



Gaudens

eBook

**LIST VLASTNICTVÍ
OD A DO Z,
RESP. OD A LV DO F LV**





eBook LIST VLASTNICTVÍ ©

Tento materiál je zpracován v souladu s právními předpisy, soudními a správními rozhodnutími a veřejně známými názory odborné právní veřejnosti, platnými k 25.2.2022.

Obsah materiálu je odborným právním názorem autorů, a jako takový není právně závazný.

Všechna práva vyhrazena.



eBook LIST VLASTNICTVÍ

- Úvod (str. 4)
- Ukázky zápisů (str. 7)
- Část A LV - Vlastník, jiný oprávněný (str. 7)
- Část B LV - Nemovitosti (str. 27)
- Část B1 LV - Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B a/nebo jiná práva (str. 41)
- Část C LV - Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů (str. 44)
- Část D LV - Poznámky a další obdobné údaje (str. 64)
- Bez označení části LV - Plomby a upozornění (str. 73)
- Část E LV - Nabývací tituly a jiné podklady zápisu (str. 74)
- Část F LV - Cenové údaje a/nebo Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám (str. 90)
- Pod částí F LV (str. 91)
- Druhy zápisů do katastru nemovitostí (str. 93)
- Provedení vkladu (str. 93)



eBook LIST VLASTNICTVÍ od A do Z, resp. od A LV do F LV

Co na listu vlastnictví najdeme spolu s ukázkami a příklady užití

Disclaimer

Tento eBook je exkurzem do „světa LV a údajů na něm“ a není v silách autora zde uvést úplně všechny situace a zápisy, je zde tak uveden průřez obvyklými i méně známými zápisy, které jsou vždy doplněny i základním vysvětlujícím komentářem a příkladem užití, pokud je to třeba.

Ke všem shora uvedeným pojmům či situacím
blíže a podrobněji

- v příslušných kapitolách publikace Realitní právo (C.H.Beck)

- v realitním měsíčníku REALITNÍ FLASH od Gaudens

- ve specializovaných e-bookách od Gaudens:

Stavební zákon, Zajišťovací převod práva, Daň z nabytí nemovitostí, Nemovitostní transakce pro RK

Pro požadavek na odbornou konzultaci s autorem kontaktujte společnost Gaudens s.r.o.

Užité zkratky

LV	výpis z listu vlastnictví
KN	katastr nemovitostí
KÚ	katastrální úřad (<i>například pro Středočeský kraj</i>)
KP	katastrální pracoviště (<i>KP Příbram, KÚ pro Středočeský kraj</i>)
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální (<i>nejvyšší správní úřad pro nemovitosti</i>)
k.ú.	katastrální území
NOZ	zák.č. 89/2012 Sb., v platném znění, občanský zákoník, dále jen „NOZ“
AML	zák.č. 253/2008 Sb., v platném znění, zákon proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu
antiCash	zák.č. 254/2004 Sb., v platném znění, o omezování plateb v hotovosti



Veřejný seznam (KN) a Veřejná listina (LV)

I když je LV veřejnou listinou (a pokud by někdo chtěl zpochybňovat její obsah, tak on nese důkazní břemeno) a jde o výstup z veřejného seznamu, takže se presumuje, že jde o údaje úplné a pravdivé, tj. na LV je zapsáno **vše** a toto „vše“ je **pravda**, a naopak, co na LV není zapsáno, tak **neexistuje**, tak tj. přednost má formálně právní stav před stavem skutečným:

- pokud nabyvatel (třetí osoba) koupí nemovitost od osoby, která je uvedena jako vlastník v části A LV, zůstanu i nadále vlastníkem (při splnění i dalších podmínek jako je například objektivizovaná dobrá víra apod.), přestože se následně ukáže, že prodávající ve skutečnosti nebyl vlastníkem.

Ochrana nabytého vlastnictví dobrověrného nabyvatele jednajícího s důvěrou v pravdivost zápisu ve veřejném seznamu, i když nabyl věc od nevlastníka; před ochranou skutečného vlastníka převáděné nemovitosti.

viz §§ 980 – 984 NOZ

Pozor, pozor, ale všechno má své limity či jistá omezení:

- tato ochrana důvěry v pravdivost zápisu se omezuje na „třetí“ osoby; tj. osoby, které nejsou uvedeny na LV (příklad: jako zapsaný výlučný vlastník dobře vím, že nemovitost ve skutečnosti patří do SJM, takže se nemohu dovolávat, když na LV mě „úřad“ uvedl, jako jediného vlastníka ...)

- přednost skutečnosti před tímto zapsaným stavem má dále:

Nezbytná cesta

Výměnek

Věcné právo vznikající ze zákona

§ 984/2 NOZ

- a dále i zákonná ochrana rodinné domácnosti

§§ 747 - 749 NOZ

Pozor na další stavy, kdy skutečnost může být odlišná od zápisu na LV a tato skutečnost „bude mít přednost“.

Starý a Nový občanský zákoník a jejich přístup k pozemkům a stavbám na nich

A v neposlední řadě POZOR i na specifický případ „superficiální zásada“ a její dopady do realitní praxe. NOZ (s účinností od 1. 1. 2014) zavedl zásadu, že trvalá stavba je součástí pozemku, in eventum práva stavby, je předchozí občanský zákoník (z. 40/1964 Sb., občanský zákoník, starý Obč.Z.) poměrně důsledně rozlišoval mezi pozemkem a stavbou, resp. umožňoval, aby byl rozdílný vlastník pozemku a stavby na něm umístěné.

NOZ (ve svých přechodných ustanovení) se s tímto naprosto rozdílným pojetím stavby jako právně samostatné věci (starý Obč.Z.) a NOZ (stavby je vždy součástí pozemku či práva stavby) „vyrovnal“ tak, že pro „staré“ stavby (tj. které vznikly před 1.1.2014) a u nichž byl rozdílný vlastník (či spoluvlastník nebo jejich ideální podíl) či neslučitelná rozdílná práva od vlastnictví (spoluvlastnictví či i.d.) a práv na pozemku zachoval dosavadní stav, tj. stavba nadále bude samostatnou věcí (viz příslušné ukázky LV níže), ale u těch, které mají „shodné“ vlastnictví (spoluvlastnictví včetně velikosti i.d.) a „shodné“ práva učinil tuto stavbu součástí daného pozemku (došlo tak ke splynutí stavby s pozemkem).



Toto „překlopení“ bylo nastaveno automaticky a plošně, a tak nutně v jednotlivých případech mohlo dojít k chybě, že součástí pozemku se stala stavba, která měla být samostatnou věcí a i obráceně, že stavba je nadále vedena jako samostatná nemovitá věc, ačkoliv se právně stala součástí pozemku, na kterém stojí. Podrobnější rozbor této situace přesahuje zaměření tohoto souboru, tak se jen omezím na praktické dopady tohoto.

Oba případy mají fatální dopady do realitní praxe, neboť se mohlo a stále i ještě může stát, že klient RK/kupující si za několik milionů korun koupí stavbu, která právně neexistuje (*je „0“*) a tady mu nepomůže žádná ochrana dobrověrného nabyvatele jednajícího v důvěru v zápis ve veřejném seznamu, neboť nejde o případ, kdy koupil existující (fakticky i právně) věc od jejího nevlastníka (resp. domnělého vlastníka zapsaného na LV), ale o koupi „právní nuly“ (dům sice reálně stojí a vidím ho, ale právně neexistuje samostatně, neboť je součástí jiné věci – pozemku, který jsem si však nekoupil. Tady navíc nepomůže ani vydržení či mimořádné vydržení, neboť násobením nuly deseti či dvaceti lety, stále dostáváme jen nulu.

Pozor, pozor, pozor na čas, resp. aktuálnost aneb čas všechno mění

I když nakrásně před týdnem bylo na LV vše v pořádku, dnes již tomu tak býti nemusí, například tam mohl přibýt vklad nějakého práva – zástavního pro banku či zápis od exekutora.

Proto pro nakládání s nemovitostmi používejte vždy ten „nejčerstvější“ výpis z LV (i tak mohou být tyto údaje až 48 hodin staré).

Není nad (opravdového) odborníka

Navíc se (skoro) vždy vyplatí využít pomoc či služeb odborníka (od realitního makléře, přes znalce k advokátům a notářům aj.), kteří se na danou problematiku specializují, vědí, co dané údaje skutečně znamenají (tj. neumějí jenom číst text, ale vidí i za něj a i mezi řádky či naopak vědí, co to znamená, když tam nějaký text není), jak jsou důležité uvedená data (pro případné vydržení, promlčení či prověření z pohledu AML apod.), případně Vám nabídnou i doplňkové služby či kompletní prověření celé transakce. Nemovitosti a jejich případných faktických a právních vad a/nebo širších vztahů a souvislostí (změna územního a regulačního plánu aj.). Prodávajícího (nabývací titul *jeho kvalita, podmínky, časová prodleva apod.*, rodinná domácnost, plná svéprávnost či jiná dispoziční omezení, skutečný vlastník atd.).

Pozor

I když je vlastník a jeho vlastnický titul prověřen, ještě to nemusí stačit, neboť dalšími důležitými faktory jsou i délka časového období mezi nabytím a prodejem (*zda to neprodává „obratem ruky“*) a rozdíly mezi nabývací cenou a cenou obvyklou (*tj. zda to nekoupil podezřele levně či draho*) a i rozdíl mezi prodejní cenou a cenou obvyklou (*tj. zda to neprodává příliš levně či předraženě*).

A i kdyby tomu tak bylo, tak co je komu (kromě účastníků této transakce: Prodávající x Kupující, případně realitní či právní kanceláři) potom?

Hodně, resp. mohou mít hodně (nepříjemného) s finančním analytickým úřadem, ale i orgány činnými v trestním řízení. Povinností zúčastněných je totiž tuto transakci posuzovat i z pohledu AML, tj. zda za tímto realitním obchodem není snaha o praní špinavých peněz či podpora terorismu a v případě důvodných podezření, toto včas oznámit.

A už za to padly pro realitní kanceláře i pokuty v řádech stotisíců korun, tj. i když celý obchod zdárně proběhl, tak že nezjišťovaly, proč byla daná nemovitost prodávána po tak krátké době jejího vlastnictví, a kde vzal (odkud pocházejí) finanční prostředky kupujícího. A proč RK neprověřovala, zda nabývací a prodejní cena odpovídá ceně obvyklé, a pokud nikoliv, proč tomu tak je.



Pozor, pozor

V dnešní době, kdy mnoho lidí nevěří vůbec ničemu či jen tomu, na co si může sáhnout (*ted' vůbec nemám na mysli nějaké ženy*), ale finanční hotovost, tak musíte být na pozoru, i když Vám druhá strana přinese podnos s penězi až pod Váš nos. Platby v hotovosti jsou velmi omezeny (viz antiCash), navíc jsou i rizikové z hlediska pravosti bankovek a možnosti následného přepadení či krádeže.

Lepším řešením je, aby kupující s tímto kufříkem plným peněz nakráčel do Vaší banky, a tam na přepážce je (před Vašimi zraky) složil na Váš účet, o čemž Vám banka ihned vystaví doklad.

Ukázky zápisů na LV

Text nad i pod jednotlivými částmi LV

Důležité je i to, co jen na čarou (tj. nad částí A LV) a i to co je pod čarou (tj. pod částí F LV), takže:

hned pod nápisem

VÝPIS Z LISTU VLASTNICTVÍ

je velmi důležitý údaj:

prokazující stav evidovaný k datu 28. 01. 2022 13 : 55 : 02

ale pozor, ve skutečnosti to mohou být údaje až 48 hodin „staré“, resp. až tolik může uplynout času mezi podáním, které došlo na příslušný katastrální úřad a jeho poznamenáním (např. jako plomba) na příslušný list vlastnictví

A když jsme u těch časových údajů, tak stejně (ne-li) více je kruciólní další okamžik – okamžik podání na příslušný katastrální úřad, od kterého se odvíjí právní účinky vkladu (tento údaj je na LV uveden vždy u jednotlivých vkladů):

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Kupní smlouva ze dne 17. 11. 2018.

Právní účinky zápisu k okamžiku 17.11.2018 12:53:03. Zápis proveden 15.12.2018.

V-47706/2018-101

Pro: Mgr. Vladimír Syruček, U Pravdy 77, 159 00 Praha 27 RČ/IČO: 671229/0007



Vlastníkem nemovitosti, resp. nemovitosti, která se zapisuje do katastru nemovitostí (existuje totiž i kategorie nemovitostí, které se do KN nezapisují, např. vinné sklípky, samostatné podzemní garáže, tovární komíny, mosty apod.) se totiž stává ten, kdo „první doběhne na katastrální úřad a nikoliv ten, kdo první podepsal kupní smlouvu“.

Je to tedy shodný princip jako u řízení o udělení patentové ochrany k vynálezu, nezáleží, kdo první vynalezl, ale kdo první podal k „patentovému“ úřadu (v ČR je to Úřad průmyslového vlastnictví) – jistě si všichni pamatujete film s Járrou Cimrmanem se shodnou tematikou „teď tady byl pan“.

V praxi se tak může stát, že kupujícího, který podepsal kupní smlouvu v pondělí, předběhne kupující ze středy, který ten samý den učinil i podání na katastrální úřad, kdežto pondělní kupující čekal až na pátek, kdy bude mít cestu kolem. Vlastníkem by se v takovém případě (velmi zjednodušeně a obecně, neboť existují ještě další podmínky a okolnosti) stal středeční kupec a podatel, kdežto pondělní by měl smůlu a musel by po prodávajícím vyžadovat vrácení zaplacené částky, pokud tak tedy učinil ještě před provedením vkladu (což je princip všech těchto podvodů s vícenásobným prodejem téže nemovitosti).

Pořadí zápisů práv do katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak (např. u exekucí, zástavních práv závodů apod.), okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu. Záleží tedy na tom, kdy přesně (HH.MM.SS) byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu, tento údaj (datum, hodina, minuta, sekunda) se povinně zapisují na doručenou listinu.

KÚ přijímá dokumenty doručené: a) provozovatelem poštovních služeb, b) kurýrem, c) datovou schránkou, d) na elektronickou adresu podatelny, e) osobně, f) faxem, pokud údaje o čísle faxu zveřejňuje na své úřední desce, g) na společné technické zařízení KÚ.

Klíčová otázka – a kdy pro jednotlivé způsoby nastává okamžik doručení?

Osobní podání je poměrně jasné: pořadím v jakém stojíme ve frontě před dvěma podatelny (nenechte se tedy předběhnout či neprojevujte zbytečnou slušnost a nepouštějte ženy, děti, starce a nemocné jako první – třeba zrovna nesou podání i k vaší věci).

U poštovní zásilky je situace následující: pokud pošta či kurýr „chodí“ vícekrát denně, má přednost (stejně jako u osobního podání) dřívější doručení, tj. ranní pošta před večerní. Pokud však z jednoho poštovního pytle vypadne více shodných (k téže nemovitosti) podání, pak mají všechny stejný čas doručení a rozhodující (pro jejich vzájemné pořadí) je datum jejich podání k poštovní přepravě (tj. kdo dříve doběhl na poštu).

Poznámka: pokud by určený pracovník katastrálního úřadu přebíral zásilky přímo na poště, vyznačí na ně tento okamžik, jako okamžik doručení na katastrální úřad.

