katastru nemovitostí je po úspěšně zrealizovaném převodu i vzhledem k výše zmíněné zásadě materiální publicity nezbytnost.

Právní prověření nemovitosti je základem bezpečné koupě

Výše uvedené tipy je třeba považovat za příkladné, vycházející z každodenní praxe realitního advokáta, avšak nikoli vyčerpávající. Koupě nemovitosti - ať už jde o byt, dům, pozemek, garáž, kancelář nebo jinou nemovitost - je vždy individuální, a s tím je k převodu nutné i přistupovat. Nedoporučuji spoléhat se na vzory smlouvy zdarma, za které nikdo neručí. Advokát specializovaný

na právo nemovitostí za svoje výstupy pro klienty odpovídá lidsky i profesně, a navíc má pro všechny případy sjednané pojištění profesní odpovědnosti advokáta.



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] § 1 odst. 1 zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí

[2] § 984 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku

[3] zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, účinný do 31. 12. 2013

[4] § 1105 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku

[5] Příloha, Položka 120 písm. a) zákona č. [634/2004](#) Sb., o správních poplatcích

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

Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)