Datum a čas doručení se do podacího razítka uvede v případě návrhu na vklad práva a dalších písemností k zápisu vkladem, záznamem nebo poznámkou do katastru nemovitostí v listinné podobě s přesností na minuty, in eventum sekundy.

Dokument v listinné podobě je doručen okamžikem, kdy jej převezme zaměstnanec KÚ pověřený k přebírání dokumentů (např. pro podání vyzvednuté na poště je tento čas shodný s okamžikem jeho převzetí v místě pošty bez ohledu na to, kdy bylo předáno podatelně).

Elektronické podání - uvedení systémového času e-podatelny. Čas doručení dokumentů v elektronické podobě se eviduje s přesností na sekundy. V zásadě by měla platit rovnice, že okamžik vašeho odeslání se rovná (plus mínus) okamžiku doručení úřadu. Komplikace mohou nastat při změnách času (letní/zimní), odchylek apod. a obvykle se řeší vypnutím systému, tj. neumožněním příjmu (jako když klasická podatelna zavře po skončení svých úředních hodin). Dokument v elektronické podobě je doručen: a) v případě zaslání na elektronickou adresu podatelny okamžikem, kdy byl dokument uložen na příslušný poštovní server (e-mail), b) v případě zaslání prostřednictvím datové schránky okamžikem, kdy byl dokument dodán do datové schránky KÚ (datovka), c) v případě zaslání na adresu společného technického zařízení KÚ okamžikem,



kdy byl dokument uložen do databáze společného technického zařízení KÚ (centrální databáze ISKN), d) v případě zaslání či osobního předání na technickém nosiči dat okamžikem, kdy jej převezme zaměstnanec KÚ pověřený k přebírání dokumentů, tj. hybrid, kdy digitální podání je provedeno „analogově“.

Faxové podání- systémový čas podatelný, avšak za podmínky, že bude včas (do 5ti dnů) doplněno (dle z. 500/2004 Sb., v platném znění, správní řád)

Kolize více podání.

Příklad: Prodávající podvodník prodá nemovitost více kupujícím, návrhy na vklad jsou zároveň podány všemi způsoby a/nebo kombinovaně apod.

§ 145 SŘ: „Stanoví-li zákon, že pro vedení řízení má význam předstih žádosti, vyznačí správní orgán časový údaj o jejím doručení též s uvedením hodiny a minuty doručení. Jestliže bylo více žádostí doručeno současně, rozhoduje údaj o tom, kdy byla poštovní zásilka obsahující žádost podána. V pochybnostech mají přednost žádosti předané správnímu orgánu osobně. Nelze-li předstih žádosti určit, určí se losem; o tom se sepíše protokol.“ Nepodařilo se mi zjistit, že by se tak někdy v praxi již stalo.

Shrnuto

Bez ohledu na užitou formu (listinná x elektronická) a způsob doručování platí a je rozhodující okamžik doručení na příslušný katastrální úřad.

Pokud lze pořadí došlých návrhů rozlišit, tak má přednost dřívější před pozdějším.

Pokud toto, za užití všech stanovených právních pravidel, nelze, určí se losem.

dále na LV následuje přesná lokalizace nemovitostí v rámci České republiky

Okres: **CZ0202 Beroun**

Obec: **531596 Nižbor**

Kat. území: **704684 Nižbor**

List vlastnictví: **11111**

tak teď již přesně víme, kde mám nemovitosti (uvedené v části B LV) hledat na mapě. Pokud se jedná jen o pozemky, stačí je určit „celým“ parcelním číslem a katastrálním územím; u budov s číslem popisným můžeme pro jednoznačnou a nezaměnitelnou lokalizaci někdy potřebovat i část dané obce (to v případě, že obec má pro každou svoji část vlastní řadu čísel popisných).

Název katastrálního území je v rámci ČR unikátní, tj. neexistují dvě (či více) shodných k.ú. , např. je tak Lhota (okres Vyškov), Lhota Komárov či Lhota u Vsetína

Hlavní město Praha má 3.100 katastrálních území, první jsou Běchovice a poslední je Žižkov.

Ale pozor označení k.ú. může vypadat také takto, kdy součástí jeho úplného označení je i číslo (zde 3); v rámci vnitřního uspořádání statutárního města České Budějovice je užitá číselná řada 1-7.

Okres: **CZ0311 České Budějovice**

Obec: **544256 České Budějovice**

Kat. území: **622052 České Budějovice 3**

List vlastnictví: **1**



„Celým“ parcelním číslem je myšlena situace, kdy je třeba rozlišovat mezi pozemkovou (neznačí se extra) a stavební parcelou (značí se „předřazením“ zkratky „St“ před vlastní číslo); toto nastává v případě, že v daném katastrálním území se používají dvě řady značení (tj. shodné číslo mají dvě parcely, jak pozemková parcela, tak i stavební parcela a jedná se dva naprosto odlišné pozemky, jinde umístěné a s jinými vlastníky).

Dvě číselné řady pozemků

V kat. území jsou pozemky vedeny **ve dvou číselných řadách** (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Syrůček Vladimír U Pravdy 77, 159 00 Praha 27		671229/0007	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
St. 1 8/1	430	zastavěná plocha	
	1057	trvalý travní porost	

Jedna číselná řada pozemků

tady je situace jednodušší, neboť u pozemků při jejich číslování nerozlišuje mezi pozemkovou a stavební parcelou, každá parcela má svoje jedinečné číslo a není tak potřeba v číslování uvádět, do jaké číselné řady daná parcela spadá.

V kat. území jsou pozemky vedeny **v jedné číselné řadě**

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Syrůček Vladimír U Pravdy 77, 159 00 Praha 27		671229/0007	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
1 8/1	430	zastavěná plocha	
	1057	trvalý travní porost	



Část A LV „Vlastník, jiný oprávněný“

VLASTNÍCI

Vlastník, fyzická osoba (FO)

tuzemec

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
Syruček Vladimír U Pravdy 77, 159 00 Praha 27	671229/0007	

Pozor u fyzických osob se nerozlišuje, zda se jedná o podnikatele, který jedná v rámci své obchodní činnosti či nepodnikatele, identifikátorem fyzické osoby je vždy její rodné číslo a pokud ho nemá, tak datum narození (které je uvedeno obdobně jako u r.č. YYMMDD/ bez údaje za podlomítkem; a tento formát je zachován i u žen, tj. k měsíci není připočítáno číslo 50, takže z takového údaje nepoznáme, zda se jedná o ženu či muže).

Pozor:

Ze zápisu nepoznám, zda ji nemá v obchodním majetku (což může být důležité pro nabyvatele podnikatele, z důvodu případného odpočtu DPH či pokračování v účetních/daňových odpisech).

Příklad:

jedná se o nejzákladnější vlastnický vztah, danou nemovitost vlastní jediný člověk

Vlastník, fyzická osoba (FO)

cizinec

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
Roos Anne Friedrich , 2005 Ridgewood Drive, Tennessee, 37215 Nashville, Spojené státy		331207

**Vlastník, manželé**

resp. nemovitost je ve společném jmění manželů (SJM) dle českého práva

Pozor „SJM“ neznamená, že každý z manželů má ½ (byť v případě pozůstalostních řízení či rozvodu se takovéto vypořádání převážně použije), ale že oba musí (zvláště při zcizení či zatížení) jednat společně, tj. nelze, že by jeden z manželů prodal „svoji ½ ze SJM“.

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Syruček Vladimír a Syručková Helena, U Pravdy 77, 159 00 Praha 27	671229/0007 896030/0008	

Pozor: pokud mají manželé upravený majetkový režim (soudně či smluvně) a tento se týká i nemovitostí, měla by být o tomto poznámka na jejich příslušných LV, ale pro jistotu u manželů vždy doporučuji ověřit si tento stav ve veřejném seznamu vedeném notářskou komorou (rejstřík smluv o manželském majetkovém režimu) či si alespoň vyžádat od **obou** manželů písemné prohlášení, že tomu tak není, tj. nemají upravený manželský majetkový režim. §721 NOZu.

Důležité:

Manželé se také mohou dohodnout, že si SJM režim upraví, takže například pokud rodinnou vilu (resp. pozemek s touto budovou) vlastnil jen Vladimír (např. dědictví po jeho rodičích), může rozšířit SJM a tento svůj výlučný majetek do SJM „vtáhnout“ (zápis na LV se tak u této vily změní z výlučného vlastníka Vladimíra na SJM Syručkovi) a následně i toto SJM zúžit, kdy výlučným vlastníkem se stane jeho žena Helena (zápis na LV se tedy změní ze SJM Syručkovi na výlučné vlastnictví Heleny) a Helena může tento (kdysi jen Vladimířův) majetek prodat či darovat svému milenci.

Pro rozšíření a zúžení SJM je předepsána forma notářského zápisu, tudíž manželé musí navštívit notáře (ukázka viz dále v textu).

Vlastník, manželé dle cizího práva

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
MCP Shasnikov Petr a Shasnikova Evženie Komsomolská 16, 109559 Moskva, Ruská federace	771031/ 790327/	

D Poznámky a další obdobné údaje		
Typ vztahu		

MCP: manželé cizího práva

Majetkový režim manželů se řídí cizím právem v souladu s § 49 zákona č. 91/2012 Sb. nebo příslušnou mezinárodní smlouvou.

Povinnost k

Shasnikov Petr a Shasnikova Evženie, Komsomolská 16



Vlastník, právnická osoba (PO)

obchodní korporace (podnikatel)

Jde o dobu vlastnictví jako u fyzické osoby, ale při nakládání s nemovitostí musíme důsledně rozlišovat, kdo je oprávněn za ní (či v jakém rozsahu) jednat. Například u nejrozšířenějšího typu obchodní korporace – společnosti s ručením omezeným (s.r.o. či spol. s r.o.) to není je její společník (byť jediný a tím pádem i 100%), ale její jednatel!

Obecně za právnickou osobu jedná její statutární orgán či člen/členové statutárního orgánu.

U některých právnických osob může být požadavek na jednání (všechna či jen některá) více osob současně (tento způsob jednání musí být zapsán ve veřejném rejstříku), *například při zcizení či zatížení nemovitosti je třeba současného jednání předsedy a místopředsedy představenstva apod.*

Pozor u prokury, pokud není u dané PO uvedeno jinak (právnická osoba si toto „základní“ zákonné ustanovení může modifikovat dle svých potřeb) nemůže prokurista zcizovat či zatěžovat nemovitosti.

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
Nejlepší realitní kancelář s.r.o. U Úspěchu 17, 110 00 Praha 1	000 11 777	

Vlastník, právnická osoba (PO)

obchodní korporace (nepodnikatel)

To, že existují právnické osoby, které nejsou podnikateli, je obecná notorela (obecně známo), jako příklad poslouží: zapsaný spolek, nadace, ústav, obecně prospěšná společnost ..., ale méně se již ví (není to notoricky známé), že i takové s.r.o. může být založeno za jiným účelem, než je podnikání (např. správa majetku – místo Svěřenského fondu) či plnění jiného (chvályhodného či bohuľibého) účelu, např. mohou fungovat jako „kvazibytové družstvo“, tj. vlastnit a spravovat dům s byty pro své společníky.

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
STŘÍBRNICE 2 s.r.o. Na Stříbrnici 2, 14700 Praha 4	81799066	



Vlastník, bytové družstvo

Pozor není družstvo jako družstvo (to znáte i ze sportu), takže je rozdíl mezi:

- družstvem, - bytové družstvem, - sociálním družstvem

Ve svém účelu, činnosti, právech a povinnostech se významně liší.

Přičemž ale všechny tři formy družstevního vlastnictví mohou být vlastníkem/spoluvlastníkem nemovitostí či mít jiná věcná práva. V tom jsou si rovny.

Nezapomínejte také na

Bytové družstvo může vlastnit celou budovu, ve které jsou (fakticky) jednotlivé byty, ale nejsou (právně) vymezeny. Družstvo je tedy spravuje (prioritně pronajímá svým členům) a žádné převody na členy „nejsou v dohledu“; družstevníci jsou s družstevním vlastnictvím plně spokojeni a nechtějí tuto formu nepřímého vlastnictví bytů měnit.

Ale bytové družstvo také může (prohlášením vlastníka) v daném domě vymezit jednotlivé bytové (a nebytové) jednotky a ty (postupně či najednou a/nebo jen část) převádět na své členy, in eventum prodávat i třetím osobám.

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
Bytové družstvo Kafíčko, v Polích 23, Pardubice	01799077	

Vlastník, právnická osoba (PO) „jiná“

církev, politická strana ...

Přestože se tento zápis na LV od obecné PO v podstatě neliší (i tyto subjekty mají adresy či svá IČa apod.), tak pro ukázkou, jak to „vlastně vypadá“ je zde zařazen.

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
Římskokatolická farnost u kostela Nanebevzetí Panny Marie Praha - Dolní Počernice, Národních hrdinů 71, 19012 Praha - Dolní Počernice	60446510	
Občanská demokratická strana, politická strana Truhlářská 1106/9, 11000 Praha 1	16192656	

**Vlastník, podíloví spoluvlastníci (i.d.)**

Podílové spoluvlastnictví znamená, že z každé „molekuly“ společné nemovité věci má každý ze spoluvlastníků (jejich minimální počet jsou 2 a maximální počet není omezen) daný podíl; není to tedy tak, že by spoluvlastníkovi příslušena nějaká konkrétní část (např. severní polovina) dané nemovitosti. Pro případ zcizení a/nebo zatížení, tak daný spoluvlastník nepřevádí (nezatěžuje) danou nemovitost, ale svůj spoluvlastnický podíl na ni; *Vladimír neprodává severní polovinu pozemku, ale převádí ideální polovinu pozemku parc. č. xx ...*

Samozřejmě, že zákon umožňuje spoluvlastníkům, aby se dohodli na užívání či využívání společné věci, tady si již mohou rozdělit užívání pozemku na severní a jižní část.

Stejně jako vlastník, tak i spoluvlastník nemusí převádět celý svůj podíl („celou svoji polovinu“), ale může převést jen polovinu z poloviny (1/4 i.d.) či ji rozdělit mezi své děti (*daruji svým potomkům svoji 1/2 i.d., tak, že Václav obdrží 1/4 i.d. a Pavlína také 1/4 i.d. na pozemku parc. č. xx ...*

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
Syruček Vladimír Chaplinova 17, 170 83 Praha 7	671229/0007	1/2 i.d.
Syručková Helena Kotěhůlky 77, 380 79 Státo	896030/0008	1/2 i.d.

Vlastník, stát (ČR)**příslušnost hospodařit**

Stát je specifickou entitou, který když vystupuje v právních vztazích, tak se na něj hledí jako na právnickou osobu. V realitní praxi se toto projevuje tak, že se státním majetkem hospodaří (nejšíší pojem, který kromě nakládání (tj. zcizení, zatížení, užívání a požívání, vnitřní dispozice – dislokace a redislokace) zahrnuje i účetní evidenci majetku, jeho údržbu, opravy apod., určený subjekt.

Tyto subjekty se dělí na státní instituce (SI), kterými jsou organizační složky státu (OSS) a státní organizace (SO), které podléhají režimu dle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku státu (ZMS) a státní podniky, včetně národního podniku Českobudějovický budvar a SO, které byly založeny (či se považují za založené) dle zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku.

Pokud si stát představíme jako lidské tělo, tak OSS si může představit jako jeho jednotlivé orgány, tj. navenek, pořád vystupuje jako Česká republika, ale tyto orgány mají příslušnost hospodařit s jeho majetkem dle své působnosti (*tj. jako v lidském těle za dýchání odpovídá dýchací soustava, tak za obranu státu odpovídá OSS – ministerstvo obrany (MO); za trávení zase travící soustava, takže např. Úřad průmyslového vlastnictví (ÚPV) má na starosti udělování patentů, užitných a průmyslových vzorů, ochranné známky, ochranu topologie polovodičových prvků apod.*). Jinak řečeno u pozemků a staveb důležitých pro obranu státu bude vlastníkem pořád Česká republika, ale příslušným orgánem k zajišťování jejích zájmů na obraně bude MO, takže to bude i zapsáno na LV k tomuto majetku, ale „jen“ jako orgán příslušný s tímto majetkem hospodařit. Pokud by se tedy někdo chtěl soudit o určení vlastnictví k dané nemovitosti bude toto žalovat (podávat určovací žalobu) na Obvodním soudě pro Prahu 6, neboť MO sídlí v Tychonově ulici 1 v Praze 6. Ale pokud by si někdo nebyl jistý, kdo je příslušný za stát jednat, tak může žalovat přímo Českou republiku (sídlící na Praha 1) a soud je povinen sám určit příslušnost OSS (či více OSS), které budou za stát jednat.



Speciálně ve věcech nemovitostí má stát určenou zvláštní OSS, a tou je Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM), která „spadá“ pod Ministerstvo financí (to je jejím zřizovatelem). ÚZSVM tak stát zastupuje v případě soudních (rozhodčích, správních a jiných) řízení týkajících se jeho nemovitostí (určovací a vyklízeční žaloby) a například i opuštěných nemovitostí – viz dále.

Důležité: za dluh OSS odpovídá stát, a pokud by majetek dané OSS nestačil k jeho úhradě, tak se jeho úhrada provede z účtu Ministerstva financí (také OSS); proto se insolvenční řízení nevztahuje na OSS, neboť by to vlastně znamenalo insolvenční řízení přímo na stát (*PS: soudy a státní zastupitelstva jsou také OSS a spadají pod ministerstvo spravedlnosti*).

Vlastník, Česká republika a její organizační složka (OSS)

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
Česká republika	00000001-001	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774 Praha 3		

ČR a právo hospodařit

Další možností státu jak optimalizovat využití svého majetku je založení státní organizace (SO), které dá „do vínku“ určený svůj majetek (v daném případě tedy nemovitost). SO pak přímo hospodaří s tímto státním majetkem a pokud nějaký majetek nabývá, tak ho nabývá pro stát; nejedná se tedy o „pouhou“ příslušnost k hospodaření, ale přímo o právo hospodaření.

Pro běžnou praxi, to znamená jen to, že tato SO vystupuje tedy přímo svým vlastním jménem (nikoliv jako OSS, kdy se vždy uvádí Česká republika, příslušnost hospodařit ..., tj. OSS vystupuje jménem státu) viz příklad na LV.

Důležité: Stát neodpovídá za dluhy SO a tato SO neodpovídá za dluhy státu.

Vlastník, ČR a státní organizace (SO)

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu		



Správa železnic, **státní organizace**, Dlážděná 1003/7 70994234
Nové Město, 11000 Praha 1

Vlastník, ČR a státní podnik (s.p.)

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
česká republika		00000001-001
Právo hospodařit s majetkem státu		
Řízení letového provozu České republiky, státní podnik (ŘLP ČR, s.p.), Navigační 787, 25261 Jeneč		49710371

Vlastník, ČR a národní podnik (n.p.)

a pořád nám zůstává i poslední mohykán – národní podnik (hlavním důvodem je dlouholetý, opravdu dlouholetý a mezinárodní spor o ochrannou známku „Budweiser“). V běžné praxi se tento národní podnik označuje jako národní pivovar.

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
česká republika		00000001-001
Právo hospodařit s majetkem státu		
Budějovický Budvar, národní podnik , Budweiser Budvar,		00514152
National Corporation, Budweiser Budvar, Entreprise Nationale, K. Světlé 512/4, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice		

**Vlastník, samosprávné celky (Kraje a Obce)**

další specifickou entitou jsou samosprávné celky – vyšší jsou kraje a základní jsou obce, což je nejširší pojem, který zahrnuje od „pídi obcí“, přes městyse, města až po statutární města (které si vydávají svoje vlastní statusy – vnitřní členění) až po hlavní město Prahu (zde musíme důrazně odlišovat, zda hovoříme o obci Praha, kraji Praha či v přenesené působnosti státu o úřadu - pražském magistrátu).

Vlastník, kraj

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		

Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 1500 Praha 5 **70891095**

Pro zajímavost: Středočeský kraj je největším krajem v ČR, a to co do počtu obyvatel, tak i své rozlohy, ale zároveň jeho sídlo leží v jiném kraji (Praha). Na oplátku, ale je zase hlavní město Praha (status samostatného kraje) Středočeským krajem zcela obklíčeno.

Středočeský kraj má 12 okresů a 26 katastrálních pracovišť Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj.

I pro kraje platí obdobná pravidla jako pro stát, takže i kraje mohou svěřovat (pro hospodaření a/nebo správu) svůj majetek, těm subjektům, které zřídili (*typicky příspěvkové či rozpočtové organizace*), založili či v nich mají podíl/účast.

Vlastník, kraj a hospodaření s majetkem kraje

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		

Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 1500 Praha 5 **70891095**

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, **00066001**
příspěvková organizace, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

Vlastník, kraj a správa majetku kraje

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		



Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 1500 Praha 5

70891095

Správa nemovitostí ve vlastnictví krajeDomov senior TGM, příspěvková organizace, Pod Studánkou
1884, Beroun-Město, 26601**72541121****Vlastník, kraj a podíl či účast kraje v právnické osobě**

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
Oblastní nemocnice Mladá Boleslav, a.s., nemocnice Středočeského kraje, tř. Václava Klementa 23 Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav	27256456	

V daném případě, Kraj vložil do akciové společnosti určený majetek (mj. nemovitosti) a je jejím akcionářem (viz příklady k nabývacím titulům)

Vlastník, obec - Statutární město (SM)

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice	00244732	

Statutární města se svým statuty vnitřně člení na jednotlivé části, které mají i svůj majetek a možnost s ním nakládat, jako každý jiný vlastník (a dále mají i svého starostu, radu a zastupitelstvo), je to tak vlastně obec v obci (jako matřičky).

Proto i Obec Praha může uzavírat například kupní smlouvu se svojí Městskou částí.

Vlastník, obec - městská část statutárního města (MČ)

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Marinánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce



Městská část Praha-Slivenec, K Lochkovu 6/2, Slivenec,
15400 Praha 5

00241661

Vlastník, obec

Pro účely katastru nemovitostí se zde nerozlišuje mezi obcí s rozšířenou působností, se svěřenými některými činnostmi či se základní působností, neboť toto se vztahuje k přenesené působnosti (*stát některé své správní činnosti vykonává i prostřednictvím obcí, resp. obecních úřadů, ve statutárních městech označovaných jako magistrát; např. územní plánování, stavební řízení, dokladové agendy apod.*).

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
Obec Nižbor, Křivoklátská 26, 26705 Nižbor	00233641	

A i Kraje a Obce mohou zřizovat a/nebo zakládat organizace, podniky apod. (obdobně jako stát viz shora) a těm svěřovat svůj majetek, resp. hospodaření s ním. Začneme tou entitou, u které nám začínají kolektivní vzpomínky – mateřskou školou:

Vlastník, obec a rozpočtová organizace (obce/městyse/města/statutárního města)

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice	00244732	
<i>Hospodaření se svěřeným majetkem obce</i>		
Mateřská škola, Neplachova 3, České Budějovice, Neplachova 812/3, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice	70877602	



a skončíme tam, kde všechny fyzické osoby

Vlastník, obec a příspěvková organizace obce, městyse, města, statutárního města

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice	00244732	
<i>Hospodaření se svěřeným majetkem obce</i>		
Pohřební ústav města České Budějovice, příspěvková organizace, Pražská tř. 2275/108, České Budějovice 3, 37010 České Budějovice	70890412	

Vlastník, svěřenské fond

a dnes toliko populární SF, alespoň v ukázce zápisu (opět velmi obsáhlá materie, přesahující účel tohoto textu).

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Spravovaný svěřenský fond</i>		
Soukromý rodinný svěřenský fond rodiny Málkových, sídlo neurčeno		
<i>Svěřenský správce</i> Málek Robert, V Pastoušce 477/7, 19700 Praha 9	640310/0064	

**Neznámý vlastník a/nebo Nedostatečně identifikovaný vlastník**

NOZ vyslyšel hlasy z praxe, že v katastru nemovitostí existuje mnoho nemovitostí bez pána, tj. jedná se stav, kdy vlastník je buď zcela neznámý (vůbec se netuší, kdo to je – zápis „Neznámý vlastník“) či se jen tuší, kdo by to mohl být – zápis „Nedostatečně identifikovaný vlastník“. Takovým případem může být jen jeho jméno (Josef Novák), bez dalších identifikátorů (r.č., datum narození, bydliště apod.) či soustružník Josef Novák (za socialistické éry se často uvádělo zaměstnání) a/nebo Josef Novák, nar. 18.11.1868 – takže je velice pravděpodobné, že nežije a bude nutné se dopátrat jeho právních nástupců (dědiců). A není toho vůbec málo. Celkový počet řešených případů (položek) je skoro půl miliónu (411.320). Jedná se o skoro 200.000 pozemků, přes 6.000 staveb a téměř 150.000 osob. Pro zajímavost nejvíce těchto položek není v Praze, ale v Brně (174.574 položek). ÚZSVM pomohl dohledat 22.839 nedostatečně identifikovaných vlastníků. V 60% případů se věc řešila dodatečným projednáním dědictví, 6% ÚZSVM sám vlastníka dohledal, v 8% se vlastník přihlásil sám, ve 12% se zjistilo, že vlastníkem je ČR (např. odumřel státu apod.) a ve 13% se jednalo o jiný důvod (nejčastěji chybu v KN, která byla opravena).

Pokud se do 31.12.2023 nepodaří vlastníka či jeho právní nástupce dohledat/určit, tak dne 1.1.2024 se vlastníkem těchto (právně) upuštěných nemovitostí stane stát – Česká republika.

Nejčastěji se jedná o neprojednaná či nedoprojednaná dědictví, tj. v KN je stále majetek po (dávno) zemřelém, když dědictví nebylo v minulosti zapsáno či dědictví sice proběhlo, ale tato nemovitost v něm nebyla řešena (nově nalezený majetek po zemřelém) a je třeba požádat o dodatečné projednání dědictví.

Zatím katastrální úřady předaly ÚZSVM 160.765 takovýchto osob, přičemž po zemřelých do roku 2012 již bylo projednáno 46.611 dědictví.

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

Neznámý vlastník, adresa neznámá

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

O Předání údaje o nemovitosti do evidence ÚZSVM

Nedostatečně identifikovaný vlastník

Povinnost k

Stavba: Osnice, č.e. 16

Samozřejmě, že se může jednat i o jen částečnou „neznámost“ – např. adresy, rodného čísla či datům narození a navíc ani nemusí jít o „celé“ vlastnictví, ale i o spoluvlastnický podíl.

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Friedrich Eugen W., 207 Reggles Avenue, Rhode Island	530714	1/4
Kostnatá Marta, adresa neznámá		3/4



D Poznámky a další obdobné údaje
Typ vztahu

O Předání údaje o nemovitosti do evidence ÚZSVM
Nedostatečně identifikovaný vlastník

Povinnost k

Parcela: 1012/1, Parcela 1012/55

E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu

Listina

o Pozemková kniha vložka 6/Horní Chabry

POLVZ:333/1972

Z-3800333/1972-101

Pro: **Kostnatá Marta, adresa neznámá**

RČ/IČO:

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 314/1971

POLVZ:13/1985

Z-380031/1985-101

Pro: Friedrich Eugen W., 207 Reggles Avenue, Rhode Island

RČ: 530714

Přidatné spoluvlastnictví

Jedná se o nový právní institut zavedený až NOZem a blíže upravený v §§ 1223-1235.

Pozor stejně jako vydržení, tak i přidatné spoluvlastnictví vzniká přímo ze zákona (tj. splnění všech zákonných podmínek), a to bez ohledu na to, zda je „zapsáno v KN“! A taktéž i zaniká (opět, i když je pořád ještě zapsáno v KN). To je potřeba si uvědomit, tj. že o jeho vzniku nerozhodují vlastníci (chceme nebo nechceme ho), ale zákon, resp. zákonné podmínky.

Zápis v KN je tak jen deklaratorní, když samozřejmě vzniká až na základě oznámení dotčených vlastníků (souhlasným prohlášením a tím také jeho zápis v KN i zaniká – opět souhlasným prohlášením).

Nově může být vlastníkem zprostředkovaně osoba vlastníci nemovitost, tj. nemovitost, k jejímuž (lepšímu) užívání pozemek v přidatném spoluvlastnictví slouží.

V části A listu vlastnictví se pro každý podíl vypíše identifikace nemovitosti s uvedením LV, na němž je nemovitost vedena.

Příklad z praxe:

Typicky zahrádkářská či chatová kolonie (se společným vnějším oplocením, přístupem, studnou, moštárnou či klubovnou apod.). Každý samostatně vlastní pozemek s chatou **a zároveň** je spoluvlastníkem (s příslušným i.d.)

p.a. obdobně jako u bytové jednotky (dle NOZu), vlastním byt a mám spoluvlastnický podíl na...



A jaké to má praktické důsledky? Od okamžiku spojení („hlavní či panující“) věci s věcí v přídatném spoluvlastnictví, nelze převádět, resp. jakkoliv zcizovat:

- věc hlavní/panující bez podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví
- samostatně převádět podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví

Příklad: pokud budu prodávat svůj pozemek se zahrádkářskou chatkou, tak zároveň s ním přejde i odpovídající spoluvlastnický podíl na věcech v přídatném spoluvlastnictví spojených s tímto pozemkem (přístupové cesty, studna, moštárna, klubovna ...).

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

Staněk Jiří, Dvořákova 46, 66501 Dvořákovice	880808/8080
--	-------------

B Nemovitosti**Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2380	1321	zahrada		

B1 Jiná práva**Podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví**

Parcela: 2380

Parcela: 2222

V-3214/2015-401

Listina: Souhlasné prohlášení ze dne 15.2.2015.

Právní účinky zápisu ke dni 16.2.2015. Zápis proveden dne 17.3.2015.

Parcela 2380 je ta hlavní (p.a. panující) nemovitost a parcela 2222 je v přídatném spoluvlastnictví a slouží parcela 2380 (p.a. služební nemovitost).

Kat.území: 730394 Čimice

List vlastnictví: 2777

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Přídatné spoluvlastnictví		

Vlastník jednotky Čimice, 795/1, LV 2900

780/85222

Vlastník jednotky Čimice, 795/2, LV 2901

780/85222

""

Vlastník jednotky Čimice, 803/14, LV2980

830/85222

B Nemovitosti**Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	------------	--------------	----------------	----------------

827/16

204

zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Čimice, č.p. 804, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 827/16



B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B
Typ vztahu

Podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví

Oprávnění pro

Jednotka: 795/1, Jednotka: 795/2, ... Jednotka: 803/14

Povinnost k

Parcela: 827/16

Listina: Souhlasné prohlášení o vzniku práva přídatného spoluvlastnictví ze dne 27.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2021 10:26:33. Zápis proveden dne 02.07.2021.

V-44430/2021-101

(poznámka autora: jedná o blok domů čp. 795-803 (součást pozemku 834/10), které jsou plné bytů a k těmto bytům slouží v přídatném spoluvlastnictví pozemek 824/16 s technickou budovou č.p. 804)

Kat.území: **730394 Čimice**

List vlastnictví: **2900**

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vladimír Válek, Válkova 10, 18100 Praha 8

891117/2211

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./

Typ

Podíl na
společných částech
nemovitosti

Č. jednotky Způsob využití

jednotky

795/1

byt

obč.z.

735/66737

Vymezeno v:

Parcela **834/10** zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: **Čimice, č.p. 795-803, byt.dům, LV 2989**

1.777m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B
Typ vztahu

Podíl na nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví

Oprávnění pro

Jednotka: 795/1, Jednotka: 795/2 ... Jednotka: 803/14

Povinnost k

Parcela: 827/16

Listina

o Souhlasné prohlášení o vzniku přídatného spoluvlastnictví ze dne 27.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2021 10:26:50. Zápis proveden dne 02.07.2021.

V-4141/2021-101

**Duplicitní (triplicitní) vlastnictví**

Je pojem, který znamená, že k téže nemovitosti je současně vedeno více vlastníků (dva či tři), aniž je katastrální úřad schopen rozlišit, kdo je její skutečný a jediný vlastník.

Nejde tedy o spoluvlastnictví, ani o nedokončený převod vlastnictví.

Zkrátka a jasně: příslušný katastrální úřad má ve své sbírce listin dva (tři) nabývací tituly, které svědčí pro vlastnické právo více (dva/tři) vlastníků a on není příslušný k rozhodnutí, kdo je skutečným vlastníkem a kdo nikoliv. Toto „rozseknutí“ mají ve své moci, buď přímo sami dotčení vlastníci (a svoji vůli vůči katastrálnímu úřadu projeví „Souhlasným prohlášením“, ve kterém uznají jediného Boha, opravují vlastníka a druhý či druhý a třetí se svého „vlastnictví“ současně vzdávají) či tak může učinit Státní pozemkový úřad (jeho detašované pracoviště v I. stupni a krajský pozemkový úřad v II. stupni) v rámci probíhajících pozemkových úprav (nejprve sdělí svůj názor těmto účastníkům a vyzve je k uzavření příslušného uznání, pokud se tak nestane, tak ve věci rozhodne) a jako vždy zůstává možnost soudní (rozhodčí) žaloby na určení vlastnictví.

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>
<i>Oprávněný subjekt, adresa</i>	

Duplicitní zápis vlastnictví

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha Svoboda Petr, K Zámku 20/10, 10700 Praha 10	00064581 680808/8080
---	-------------------------

<i>B Nemovitosti</i>				
<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>

PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)

KN 1474/3	1321	vodní plocha	tok přirozený
-----------	------	--------------	---------------

<i>D Poznámky a další obdobné údaje</i>	
<i>Plomby a upozornění</i>	
<i>Číslo Řízení</i>	<i>Vztah k</i>

Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další Řízení ZDŘ-4/2006-101	Parcela: KN 1474/3
---	--------------------

E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu**Listina**

* Vznik práva ze zákona č. 172/1991 Sb.

POLVZ:106/2001 Z-3210106/2001-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha 1, IČO: 00064581

* Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví 20 D-1015/2005-84 z 24.12.2005. Právní moc ke dni 01.02.2006.

Z-246677/2006-101

Pro: Svoboda Petr, K Zámku 20/10, 10700 Praha 10, RČ: 680808/8080



Část B LV

„Nemovitosti“

Částečný výpis

vzhledem k tomu, že celá řada subjektů vlastní/spoluvlastní či má příslušnost nebo právo hospodařit k celé (dlouhé) řadě nemovitostí, ale nás může zajímat pouze určitá skupina či jen jedna jediná nemovitost, je možné si vyžádat či pořídit (dálkovým přístupem) i jen částečný výpis, ve kterém určíme, jen jaké nemovitosti nás zajímají.

Pokud se jedná o úplný výpis, tak se tam žádné oznámení neobjeví.

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
Staněk Jiří, Dvořákova 46, 66501 Dvořákovice	880808/8080	1/6
Staněk Josef, Brněnská 123, 66501 Dvořákovice	890909/1077	1/2
Staněk Jaroslav, Pražská 321, 66501 Dvořákovice	281807/080	1/6
Staněk Valentýn, Bratislavská 2, 66501 Dvořákovice	782814/2254	1/6

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

<i>B Nemovitosti</i>				
<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
St. 5/1	321	zastavěná plocha a nádvoří		

Na pozemku stojí stavba: Dvořákovice, č.p. 77, obč. vyb., LV 2010

POZEMKY

Pozemek, zemědělský

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
568/9	4448	trvalý travní porost	chráněná krajinná oblast, evropsky významná lokalita,	
zemědělský půdní fond				
570/44	350	zahrada	rozsáhlé chráněné území zemědělský půdní fond	



Pozemek, lesní

Když už jsme u lesního pozemku, existuje i druh lesní pozemek – bezlesí, tj. ještě samotný fakt, že na pozemku se žádný strom nenachází, ještě neznámá, že se nejedná o pozemek lesní.

Při procházce můžete narazit i na pojem - cedulky „Certifikovaný les“, takže nejen makléři a odhadci mohou být certifikováni.

Při oceňování lesního pozemku či hospodaření na něm se setkáte s pojmy: SLT a LHP, jedná se o soubor lesních typů a lesní hospodářský plán.

Pro zajímavost, v ČR je přes 2 miliardy stromů, tj. na každého občana, tak připadá 200 stromů a mezi největší lesní hospodáře patří státní podnik Vojenské lesy a statky, který má mnohem širší působnost, než by se z jeho názvu zdálo, mj. zajišťuje úklidové a i některé strážní služby pro ministerstvo obrany.

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
206/9	4248	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozsáhlé chráněné území

Vodní plocha

Z přírody již máme pole, louky, lesy, takže nám zbývá již jen poslední živel – voda.

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
24/9	1000	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	

Zastavěný pozemek

A z „přírody se více přesuneme k typicky lidské činnosti, a to je výroba šedých/hnědých ploch z ploch zelených.

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 5/1	321	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Dvořákovice, č.p. 77, obč. vyb., LV 2010				
Součástí je stavba: Dvořákovice, č.p. 41, rod. dům				



Pozemek, ostatní plocha

Ostatní plochou to nekončí, neboť pro bližší vymezení této ostatní plochy je zde další sloupec: „Způsob využití“, které blíže upravuje, k čemu vlastně tato nezemědělská plocha slouží.

B Nemovitosti

Pozemky

<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
----------------	-------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------

10/9	1200	ostatní plocha	ostatní komunikace	
11/1	25	ostatní plocha	jiná plocha	
27/3	277	ostatní plocha	manipulační plocha	
112	2933	ostatní plocha	neplodná půda	
202	1708	ostatní plocha	zeleň	
244/43	1264	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
2503/30	80051	ostatní plocha	dráha	



STAVBY

Přestože je pozemek základem všeho a nespotřebovává se, což lapidárně vyjadřuje, jak bible: „*prach jsi a v prach se obrátíš*“, ale i světské předpisy, např. účetní a daňové, kdy se pozemky neodpisují (výjimka lomy, pískovny apod.), neboť se neopotřebovávají (na rozdíl od staveb), tak mnoho osob (fyzických i právnických) se s tímto stavem „nespokojí“ a snaží se na daném pozemku „něco“ vybudovat. To „něco“ mohou být například terénní úpravy či podzemní stavby se samostatným účelovým určením (viz další příklady např. samostatné podzemní garáže), ale i stavby nadzemní.

Pozor, ne všechny stavby se do KN zapisují, některé jsou tedy jen znázorněny v mapě.

Obecně lze říci, že na LV ze staveb uvidíme jen budovy (a bytové jednotky v nich) a některá vodní díla. Lapidárně lze říci, že každá budova je stavbou, ale ne každá stavba je budovou (např. labyrinty, otevřené zastávky, tovární komíny a chladicí věže, mosty ...). Naopak typickou budovou budou rodinné a bytové domy, rekreační chaty, výrobní haly, sportovní haly se střešní konstrukcí apod.

Co se s NOZem a NKZ změnilo ohledně staveb je, že zmizel institut rozestavěné stavby, resp. „staré“ rozestavěné stavby (do 31.12.2013) v KN zůstávají i nadále evidovány, ale „nově“ již není možné takový zápis provést.

Zůstal však zachován pojem a zápis „rozestavěná jednotka“, neboť od 1.1.2014 může být (trvalá) stavba součástí pozemku a/nebo práva stavby, takže se (v tomto směru) stal takový zápis o rozestavěnosti zbytečný. Pokud se i stavebník bral bankovní úvěr na výstavbu svého domu na „zelené“ louce, tak zástavní právo, které vázne na daném pozemku „automaticky přeleze“ i na všechny součásti této parcely, tj. i ten rozestavěný a posléze dostavěný a zkolaudovaný dům.

Když jsme u těch domů, tak zatímco v Čechách platí zásada: „Zasad' strom, postav dům a zplod' syna“, tak na Moravě se (prý) traduje, že dům staví jen ten, kdo se neumí oženit, tak ještě více a více na východ se stavba označuje jako 6+2, což však neznamená 6 místností a 2 kuchyně, ale 6 metrů od silnice a 2 metry pod zemí; avšak protože se jedná o podzemní stavbu se samostatným účelovým určením (zemljanka), tak ji v KN a tudíž ani na LV neuvidíme (viz další příklady s podzemním parkovištěm).

A opět trochu seriózněji, jak již bylo uvedeno, pozemková parcela představuje 2D obraz 3D pozemku (který může být výrazně svažité, zvlněný a s trvalými porosty, vysokými stromy apod.) a 3D vizualizaci si musí provést jen na základě své představy a dle dostupných údajů v KN (mokrhad asi nebude mít žádný výrazný výškový rozměr, na rozdíl od chmelnice, kde očekávám vysoké sloupy s řadou drátů a nataženým chmelem), tak u budov si mohou „vypomoci“ dalším informačním systémem veřejné správy – RÚIANem (registr územních informací, adres a nemovitostí), kde k budově získám další stavební a technické údaje, např. počet nadzemních podlaží – jedná se tak vlastně o „kvazi 3D zobrazení“; v neposlední řadě si mohou pomoci i Google mapami, ortofotomapovou vrstvou či street fotkami.

**Stavba je součástí parcely**

u „staré stavby“ (před 1.1.2014) to znamená, že zde byla:

- naprostá shoda vlastníků stavby a pozemku na kterém stojí (stejný vlastník/vlastníci, se stejným typem vlastnictví *např. je rozdíl mezi SJM Syruček a Syruček Vladimír a Syručková Helena, a u spoluvlastníků i stejná velikost i.d.)*

- věcná práva, které nebrání tomuto sloučení (*pokud by bylo zástavní právo třeba jen na domu, tak se dům nemůže stát součástí pozemku; naproti tomu služebnost cesty tomuto splynutí nebrání*)

„nová“ (trvalá) stavba (po 1.1.2014) vždy musí být, buď součástí pozemku a/nebo práva stavby

B Nemovitosti**Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	------------	--------------	----------------	----------------

443**430 zastavěná plocha
a nádvoří****Součástí je stavba: Jaroškov, č.p. 40, rod.dům****2503/40****557 zastavěná plocha
a nádvoří****Součástí je stavba: bez čp/če, doprava****Samostatná stavba na více parcelách,****menší částí na parcele vlastníka stavby a větší na cizím pozemku**

Šedá je teorie a zelený strom života, tudíž v reální praxi se můžete setkat i se stavem, kdy je jediný vlastník budovy, jež však stojí jen částečně na pozemku tohoto vlastníka a zbylou částí stojí na pozemku jiného vlastníka, přičemž tato část, ve které „přesahuje“ na cizí pozemek, je dokonce větší, než tak část, kde je stojí na „vlastním“ pozemku.

List vlastnictví: 2070**A Vlastník, jiný oprávněný****Identifikátor****Podíl****Vlastnické právo****Krásné pole, s.r.o. Na záletech 65, Znojmo****82455592****B Nemovitosti****Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	------------	--------------	----------------	----------------

St. 7/4**430****zastavěná plocha****a nádvoří****Na pozemku stojí stavba: Rosice, č.p. 77, obč.vyb.**



Stavby
Typ stavby
Část obce, č. budovy Způsob využití Na parcele Způsob ochrany

Rosice, č.p. 77 obě.vyb. St. 7/1, LV 505
St. 7/4

List vlastnictví: **505**

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl
Vlastnické právo

Josef Novák, Překrásná 55/12, 31200 Dobříš 770717/1771

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela Výměra[m2] Druh pozemku Způsob využití Způsob ochrany

St. 7/1 525 zastavěná plocha
a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Rosice, č.p. 77. obě.vyb., LV 2070

Stavba na dvou parcelách,

u jedné je její součástí, u druhé parcely je samostatnou věcí

Rodinný dům č.p. 137 v Zálužanech stojí na dvou pozemcích, přičemž na jednom je přímo součástí tohoto pozemku (parc. č. 40, která je zapsána na jiném LV – 1234) a na druhém pozemku (parc.č. 77) není jeho součástí, je samostatnou nemovitou věcí.

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela Výměra[m2] Druh pozemku Způsob využití Způsob ochrany

77 140 zastavěná plocha
a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Zálužany, č.p. 137, rod.dům

*Další údaje: **stavba je součástí pozemku p.č. 40 LV 1234***

**Stavba (součástí pozemku)****ve které vymezeny bytové jednotky**

Ukázka popisuje případ, kdy původní vlastník (statutární město) splnilo svůj volební slib a nabídlo byty k převodu na jejich dosavadní nájemce za zvýhodněných podmínek. Sleva 30% z aktuální obvyklé ceny, však byla podmíněně vznikem bytového družstva (nájemci se stanou družstevníky), které se pak stane vlastníkem celého funkčního celku (jeden pozemek s blokem domů, které mají společnou technickou a dopravní infrastrukturu). Kupní cena je zajištěna zástavním právem na vymezených bytových jednotkách.

B Nemovitosti**Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	------------	--------------	----------------	----------------

1798/72	2140	zastavěná plocha a nádvoří		
----------------	-------------	---------------------------------------	--	--

Součástí je stavba: **Vysokočepy, č.p. 982, 983, 984, byt.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **1798/72**

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
---------------------	----------------	-------	-----------------	---	----------------------

982/1	byt	10863	obč.z.	731/47969	
--------------	------------	--------------	---------------	------------------	--

Spoluvlastníci 01799070; Bytové družstvo Polesí

982/2	byt	10863	obč.z.	447/47969	
--------------	------------	--------------	---------------	------------------	--

Spoluvlastníci 01799070; Bytové družstvo Polesí

...

...

984/102	jíný nebytový prostor	10863	obč.z.	196/47969	
----------------	------------------------------	--------------	---------------	------------------	--

Spoluvlastníci 01799070; Bytové družstvo Polesí

D Poznámky a další obdobné údaje**Typ vztahu****Vlastnictví jednotek****Povinnost k**

Parcela: 1798/72

Listina Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 10.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2017 11:57:27. Zápis proveden dne 27.06.2017.

V-22688/2017-501

Společenství vlastníků založeno podle § 1200 obč. zák.**Povinnost k**

Parcela: 1798/72



a ukázka provázanosti s LV 10863 pro vlastníka: Bytové družstvo Polesí, které vlastní všechny jednotky

B Nemovitosti**Jednotky**

č.p./ č. jednotky	Způsob využití	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
----------------------	----------------	-----------------	--

982/1**byt****obč.z.****731/47969****Vymezeno v:**

Parcela 1798/72 zastavěná plocha a nádvoří 2140m2
 Součástí je stavba: Vysokočepy, č.p. 982, 983, 984, byt.dům, LV 10317

...

...

984/102**jiný nebytový prostor****obč.z.****196/47969****Vymezeno v:**

Parcela 1798/72 zastavěná plocha a nádvoří 2140m2
 Součástí je stavba: Vysokočepy, č.p. 982, 983, 984, byt.dům, LV 10317

Stavba, (ve které jsou vymezeny jednotky) na dvou parcelách.

u jedné je její součástí, u druhé parcely je samostatnou věcí

tato druhá parcela leží v jiném katastrálním území

Pokud by Vám tato ukázka přišla „přitažená za vlasy“ či nepravděpodobná, tak se jedná o všem známou (a z daleka viditelnou) dominantu hlavního města: „V Tower Praha“.

B Nemovitosti**Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1090/25	2032	ostatní plocha	jiná plocha	památkové chráněné území
1090/26	1377	zastavěná plocha a nádvoří		ochr. pásmo nem.kult.pam., pam.zóny,

Součástí je stavba: **Krč, č.p. 2094, byt.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1090/26, 2853/12, LV 6977 k.ú. Nusle

č.p./ č.jednotky	Způsob využití	Typ na LV jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
2094/1	byt	13074 obč.z.	1043/194860	
Spoluvlastníci 1649502; Business, a.s.				
2094/2	byt	13106 obč.z.	1149/194860	
Spoluvlastníci 561231/1233; Adam Mikšík				

**Dočasná stavba****na pozemku jiného vlastníka**

Na rozdíl od všech předchozích ukázek je tato stavba odlišná tím, že se nejedná o trvalou (z pohledu občanského a nikoliv stavebního práva), ale právě o stavbu dočasnou, která se nestává součástí pozemku.

List vlastnictví: 36

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		

Krásné pole, s.r.o. Na záletech 65, Znojmo	82455592
---	-----------------

*B Nemovitosti**Pozemky*

<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
----------------	-------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------

181/86	430	zastavěná plocha a nádvoří		
---------------	------------	---------------------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: Černý Most, č.e. 7, jiná stavba, LV 5196, dočasná stavba

List vlastnictví: 5196

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		

Josef Novák, Překrásná 55/12, 31200 Dobříš	770717/1771
---	--------------------

*B Nemovitosti**Stavby**Typ stavby*

<i>část obce, č. budovy</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Na parcele</i>	<i>Způsob ochrany</i>
Černý Most, č.e. 5	jiná st.	181/86, LV 36	

Další údaje: dočasná stavba

**Budovy (součástí pozemků)****s byty, které nejsou vymezeny**

Tento příklad ukazuje stav, kdy na dvou samostatných (sousedících) pozemcích stojí dva (samostatné) bytové domy, které jsou plné bytů (přes 20); jejich vlastníkem je jedno bytové družstvo a vzhledem k tomu, že družstevníci si byty nechtějí převádět do svého vlastnictví, tak nebyl důvod pro bytové jednotky (právně) vymezovat. *Bližší údaje o stavbě (včetně počtu jednotek) byste tak našli v RÚIANu.*

B Nemovitosti**Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	------------	--------------	----------------	----------------

979/14	264	zastavěná plocha a nádvoří		
--------	-----	-------------------------------	--	--

Součástí je stavba: Hlubočepy, č.p. 888, byt. dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 979/14

979/15	260	zastavěná plocha a nádvoří		
--------	-----	-------------------------------	--	--

Součástí je stavba: Hlubočepy, č.p. 889, byt. dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 979/14

Právo stavby,**Pozemek, parcela, na které stojí stavba, která je součástí Práva stavby**

B Nemovitosti**Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	------------	--------------	----------------	----------------

33	58	zastavěná plocha a nádvoří		
----	----	-------------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: Zádveřice, č.p. 111, rod.dům

Další údaje: stavba je součástí práva stavby LV 15

Právo stavby,**na pozemku, avšak stavba dosud nevznikla**

u práva stavby je vždy potřeba zkontrolovat (minimálně) tyto 4 položky: - k jakému pozemku se vztahuje (2380), co je jeho účelem (stavba rodinného domu), do kdy toto právo platí (do 24.12.2099; max. je 99 let od vzniku; *po uplynutí této doby se stavba stane součástí pozemku, na kterém stojí*) a až bude stavba postavena, tak její číslo popisné (č.p. ...)



B Nemovitosti**Právo stavby****Účel****Způsob ochrany****Platnost do****Právo stavby** **rodinný dům****24.12.2099***k pozemku p.č.: 2380, LV 1510*

Právo stavby,**na pozemku, existující stavba je součástí práva stavby**

B Nemovitosti**Právo stavby****Účel****Způsob ochrany****Platnost do****Právo stavby** **rodinný dům****24.12.2099***k pozemku p.č.: 2380, LV 1510****Součástí je stavba: Slivenec, č.p. 3077, objekt bydlení***

Jednotka (byt či nebytový prostor)

Bytová či nebytová jednotka je vlastním typem nemovité věci a jako s takovou se s ní musí i zacházet. Je podstatný (právní) rozdíl mezi dvou a více generačním domem, ve kterém sice ve „svých“ bytech žije více rodin (mnohdy i cizích) a domem, ve kterém jsou přímo vymezeny konkrétní bytové jednotky. Bytová/nebytová jednotka se může „rodit“ již od počátku (v KN je možné nechat zapsat i rozestavěné bytové jednotky, které tak mohou být předmětem převodu či zástavy, takže investor může tyto jednotky již začít rozprodávat a je možné je i využít jako zástavu pro hypoteční úvěr apod.), takto se postupuje nejčastěji u developerských bytových projektů. Další oblíbenou variantou je tzv. „nepřímé vlastnictví“, kdy tyto nové jednotky vlastní nově založené bytové družstvo a zájemci o ně se tak stávají členy bytového družstva (nikoliv přímými vlastníky bytů a jako zástavu pro svoji financující banku mohou použít svůj členský podíl v tomto bytovém družstvu, *zástavní práva se pak místo na byt a do katastru nemovitostí zapisuje do obchodního rejstříku a na členský družstevní podíl*). Nesmíme zapomínat ani na dříve vzniklé družstva a bytová družstva, která (dle svých stanov a pravidel) převádějí jednotlivé byty na své členy, tj. z člena družstva, který má právo nájmu konkrétní bytové jednotky se stane vlastníkem bytové jednotky (z *nepřímého do přímého vlastnictví*). I velká města často preferují převody svých bytových domů právě do vlastnictví nově zakládaných bytových družstev stávajících nájemníků.

Jako další příklad „nepřímého vlastnictví“ lze odkázat na využití společnosti s ručeným omezeným (s.r.o. nemusí být založeno pouze za účelem podnikání, ale i například správy domu a zajišťování bydlení pro své členy – společníky).



Avšak pozor mezi těmito subjekty „nepřímého vlastnictví“ jsou opravdu propadné rozdíly, které nejvíce vyniknou při převodu svého vlastnictví, resp. členství v nich. Zatímco u bytového družstva zákon (ZOK) výslovně zakazuje jakékoliv (přímé či nepřímé) omezení převoditelnosti členského podílu (*pozor, samozřejmě mohou existovat určitá omezení, například v tom, jaká osoba se může stát členem*), tak u s.r.o. je to „plně v jejích rukách, resp. rukách jejích společníků“; a v praxi se velmi často využívají takové právní (dovolené) způsoby a omezení, které umožňují zachování její určité uzavřenosti, tj. nepřipouští vstup jiné osoby mezi společníky. *Společník, který chce převést svůj podíl musí mít souhlas valné hromady, případně společníci mají předkupní práva k jeho podílu apod.* Nikdo sice nemůže být nucen zůstat v s.r.o., ale může to dospět až tak daleko, že bude rozhodovat soud o zrušení účasti ve společnosti a druhou otázkou je i ocenění, resp. náhrada za tento obchodní podíl (*je rozdíl, zda bude v ceně obvyklé či účetní apod.*).

Byty také mohou vzniknout individuální výstavbou, přestavbou, vestavbou či nástavbou. Často se tohoto využívá u projektů brownfieldů, kdy pak vznikají velice zajímavé byty například z původního zemědělského síla - *chaloupka na kuří nožce, akorát s tím rozdílem, že nad sílem, které slouží jako podstavec, garáž, sklad a výtahová šachta, k penthouse apartmánu s famózním rozhledem.*

Rozdělením stávajícího domu na jednotlivé bytové jednotky se také dá (s úspěchem) vyřešit spoluvlastnictví k domu či vypořádání majetku rodičů mezi jejich děti.

Nový občanský zákoník (č. 89/2012 Sb., „NOZ“ či „obč.z.“) pojem bytové jednotky jinak, než předchozí zákon o bytovém vlastnictví (z. 72/1994 Sb., „byt.z.“), tak na LV nutně musel přibýt sloupeček „Typ jednotky“, kterým je myšleno:

- **byt.z.** – „stará“ bytová jednotka, tedy do 31.12.2013, která se skládá z vlastního bytu a odpovídajícího podílu na domě, ve kterém je vymezena, in eventum pozemku
- **obč.z.** – „nová“ bytová jednotka, tedy po 1.1.2014, ve které je nově vše integrováno „dovnitř – all inclusiv“, tj. tato jednotka (sama o sobě) již obsahuje příslušný podíl na společných částech domu a pozemku (či práva stavby, pokud je tento bytový dům součástí nikoliv pozemku, ale práva stavby).

Příklad: pokud budu převádět „starou jednotku“ nesmím zapomenout (ve smlouvě i v návrhu na vklad) uvést i podíl na společných částech, jinak mi KÚ tento vklad zamítne.

Naopak u „nové jednotky“ stačí převést jen tuto jednotku, neboť ta obsahuje vše podstatné.

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č. jednotky	Způsob využití	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
----------------------	----------------	-----------------	--

1242/17

byt

byt.z.

819/27947

Vymezeno v:

Budova Holešovice, č.p. 1224, byt. dům, LV 635
na parcele 925, LV 635

Parcela 925

zastavěná plocha a nádvoří

608m2

**Jednotka****v budově, která je součástí pozemku**

Bytové a nebytové jednotky jsou velmi oblíbenou a v praxi rozšířeným typem nemovitosti.

Vlastník pozemku (parc. č. 43), jehož součástí je bytový dům (č.p. 12 v části obce Zádveřice), vymezil v tomto době bytovou jednotku (číslo 12/1).

B Nemovitosti**Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
43	430	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zádveřice, č.p. 12, byt.dům				
Č.p./ na č.jednotky jednotce	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech Podíl nemovitosti
12/1	byt	220	obč.z.	677/10778
Spoluvlastníci 740427/0822; Staník Oldřich				

Jednotka**v domě, který je součástí Práva stavby**

Zavádí se nový typ nemovitosti – tzv. právo stavby.

Jeho součástí může být obdobně jako na pozemku stavba, na níž mohou být evidovány pozemky.

B Nemovitosti**Práva stavby**

Účel		Způsob ochrany	Platnost do
Právo stavby	bytový dům	rozsáhlé chráněné území	31.12.2099
k pozemku p.č.: 134, LV 58			
Součástí je stavba: Zádveřice, č.p. 131, byt.dům			
č.p./ č.jednotky	Způsob využití	na LV	Podíl na spol. částech domu a pozemku
			Podíl na jednotce
131/1	byt	420	677/10268
Spoluvlastníci 740427/0828; Kameník Oldřich			

**Jednotka****v budově budovy, která je součástí pozemku**

B Nemovitosti**Jednotky**

č.p./ č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
---------------------	----------------	----------------	-----------------	---

2041/7	byt	ptačí oblast		4998/386703
--------	-----	--------------	--	-------------

Vymezeno v:

Parcela	2156/2	zastavěná plocha a nádvoří	330m2
Součástí je stavba: Zádveřice, č.p. 111, byt.dům			

Podzemní stavba

tj. se samostatným účelovým určením (*vinný sklípek, samostatné podzemní garáže apod.*) i u těchto staveb musíme důsledně odlišovat, zda:

- část stavby „vystupuje“ na povrch (*například vstup či vjezd*); pak bude existovat LV pro celou stavbu a jakékoliv zcizování a zatěžování musí probíhat v režimu nemovitosti v KN
- stavba nic takového „povrchově zaměřitelného“ nemá (*vchod do sklípku je „zasunutý do svahu“*)
taková nemovitost není předmětem evidence v KN

B Nemovitosti**Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	------------	--------------	----------------	----------------

994/	1067	ostatní plocha	jiná plocha	
------	------	----------------	-------------	--

Takto „prostě“ je zapsána rozsáhlá (plošně i hloubkově – několik podzemních podlaží) stavba podzemních garáží na Palachově náměstí v Praze. Z tohoto zápisu na LV opravdu nelze poznat co se pod daným pozemkem nachází.

Jediným způsobem je využít RÚIAN (blíže viz na jiném místě textu) a vyhledat Stavební objekt, neboť původně bylo těmto garážím přiděleno číslo popisné, které později bylo zrušeno ...

Tady se dozvíme, že daný stavební objekt (zrušené prvky) v obci Praha, k.ú. Staré Město, kód stavebního objektu 21650373 měl přidělené číslo popisné (č.p.) 1089 a měl vazbu na parcelu č. 994/1 v k.ú. Staré Město, ale dne 31.03.2017 došlo k odebrání tohoto čísla popisného.

pro zvědavé doporučuji náhled na katastrální mapu



Část B1 LV

„Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B“ a/nebo „Jiná práva“

Jsou to například oprávnění (výhod) pro danou nemovitost, jako je služebnost, tj. výhoda pro panující nemovitost. Obecně tedy zápisy v B1 LV zvyšují hodnotu a/nebo cenu nemovitostí.

Věcné břemeno přístupu, pozemková služebnost

„in rem“ (pro věc), tj. vlastníka dané nemovitosti, (staré)

zápis na LV je velmi (až moc) stručný, bez nahlédnutí do listiny ani nezjistíme, o jaké konkrétní věcné břemeno se jedná a totéž se týká i doby jeho vzniku (1996) či pořadí.

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

Oprávnění pro

Parcela: 43

Povinnost k

Parcela: 44

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1277/1996

POLVZ: 113/1996

Z-6800113/1996-202

Pořadí k datu právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno přístupu, pozemková služebnost

„in rem“ (pro věc), tj. vlastníka dané nemovitosti (novější)

tady je to již „lepší“, víme čeho se týká (přes parcelu 44 může vlastník parcely 43 chodit i jezdit) a jsou zde i právní účinky vkladu.

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Právní účinky vkladu ke dni 30. 5. 2001

Oprávnění pro

Parcela: 43

Povinnost k

Parcela: 44

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1372/2001



Pořadí k datu právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno přístupu, pozemková služebnost
„in rem“ (po 1.1.2014)

Aniž bychom museli vidět příslušnou listinu, tak již ze samotného LV víme, o co přesně se jedná (přes parcelu 44 může vlastník parcely 43 chodit, hnát dobytek i jezdit vozidly), známe i dobu této služebnosti (neurčitá, *ale může být na dobu určitou, např. 20 let, apod.*), právní účinky jejího zápisu i pořadí (dle času zápisu), dokonce i to, že se tak stalo za úplatu (*může být i bezúplatná*).

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky, průhonu a cesty, na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Parcela: 43

Povinnost k

Parcela: 44

Listina Smlouva o zřízení věcného břemena - úplatná ze dne 14. 05. 2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17. 05. 2018 09:57:32. Zápis proveden dne 25. 06. 2018.

V3 3757/2018-202

Pořadí k 17. 05. 2018 09:57

Věcná břemeno, pozemková služebnost
pro umístění stavby

I to je jeden ze způsobů, jak vyřešit „konflikt“ své stavby s okolními vlastníky. Moje (trvalá a nadzemní) stavba musí být součástí pozemku či práva stavby, ale co ty stavby, které jsou „vysunuty“ z mého pozemku do prostoru nad pozemek někoho jiného (střecha, balkón či přímo spojovací lávka mezi dvěma budovami apod.).

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

výstavby, umístění a užívání budovy přesahující na povinné pozemky - umístění

nadchodů nad ulicí Pekárenská v rozsahu GP č. 5439-190/2019 „Věcné břemeno A“ a dále



vstupu na pozemky za účelem provádění nutných oprav, úprav, rekonstrukce, údržby či odborné revize budovy.

právo **výstavby, umístění a užívání budovy přesahující na povinné pozemky** – jedná se o umístění vykonzolovaných částí budovy (**přesah pláště budovy**) ...

Oprávnění pro

Parcela: 3359/20

Povinnost k

Parcela: 2947/19, Parcela: 3097/11, Parcela: 4732/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemena - úplatná č. 2019000083 ze dne 06.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2019 11:45:39. Zápis proveden dne 03.07.2019.

V-6930/2019-301

Pořadí k 23.05.2019 11:45

Věcná břemena – služebnosti ad hoc

Existuje žádný kompletní „katalog“ služebností či věcných břemen, v tomto směru zákonodárce nechává volné pole působnosti přímo stranám a jen v NOZu, jako příklad uvádí „Typické služebnosti“ a obecně stanovuje požadavky na věcná břemena, ale konkrétní obsah již ponechává na účastnících a jejich potřebách.

Věcné břemeno si tak můžeme představit jako bytové domy (které musí splňovat právní a technické požadavky na ně), ale každý uživatel si je může dopravit a vybavit dle svých představ, vkusu, peněženky ..., prostě ad hoc

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

spočívající v uložení na části pozemku jednopolové lávky, vstupu a vjezdu za účelem zajišťování provozu, údržby a oprav lávky pro pěší a cyklisty

Oprávnění pro

Parcela: 4415

Povinnost k

Parcela: 4721

Listina Smlouva o zřízení věcného břemena - úplatná ze dne 04.07.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.10.2005.

V-85777/2005-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva



Část C LV

„Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů“

Je to opak B1, je to tedy zátěž (nevýhody), právní závada vážnoucí na dané nemovitosti (zatížena může být jen jedna nemovitosti, více či všechny); tato nemovitost se označuje jako služebná (*slouží pro potřeby panující nemovitosti nebo určené osoby*).

Obecně zápis v části C LV snižuje hodnotu a/nebo cenu nemovitostí.

Například pokud se jedná věcné břemeno pro technickou infrastrukturu (liniové stavby dříve označované jako inženýrské sítě), např. strpět el. vedení se sloupy a ochranným pásem a dále s možností vstupu na pozemek (opravy, údržba, modernizace), tak znalec ocení: 1) vlastní věcné břemeno (dle prováděcího předpisu k zákonu o oceňování), bude se jednat o poměrně nízkou částku, 2) právní vadu na nemovitosti vážnoucí (obecně rozdíl mezi cenou, in eventum hodnotou nemovitosti před a po věcném břemeni), tady se již (obecně) bude jednat o podstatně vyšší částku, než v u 1), a v neposlední řadě ocení i další práva (vstup, opravy, údržba ...), tyto se obvykle oceňují paušální částkou 10.000 Kč.

Pokud v této části žádná práva nejsou, bude poznamenáno: „Bez zápisu“.

Věcné břemeno přístupu, osobní služebnost

„in persona“, tj. pro konkrétní žijící (fyzickou) a/nebo existující (právní) osobu

tj. pro konkrétní subjekt (fyzickou a/nebo právní osobu či více osob, ale všichni musí být konkrétně určeni);

Pozor: nelze uvést: „pro všechny členy Střeleckého spolku Stachy, z.s.“, správně je viz ukázka:

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky, průhonu a cesty, na dobu do 31.12.2040

Oprávnění pro

Střelecký spolek Stachy, z.s., U Střelnice 7, Stachy – Jaroškov, 38473
Stachy, IČO: 21155777

Povinnost k

Parcela: 44

Listina Smlouva o zřízení věcného břemena – bezúplatná ze dne 14. 05. 2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17. 05. 2018 09:57:32. Zápis proveden dne 25. 06. 2018.

V3 3757/2018-202

Pořadí k 17. 05. 2018 09:57



Věcné břemeno, bydlení, osobní služebnost

„in persona“ tj. pro konkrétní žijící (fyzickou) a/nebo existující (právníckou) osobu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

bezplatné bydlení a spoluužívání

Oprávnění pro

Slámová Daniela, Za Vodou 365, 26705 Nižbor,
RČ: 325101/077

Povinnost k

Parcela: 646

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemena - bezúplatná ze dne 14. 05. 2018.
Právní účinky zápisu k okamžiku 17. 05. 2018 09:57:32. Zápis proveden dne 25. 06. 2018.
V3 3757/2018-202

Pořadí k 17. 05. 2018 09:57

Věcné břemeno, technická infrastruktura, osobní služebnost

„in persona“ tj. pro konkrétní žijící (fyzickou) a/nebo existující (právníckou) osobu

tj. pro konkrétní osobu (druhá možnost je „in rem“ - je to pro vlastníka panující nemovitosti – viz výše).

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

č. stavby: IV-12-777/VB1

právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy (podzemní vedení NN - kabelové vedení NN a betonový sloup) a provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění v rozsahu dle GP 777-7/2014. Věcné břemeno se sjednává jako **časově neomezené** a zaniká v případech stanovených zákonem.

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV - Podmokly, 40502 Děčín,
IČO: 27777777

Povinnost k

Parcela: 44/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemena - úplatná ze dne 14. 05. 2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17. 05. 2018 09:57:32. Zápis proveden dne 25. 06. 2018.
V3 3757/2018-202



Pořadí k 17. 05. 2018 09:57

o Věcné břemeno vedení

Služebnost vedení kabelů a umístění 2 kusů veřejného osvětlení
v oblouku průchodu domu čp.87/st.186 ve prospěch Města Berouna.
Právní účinky vkladu ke dni 20.5.1999.

Oprávnění pro

Město Beroun, Husovo nám. 68, Beroun-Centrum, 26601, Beroun
IČO: 00233129

Povinnost k

Parcela: St. 186

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1657/1999.

POLVZ: 1271/1999 Z-101271/1999-202

tady se strany dohodly na době neurčité, další možnostmi jsou např.: na dobu 40 let, na dobu životnosti stavby apod.

Věcné břemeno, technická infrastruktura, osobní služebnost
„in persona“; ale pro více osob (mnohost oprávněných)

tj. pro více konkrétních osob, přičemž je možný i „mix“ FO a PO

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě tj. zřízení a provozování komunikačního vedení -
optický kabel, geom. plán č. 1337-202/2012

Oprávnění pro

ČD - Telematika a.s., Pernerova 2819/2a, Žižkov, 13000 Praha 3,
IČO: 61459445

..

GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 13000 Praha 3,
IČO: 28492170

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4
IČO: 64949681

Povinnost k

Parcela: 44/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemena - úplatná ze dne 14. 05. 2018. Právní
účinky zápisu k okamžiku 17. 05. 2018 09:57:32. Zápis proveden dne 25. 06. 2018.

V3 3757/2018-202

Pořadí k 17. 05. 2018 09:57



Věcné břemeno, nutnost souhlasu ke stavbě, pozemková služebnost, „in rem“

Tento institut, povinnost něčeho se zdržet (nestavět) na služebné nemovitosti, in eventum až po souhlasu (in persona – konkrétní osoby nebo in rem – vlastníka panující nemovitosti se dobře hodí pro situace, kdy vlastník velkého pozemku z něho odděluje části (parcely) určené k zastavění a zároveň si přeje ve zbylé části zachovat původní (nestavební) ráz, resp. mít případnou stavební činnost pod svojí kontrolou. Jedná se o výrazně (právně) kvalitnější zajištění kontroly nad rozrůstáním se staveb, než když je toto obsahově podobné sjednáno jen jako obligační závazek ve smlouvě či je prodávající o tomto ujišťován toliko ústně či podáním ruky.

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

zdržet se umístění jakékoliv stavby či vykonávat jakoukoliv stavební činnost bez písemného souhlasu

Oprávnění pro

Parcela: 568/27

Povinnost k

Parcela: 568/26

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemena - bezúplatná ze dne 18. 05. 2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 19. 05. 2017 08:07:00. Zápis proveden dne 19. 06. 2017.
V-1979/2017-306

Pořadí k 19. 05. 2017 08:07

Věcné břemeno, služebnost, in rem;

pro nemovitost, která není evidovaná v KN

Ač to pro někoho může být překvapující, tak katastr nemovitostí neeviduje úplně všechny nemovité věci. Asi bude lepší začít obráceně, kdy předmětem evidence KN jsou pozemky (všechny) a nadzemní stavby, resp. budovy, jednotky (bytové a nebytové) ...

Takže podzemní stavby se samostatným účelovým určením – typicky samostatné podzemní garáže (např. na Palachově náměstí) či tovární komín, chladicí věže, mosty apod. v KN budete hledat marně. Pokud byst chtěli nějaký méně industriální objekt, nemovitost, ale která není předmětem evidence KN, stačí si vzpomenout na Moravu a její vinné sklípky.

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru



služebnost inženýrské sítě ve prospěch železniční vysokokapacitní přenosové
telekomunikační sítě v rozsahu GP 2143-210504/2021

Povinnost k

Parcela: 568/26

Listina Smlouva o zřízení věcného břemena - bezúplatná ze dne 07. 12. 2021. Právní
účinky zápisu k okamžiku 22. 12. 2021 11:15:41. Zápis proveden dne 17. 01. 2022.

V-96729/2021-101

Pořadí k 22. 12. 2022 11:15

Věcné břemeno,

vlastnická služebnost

Jedná se o stav, kdy si nemovitost zatěžuje sám vlastník, tj. činí tak „sám pro sebe“ a/nebo pro svůj vlastní pozemek; je tak zároveň povinným i oprávněným „sám si velím“.

Jaký to má tedy význam?

Jednoznačně - budoucí dispozice s těmito nemovitostmi.

Příklad: vlastním velký pozemek, ze kterého chci oddělit jednu stavební parcelu, která je však zároveň nezbytná pro dopravní napojení na veřejnou komunikaci (přímo se silnicí sousedí).

Pokud bych ji „jen tak“ prodal, tak bych se připravil o dopravní spojení zbylé části pozemku. Samozřejmě, že potřebné věcné břemeno (služebnost stezky, průhonu a cesty) mohou zřídit zároveň s převodem této stavební parcely (kombinovaná smlouva: kupní a o zřízení věcného břemene), ale elegantně to mohu vyřešit již předem, kdy danou stavební parcelu zatížím věcným břemenem pro zbylou část pozemku.

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky a cesty

dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 2015-170/2016

Oprávnění pro

Parcela: 1767/80

Povinnost k

Parcela: 1770/29

Listina **Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti** ze dne 10.11.2016. Právní
účinky zápisu k okamžiku 11.11.2016 11:11:11. Zápis proveden dne 06.12.2016

V-82304/2016-201

Pořadí k 11.11.2016 11:11



Věcné břemeno

méně obvyklá věcná práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno oprav a údržby

a umožnění přístup ke **stavbě anglického dvorku** pro větrací šachtu, blíže specif. ve smlouvě.

Oprávnění pro

Parcela: 500

Povinnost k

Parcela: 1087

Listina Smlouva o zřízení věcného břemena – úplatná ze dne 16.08.2000. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.12.2000.

V-36223/2000-101

Pořadí k datu právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

užívání výtahu - blíže specif. ve smlouvě.

Oprávnění pro

Parcela: 569

Povinnost k

Parcela: 1080/1

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 16336/1997.

POLVZ: 112/1999 Z-1800112/1999-101

Pořadí k datu právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

užívání částí pozemků pro stavbu vodohospodářského díla - **protipovodňové ochrany**, vstup na pozemky za účelem údržby a oprav stavby - sml. čl. IV, dle GP č. 45-287/2005 (**k.ú. Josefov**) a GP č. 358-286/2005 (**k.ú. Staré Město**)

- **na dobu životnosti stavby**

Oprávnění pro

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,

Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, IČO: 00005886

Povinnost k

Parcela: 1096, Parcela: 1098/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemena - bezúplatná ze dne 30.10.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2006.

V-50091/2006-101

Pořadí k datu právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

osobní služebnost - právo umístění a provozování **trolejového vedení**, elektrického vytápění výměn, dráhových kabelů a kabelové trasy pro tramvajové zastávky, dle čl. IV. smlouvy v rozsahu GP 595-26/2013, včetně práva stálého vstupu a vjezdu za účelem provozování, údržby, oprav, rekonstrukce a kontroly

Oprávnění pro

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,

Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, IČO: 00005886

Povinnost k



Parcela: 1100, Parcela: 1104

Listina Smlouva o zřízení věcného břemena – bezúplatná č.ml. TSK:5/13/520/2068/54 ze dne 13.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2015 14:18:26. Zápis proveden dne 26.08.2015.

V-58796/2015-101

Pořadí k 30.07.2015 14:18

o Věcné břemeno užívání

části pozemku pro umístění čistící rohože dle geom.pl.č. 274-10/2002

Oprávnění pro

ŽIVOT 90, z.ú., Karolíny Světlé 286/18, Staré Město, 11000

IČO: 00571709

Povinnost k

Parcela: 11138

Listina Smlouva o zřízení věcného břemena – úplatná ze dne 23.07.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.09.2003.

V-34106/2003-101

Pořadí k datu právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění a provozování stavby metra vestibulu stan. „Můstek“,
blíže specifik. ve smlouvě ze dne 5.5.2001, právní účinky dne 21.5.2001

Oprávnění pro

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,

Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, IČO: 00005886

Povinnost k

Parcela: 1075, Parcela: 1078, Parcela: 1125

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 12017/2001.

POLVZ: 179/2001 Z-1800179/2001-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva



Předkupní právo smluvní, věcné

V rámci smluvní volnosti si strany mohou sjednávat práva a povinnosti, přičemž jsou omezeny toliko výslovným zákazem v zákoně, tj. mohou činit cokoliv, co jim zákon výslovně nezakazuje. V rámci této smluvní volnosti si mohou sjednávat i předkupní práva, včetně jejich podmínek, jedná se tak o kategorii „smluvních předkupních práva“, což je kategorie rozdílná od zákonných předkupních práv (např. ke kulturní památce, nemovitostem ve zvláště chráněných oblastech apod.). Smluvní předkupní práva se dále (obecně) člení na obligační (jsou sjednána pouze v rámci smlouvy a zavazují toliko smluvní strany této smlouvy, nikoliv třetí osoby) a věcná předkupní práva, která se (jako jiná věcná práva) „vkládají“ do katastru nemovitostí a poté působí vůči všem (jsou seznatelná přímo z veřejného seznamu, a nikoho neomlouvá neznalost zápisů v tomto seznamu).

Zákonná předkupní práva podílových spoluvlastníků v minulosti prošla značně turbulentním prostředím, je stručně: za právní úpravy do NOZu platila, od 1.1.2015 (posunutá účinnost o 1 rok od účinnosti NOZu) zase nikoliv, pak se novelou NOZu sice vrátila zpět, ale měla významně jinou úpravu pro jejich uplatnění, aby se nakonec vrátila na začátek, tj. v současné době žádné **zákonné** předkupní právo podílových spoluvlastníků neexistuje, ale nic jim nebrání, aby si ho sjednali smluvně, stejně tak, jako se mohou dohodnout na odkladu možnosti zrušení spoluvlastnictví.

V praxi se smluvní předkupní právo běžně objevovalo, a to například v případech, kdy obce (či jejich statutární části) převáděly část svého majetku na jiné subjekty („privatizace“ bytového vlastnictví), za zvýhodněných podmínek. *Příklad: v roce 1996 se MČ Praha 13 rozhodla, že za sníženou cenu převede do vlastnictví bytový dům na nově založené bytové družstvo (stávajících nájemníků bytů v daném domě). Toto bytové družstvo bývalých nájemníků si (obvykle) bralo úvěr, ze kterého následně hradilo kupní cenu, zajištění této úhrady, resp. zamezení možnosti převést tyto nemovitosti dále, se dělo mj. i prostřednictvím tohoto smluvního předkupního práva:*

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Předkupní právo

Městská část Praha 13, Sluneční
náměstí 2580/13, Praha 5, Stodůlky,
15800 Praha, IČO: 00241687

Budova: bez čp/če na parc. Z-49623/2003-101
2342/465

Listina **Smlouva o věcném předkupním právu** V14 9381/1996

POLVZ: 909/1998

Z-11800909/1998-101

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Předkupní právo

Smlouva ze dne 14.12.1995.

Právní účinky vkladu ke dni: 2.1.1996.

Oprávnění pro

Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla



Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České
Budějovice, IČO: 00244732

Povinnost k

Parcela: 109, Parcela: 110

Listina **Smlouva o věcném předkupním právu** V14 1/1996

POLVZ: 23/1996

Z-2700023/1996-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

dle čl. IV. smlouvy

Oprávnění pro

Českomoravská provincie Hospitálského řádu sv. Jana z
Boha - Milosrdných bratří, Vídeňská 228/7, Štýřice, 63900 Brno
IČO: 44995776

Povinnost k

Parcela: 977

Listina **Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva** č. sml.
KUP/33/04/007295/2020 ze dne 29.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
12.10.2020 11:59:00. Zápis proveden dne 10.12.2020.

V-66617/2020-101

Pořadí k 12.10.2020 11:59

Zástavní právo, hypoteční úvěr

Není pochyb, že každý se již setkal se pojmy hypotéka, hypoteční úvěr a zástavní smlouva. Obvykle se lidé pod těmito pojmy představí koupi bytu či domu určeného pro bydlení, kdy větší část kupní ceny je hrazena prostřednictvím bankovního úvěru a kupovaná nemovitost zároveň slouží jako zástava pro úvěrující banku. Jinak řečeno, pokud si chci koupit bydlení a nemám na to momentálně dost vlastních peněz, tak jdu žádat do banky (víc bank) o hypoteční úvěr.

Tato představa je pro běžné situaci i plně dostačující, byť termín „hypoteční úvěr“ znamená situaci, kdy bankou poskytnutý úvěr (jakýkoliv, nikoliv tedy jen ten na bydlení) je zajišťován zástavním právem na nemovitosti (nemovitou zástavou).

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

existující a budoucí pohledávky ve výši 126.000.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Hvězdova 1716/2b, 14000 Praha 4

IČO: 49241257

Povinnost k



Parcela: 727/7 (poznámka autora: součástí pozemku je velký bytový dům)

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni: 24.12.2013.

V-696966/2013-101

(poznámka autora: ukázka hypotéky na celý dům (který je součástí parcely...))

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 6.800.000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 25.06.2083

budoucí pohledávky do výše 8.160.000,- Kč vzniklé do 25.06.2083

k podílu 875/85222 - patřící jednotce č. 795/007

Oprávnění pro

Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Hvězdova 1716/2b, 14000 Praha 4

IČO: 49241257

Povinnost k

Parcela: 727/7 (poznámka autora: součástí pozemku je velký bytový dům)

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5550/696944/02/21/01-003/00/R ze dne 23.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku: 27.12.2021 13:07:29. Zápis proveden dne 18.01.2022; uloženo na prac. Praha

V-97510/2021-101

Pořadí k 27.12.2021 13:07

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5550/696944/02/21/01-003/00/R ze dne 23.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku: 27.12.2021 13:07:29. Zápis proveden dne 18.01.2022; uloženo na prac. Praha

V-97510/2021-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. pr. namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5550/696944/02/21/01-003/00/R ze dne 23.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku: 27.12.2021 13:07:29. Zápis proveden dne 18.01.2022; uloženo na prac. Praha

V-97510/2021-101

(poznámka autora: ukázka hypotéky na byt v bytovém domě(který je součástí parcely...))

Zástavní právo

jen ke spoluvlastnickému podílu (i.d.)

Co už se ví mnohem méně je, že do zástavy nemusím dávat „celou nemovitost“, resp. že předmětem zástavního práva k nemovité věci může být i jen podíl (ideální část) dané nemovité věci. O tom, zda je možné dát do zástavy jen část nemovitosti, resp. svého vlastnického/spoluvlastnického podílu na nemovitosti se dlouho vedly právní debaty, a to s rozdílnými nejen názory, ale i výsledky. Dnes si troufám tvrdit, že je již situace dostatečně vyřešená a jak odborná literatura, tak i judikatura toto přijala jako fakt (viz dále v textu), ale v praxi (bohužel) stále málo známá a stále málo i využívaná, tak třeba se teď (po přečtení tohoto článku) něco změní.

Jaké, ale z toho plynou praktické výhody?



Tak za prvé, se rozšiřuje možnost čerpat finanční prostředky (půjčky či úvěry), resp. je zajistit zástavním právem i pro „jen“ spoluvlastníka nemovité věci.

Příklad: Josef Novák je vlastníkem 1/3 i.d. velkého pozemku s rodinnou vilou a rád by čerpal úvěr na rekonstrukci její části, kterou (dle dohody spoluvlastníků výhradně užívá). Pokud by nebylo možné „vložit“ zástavní právo právě na tuto jeho 1/3 i.d., tak by byl nucen hledat jiný způsob zajištění uvažovaného úvěru (musel by přemluvit ostatní spoluvlastníky či dát do zástavy jinou nemovitost, např. svoji chatu či byt manželčiných rodičů apod.) nebo by úvěr také nedostal.

Na druhé straně spektra zástavních dlužníků, ale mohou být i podstatně větší subjekty viz ukázka (kdy je z vlastnictví státu převáděn spoluvlastnický podíl (5/6 i.d.) na bytové domě ve prospěch statutárního města, a to za úplaty a právě tato kupní cena je zajišťována zástavním právem na převáděném podílu.

C Omezení vlastnického práva

*Typ vztahu
Oprávnění pro*

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

**pohledávka ve výši 41.700.000,- Kč
k podílu 5/6**

Oprávnění pro

**Česká republika, IČO: 00000001-001, vykonává: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2
IČO: 69791777**

Povinnost pro

**Statutární město Ostrava
Stavba: Ostrava č.p. 2517**

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 08.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.05.2015 11:11:11. Zápis proveden dne 12.06.2015.

Pořadí: k 10.05.2015 11:11

Zástavní právo

změna věřitele a započetí jeho výkonu

C Omezení vlastnického práva

*Typ vztahu
Oprávnění pro*

Povinnost k

**o Zástavní právo smluvní
ze dne 21.03.2014.**

Státní pozemkový úřad České republiky, Parcela: 302/2

V-1885/2014-509



Husinecká 1024/11a, Praha 3, Žižkov,
130 00 Praha 3, RČ/IČO: 45797072

Parcela: 302/1
Parcela: 295/2
Parcela: 285

V-1885/2014-509
V-1885/2014-509
V-1885/2014-509

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 21.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.03.2014. Zápis proveden dne 12.04.2014.

V-1885/2014-509

Listina **Souhlasné prohlášení o změně zástavního věřitele** postoupením pohledávky ze dne 08.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.05.2015. Zápis proveden dne 12.06.2015.

V-2886/2014-509

Pořadí k 15.02.2014 12:22, **přednostní pořadí před právem** V-567/2014-509

Související zápisy

Započetí výkonu zástavního práva ze dne 01.02.2018.

Banka ...

Parcela: 302/2
Parcela: 302/1

Z-1234/2018-509
Z-1234/2018-509

Listina Oznámení zástavního věřitele ze dne 01.02.2018.

Právní účinky zápisu ke dni 25.03.2018. Zápis proveden dne 12.04.2018.

Z-1234/2018-509



Zákaz zcizení a zatížení

Ačkoliv se někteří praktici domnívají, že tento omezující právní instrument se vztahuje výhradně k zástavnímu právu (*kdy si chce zástavní věřitel „pojistit“, že zástavní dlužník danou zástavu – nemovitost nepřevede na jinou osobou, neboť experti vědí, že je v praxi obrovský rozdíl, zda zástavu vlastník Petr nebo Pavel; pro ostatní připomínám causy nechvalně známých bývalých „firem Prolux ... s jejich sloganem, dlužníci ochráníme Vás před Vašimi věřiteli, kdy záměrně docházelo ke snížení hodnoty zástavy a vyplacení této mizivé hodnoty věřitelům*), ale dá se využít i jinak, například u bezúplatného převodu (typicky z ČR na kraje a obce) či u vlastním potomkům darovaným nemovitostem; prostě pro případy, kdy si původní vlastník chce „pojistit“, že nový nabyvatel si tyto nemovitosti opravdu ponechá a nikoliv, že je „obratem ruky střelí“.

Příklad: rodič/rodičové darují svému potomkovi byt, ale chtějí mít jistotu, že ho o něj někdo nebo něco nepřipraví (budoucí partnerka, špatní kamarádi, zástava na spotřebitelský úvěr apod.).

Poznámka: ještě jedna drobnost, není nutné, aby se tento zákaz týkal obou způsobů nakládání, tj. jak zcizení (změně vlastnictví) tak i zatížení (věcnými právy viz věcná břemena, zástavní, předkupní a jiná práva), ale je možné je „roztrhnout“, tj. strany zřídí jen zákaz zatížení nebo jen zcizení.

Druhá poznámka: tento zápis neznamená, že se s danou nemovitostí nesmí vůbec nakládat (zcizit a/nebo zatížit), tj. jako absolutní zákaz. Jde o relativní zákaz/omezení, tj. k „zakázanému“ jednání (zcizení, zatížení nebo oboje) je třeba souhlasu (předchozího nebo současného, ale nikoliv dodatečného) oprávněného; *tj. ÚZSVM může Středočeskému kraji povolit zatížení věcným břemenem pro technickou infrastrukturu; rodiče mohou dítěti povolit prodej bytu, aby si mohlo koupit byt větší nebo jinde apod.*

Třetí poznámka: ani zákaz zcizení a/nebo zatížení však neznamená zákaz užívání či požívání, tj. danou nemovitost mohu (zcela či z části) pronajmout, propachtovat (úplatné typy) nebo umožnit bezúplatné užívání (výpůjčka, výprosa) či spoluzítí, *tj. Váš potomek může v bytě žít s kým chce, nebo ho využít pro Airbnb či dlouhodobě pronajmout a bydlet jinde.*

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

o Zákaz zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-53170/2016-101

Oprávnění pro

Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Koněvova 2747/99,
Žižkov, 13000 Praha 3, IČO: 49241257

o Zákaz zcizení a zatížení

nemovitosti po dobu **10 let** ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva
Středočeského kraje

Oprávnění pro

Česká republika, IČO: 00000001-001, vykonává: Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Staré Město,
12800 Praha 2, IČO: 69797111

Povinnost k

Parcela: 156/24, Parcela: 849/45



Listina Smlouva o bezúplatném převodu podle § 22 zákona č.219/2000 Sb., o zákazu zcizení a zatížení čj. ÚZSVM/SBE/5052/2019-SBEM ze dne 05.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2020 13:26:46. Zápis proveden dne 12.02.2020.

V-401/2020-202

Pořadí k 22.01.2020 13:26

o Zákaz zcizení a zatížení
nemovitosti po dobu 25 let

Oprávnění pro

Pavčina Šejnohová, Sokolovská 3, 18600 Praha 8, RČ: 675208/0610

Povinnost k

Jednotka: 1244/7

Listina Smlouva darovací ze dne 22.1.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.02.2016. Zápis proveden dne 13.3.2016.

V-4011/2016-501 Pořadí

k 1.02.2016 15:26



Výmazy smluvních věcných práv

Pokud bych chtěl toto právo později zrušit (tj. nečekat, až uplyne podmínka v něm uvedená: nejčastěji doba nebo do řádného splacení celého úvěru/půjčky), tak to (samozřejmě) lze a bude se to realizovat dvoustrannou dohodou o zrušení práva zákazu zcizení a zatížení uzavřenou mezi vlastníkem a oprávněním; stejným způsobem se ruší (či modifikují) i smluvní věcná břemena, zástavní práva či smluvní předkupní práva. S ohledem na to, že se jedná o právo/práva zapisovaná do KN, tak i pro jejich výmaz je potřeba podstoupit vkladové řízení (formulářový návrh + správní poplatek)

Pokud bylo věcné právo zřízeno jednostranným právním jednáním (typicky „vlastnická služebnost“), tak se také změní či vymaže jednostranným právním jednáním (neboť druhá strana tady absentuje).

Příklad: zřídil jsem na svém pozemku věcné břemeno stezky a cesty ve prospěch jiného svého pozemku a nyní bych ho potřeboval rozšířit i o „průhon dobytka“ a/nebo toto právo již nepotřebuji (přístup byl vyřešen jinak) a nechci, aby mi toto nevyužitelné právo zbytečně „blokovalo“ služebný pozemek, tak ho nechám z KN vymazat (návrhové a zpoplatněné řízení).

Obdobně se postupuje i v případě splnutí povinné a oprávněné osoby z daného věcného práva.

Příklad: Nechal jsem se od příbuzného umluvit, abych mu svojí stavební parcelou „ručil“ (jako zástavou) za jeho podnikatelský úvěr. Tento úvěr (vlivem Covidu-19) přestal splácet a hrozilo, že bych o svojí stavební parcelu mohl přijít (a navíc jsem ji chtěl darovat jako svatební dar svojí dceři), tak jsem od banky „odkoupil“ tento úvěr (smlouva o postoupení pohledávky banky). Spolu s tímto úvěrem na mně tak přešlo i jeho zajištění, tj. zástavní právo na tomto mém stavebním pozemku; takže na LV jsem zároveň vlastníkem tohoto pozemku (dále i zástavním dlužníkem) a i (nově) zástavním věřitelem, tj. moje zástavní právo působí proti mně, takže toto zástavní právo nechám z katastru vymazat a „čistou“ stavební parcelu daruji dceři. Listina, kterou budu připojovat k návrhu na výmaz zástavního práva se jmenuje „Vzdání se práva ...“.

Zajišťovací převod práva

Když již jsme u možností zajištění splnění nějaké pohledávky/dluhu (ať již peněžité či nepeněžité), tak kromě nejrozšířenějšího (věcného) právního institutu – zástavního práva k nemovité věci, lze využít i obdobný, ale přece dost odlišný právní institut – zajišťovací převod práva. Ten však (v současné) době není zdaleka tolik rozšířený a navíc je „opředěný“ celou řadou omylů, polopravd a nepřesností, takže si zaslouží pár řádek o sobě ...

Patrně s žádným jiným právním institutem se nepojí tolik otazníků či rozdílných právních názorů (právních autorit či celebrit, orgánů – PČR, KN, soudů apod.) jako právě s tímto. Tyto pohledy se sice dále vyvíjí, ale pořád zůstává silná skupina (obvykle) starších, která na něj hledí se značnou nelibostí a nedůvěrou.

Možná či právě proto je v praxi spíše využíván subjekty predátorského typu (v minulosti u nebankovních půjček fyzickým osobám, dnes více u obchodů B2B více rizikové úvěrové či jiné způsoby financování či kapitálového vstupu) s heslem: „lepší jeden soudně prohraný případ, než deset bez efektivního zajištění“ kdežto konzervativnější subjekty dávají přednost „právně více probádanému“ zástavnímu právu (typicky bankovní subjekty apod.) s heslem lepší i deset prodělných obchodů než systémová prohra aneb zákon vysokých čísel a toho, že halíře dělají talíře.

Dokonce existovaly (a stále existují) právní názory, které zajišťovací převod označovaly za kvazizástavní právo, obcházení zákona apod.



Mimochodem víte v kolika § byl zajišťovací převod práva upraven ve „starém“ OZ (§ 553) a v kolika v NOZu (§§ 2040-2044), tj. máme čtyřnásobně podrobnější právní úpravu; resp. tento právní institut dále upravován v dalších předpisech – tímto způsobem měly být odstraněny některé negativní „nálepky“, které s ním byly dříve spojovány.

Popis a postup ve vztahu zajišťovacího převodu práva k nemovitostem a zápisy v KN (a na LV).

U Jistot (nemovitostí a věcných práv) zapisovaných do KN je nutné:

Pro zápis tohoto práva:

- podat formulářový návrh na vklad (ve prospěch Věřitele či Příjemce Jistoty) + SOP
+ **návrh zápisu Poznámky o dočasné povaze tohoto převodu** (§23/2 písm. f) NKZ)
toto je jen praktické doporučení, neboť s ohledem na § 72/KatV toho sice není třeba, ale ...

Indikace tohoto práva v KN

„**Stará úprava**“ - do 31.12.2013 (OZ)

v části E LV Nabývací tituly: Smlouva o zajišťovacím převodu práva

A pokud během trvání tohoto práva došlo k dalšímu převodu, tak se ponechávaly oba nabývací titul, takže:

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o zajišťovacím převodu práva ze dne 1.4.2009.

V-3636/2009-101

Pro: Leoš Hlavasz, Bratislavská 12, Kladno, RČ: 320128/033

Listina

o Smlouva kupní ze dne 31.08.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2012 11:48:39. Zápis proveden dne 05.10.2012.

V-22636/2012-101

Pro: Invest k.s., Ke Žlábku 2, Kladno, IČO: 22455786

viz: Návod ČÚZK pro správu katastru nemovitostí, č. 03030/2016–22:

8.2.7 Přiřazování listin při zajišťovacím převodu práva

Došlo-li k převodu movitosti formou zajišťovacího převodu práva s účinky do 31. prosince 2013 včetně, ponechá se vedle listiny, na základě, které nabytí nemovitost aktuální vlastník, přiřazená také smlouva o zajišťovacím převodu práva, a to až do doby, než bude prokázáno, že zajišťovací převod se stal převodem trvalým.

„**Nová úprava**“ - od 1.1.2014 (NOZ)

v části E LV Nabývací tituly: Smlouva o zajišťovacím převodu práva...

a pokud během trvání tohoto práva došlo k dalšímu převodu, tak již jen nový nabývací titul:

Kupní smlouva z 31.8.2020

neboť „indikace“ původního zajišťovacího převodu nadále zůstává v

Poznámce: dočasný



E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

O Smlouva o zajišťovacím převodu práva ze dne 01.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2015 10:48:39. Zápis proveden dne 25.04.2015.

V-14556/2015-101

Pro: Leoš Hlavasz, Bratislavská 12, Kladno, RČ: 320128/033

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

O Dočasný převod vlastnického práva

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

O Smlouva kupní ze dne 01.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.05.2015 08:00:10. Zápis proveden 24.05.2015.

V-11658/2015-101

Pro: Invest k.s., Ke Žlíbku 2, Kladno, IČO: 22455786

Vyplnění návrhu na vklad

Při využití formulářového návrhu na vklad, kolonka „Listina“ přímo vybere z rolovací nabídky „Zajišťovací převod práva“.

Výmaz poznámky dočasnosti

a) dluh byl řádně uhrazen

opětovný převod na Dlužníka, resp. Poskytovatele jistoty (a automaticky se vymaže tato Poznámka)

b) dluh nebyl uhrazen - tento převod Jistoty již stane nepodmíněným:

- Dlužník či Poskytovatel Jistoty toto potvrdí (výmazová listina)

– stačí podat na KN

- Dlužník či Poskytovatel Jistoty toto nepotvrdí

– určovací žaloba (soudní či rozhodčí), že převod práva se stal nepodmíněným – pravomocné rozhodnutí (rozsudek či nález)

a až pak podání na KN

Katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.

§ 72/1 Poznámka o dočasné povaze věcného práva v případě zajišťovacího převodu práva se zapíše bez návrhu spolu se zápisem věcného práva na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva.

§ 73/1 Poznámka o dočasné povaze věcného práva na základě zajišťovacího převodu se vymaže na základě potvrzení osoby, která věřiteli převedla své právo, o tom, že převod práva se stal nepodmíněným, s náležitostmi obdobnými potvrzení o zániku práva.

Poznámka o dočasné povaze věcného práva na základě zajišťovacího převodu se vymaže rovněž spolu s opětovným zápisem vlastnického práva pro osobu, která věřiteli převedla své právo, a to bez návrhu.



Pacht a/nebo Nájem

Ačkoliv se nejedná o věcné právo, ale právo obligační, tak NOZ umožňuje jeho zapsání do KN (vždy se souhlasem vlastníka předmětných nemovitostí), jedná se tak o jakési „kvazivěcné právo“, neboť tímto zápisem se pachtýř/nájemce zajišťuje, že žádná třetí osoba (tj. ležící mimo vztah pronajímatel x nájemce) se nemůže dovolávat toho, že o tomto obligačním vztahu nevěděla (je to totiž zápis ve veřejném seznamu a nikoho neomlouvá jeho neznalost).

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Pacht

na dobu neurčitou

Oprávnění pro

Zemědělské družstvo Zbraslav, Žitavského 514, 15600 Praha 5

RČ: 88662211

Povinnost k

Parcela: 646, Parcela 715/2, Parcela 801 Parcela 966

Listina **Smlouva pachtovní** ze dne 09. 10. 2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2017 09:01:00. Zápis proveden dne 12.04.2017.

V-15448/2017-101

Pořadí k 01.03.2017 09:01

o Nájem

právo dočasného užívání

Oprávnění pro

FSHAP s.r.o., Veleslavínova 55, 11000 Praha 1

IČO: 58999478

Povinnost k

Parcela: 66, Parcela 67, Parcela 997/99

Listina **Smlouva nájemní** ze dne 28.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 09. 10. 2014 12:00:00. Zápis proveden dne 09. 10. 2014.

V-5444/2014-101

Pořadí k 09. 10. 2014 12:00



Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku

Nejlépe se účel tohoto nově (resp. staronového viz § 1315 Vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937) zařazeného (obligačního, ale hlavně i věcněprávního) právního institutu pochopí na praktických příkladech užití.

Konkrétní osoba (PO či FO; obecně „škůdce“ či „oprávněný“) bude vykonávat činnost sice dovolenou, ale ze které reálně hrozí (v praxi s pravděpodobností blížící se jistotě), že se „nebude líbit“ vlastníkově/vlastníkům (obecně: „poškozený“ či „zavázaný“) konkrétní nemovitosti, tj. bude mu „nějak škodit“.

Příklad: nejčastějším příkladem bude nějaká stavební činnost (nadzemní či podzemní) škůdce a z ní plynoucí otřesy (vznik prasklin a puklin na sousedních nemovitostech), prach (a jeho spád a znečištění i mimo staveniště), hluk, zápach

Tato možnost, tj. využití právního institutu vzdání se práva na náhradu škody je využívána nejenom typickými soukromými osobami (stavebníkem či stavební firmou), ale i takovými subjekty jako jsou ministerstva a jimi zřizované či zakládané subjekty, např.:

Lesy ČR, s.p. toto využívají pokud povolí umístění stavby blíže než 50 m od okraje lesa (pád stromu, větví, spád listí apod.).

Vojenské lesy a statky ČR, s.p., které jsou vlastníky (resp. mají právo hospodařit s vymezeným majetkem ČR) dané nemovitosti souhlasí s tím, aby obec, která vlastní sousedící pozemky s tímto lesním masivem zrealizovala svůj stavební záměr (oplocení) přímo v ochranném pásmu tohoto lesa, ale to vše za podmínky (či více podmínek), že se vzdá práva na náhradu škody, která v budoucnu vznikne na oplocených sousedících obecních pozemcích a bude způsobena pozemky VLS ČR, s.p., zejména sesuvem půdy, pádem větví či stromů, přesahy větví a kořenů, zastíněním korunami a lavinami a/nebo v souvislosti s těmito jevy.

PS: co platí, pro pozemek, to platí (přiměřeně) i pro jiné nemovitosti, tj. dá se vzdát práva na náhradu škody na budově, jednotce, právu stavby ...

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5,



Dejvice, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 00000205

Povinnost k

Parcela: 120/3

Listina **Dohoda o vzdání se práva domáhat se náhrady škody** č. VLS:2021-177 ze dne 08. 08. 2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13. 09. 2021 12:01:59. Zápis proveden dne 06. 10. 2021.

V-7956/2021-202

Pořadí k **13. 09. 2021 12:01**



Část D LV

„Poznámky a další obdobné údaje“

Poznámky spornosti

Co to je? Jednoduše řečeno tato poznámka upozorňuje, že údaje na LV jsou sporné, tj. někdo je rozporuje – tvrdí, že to není pravda.

A teď více právnicky. Jedná se o právní institut jak „veřejně“ (zápisem na LV) upozornit, že zápis na něm, tj. na LV nemusí odpovídat skutečnosti, tj. že stav na něm uváděný (formálněprávní) je v rozporu se skutečností; tj. katastrální úřad zapsal do KN údaj, který sice odpovídá listinám, ale neodpovídá skutečnému právu.

Jak jistě všichni vědí, proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Možnost obrany je však přípustná proti samotnému vkladu, tj. provedení zápisu do katastru na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu. Umožňuje to § 986 NOZ, který stanoví, že ten, kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno.

Požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu; po uplynutí této lhůty však jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře. Nebyl-li žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, prodlužuje se lhůta na tři roky; lhůta počne běžet ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden.

Důležité upozornění aneb hlídejte si svoje vlastnictví (či i jiný věcněprávní zápis v KN).

Vlastník či jiný oprávněný z věcného práva by se každé tři roky přesvědčil nahlédnutím do katastru, že zápis ohledně jeho nemovitostí se nezměnil a nadále mu svědčí.

Je to jako ve škole. Napřed poznámka a pak vysvětlování u rodičů. Takže katastrální úřad napřed zapíše tuto poznámku spornosti a dotyčný navrhovatel pak má dva měsíce na to, aby podal příslušnou žalobu k obecnému soudu. Pokud tak v této lhůtě neučiní, katastrální úřad ji z LV vymaže.

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

O Poznámka spornosti

podáno u OS pro P5 dne 29.3.2014

Oprávnění pro

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,
11000 Praha 1, IČO: 00064581

Povinnost k

Parcela: 1705/6

Listina **Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva 33C-93/2014 ze dne 28.02.2014.**

Z-66741/2014-101



Informace o žalobách

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Podaná žaloba

V daném příkladu informuje o tom, že byla podána žaloba, která má vztah k zápisům na LV. V žádném případě tím tato žaloba není jakkoliv hodnocena, neboť to KÚ nepřísluší, tj. KÚ zapíše tuto informaci k žalobě, která zjevně nemůže být úspěšná (podala jí neexistující osoba či nemá ostatní náležitosti), může se tak jednat i o tzv. „šikanózní žalobu“, jejímž jediným cílem je poškodit vlastníka, právě tímto zápisem na LV, což mu jistě zhorší situaci při nakládání s nemovitostmi (zcizení či zatížení).

Většinou jsou k dispozici bližší údaje k podané žalobě, které jsou pak na LV i uvedeny:

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Podaná žaloba

Povinnost k

Nejlepší realitní společnost, s.r.o., v likvidaci

U Úspěchu 15, 110 00 Praha 1

Parcela: 2556, Parcela 2598/1

Listina **Oznámení o vyloučení nemovitostí z konkursní podstaty** ze dne 01. 04. 2021.
Z-1570/2021-101

Katastrální úřad i informuje dotčené osoby (vlastníka aj.) o podané žalobě, a to „Informací o vyznačení plomby“ (viz dále), která zároveň obsahuje i bližší určené předmětné listiny, např.: „Rozsudek soudu o věcech, které jsou obsahem prohlášení 72 Co-560/2014-259 ze dne 25.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 14.05.2015; Rozsudek soudu o určení právního vztahu 20 C-93/2013-229 ze dne 03.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.05.2015. Účastníky řízení jsou: Veselý Eduard, datum narození 1.4.1966, Ke studánce 17, Řeporyje, 157000 Praha 5 a Hlavní město Praha, IČ 64551, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1. Spisová značka KÚ: V-36696/2015-101.

Informace o exekucích

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Jan Spravedlivý, Palachovo nám. 1, 30100 Plzeň



Povinnost k

Nejhorší realitní společnost, s.r.o.,
U Beznaděje 5, 110 00 Praha 1

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 101 EX-314/2021-021 ze dne 21.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2021 08:00:00. Zápis proveden 22.08.2021; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-4777/2021-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 56, Parcel: 57

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 101 EX-314/2021-024 ze dne 23.08.2021, Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2021 14:02:44. Zápis proveden dne 24.08.2021; uloženo na prac. Praha

Z-28478/2021-101

Listina Vyrozumění exekutora o nabytí právní moci usnesení 101 EX-314/2021-024 ze dne 18.10.2021, Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2021 09:10:18. Zápis proveden dne 20.10.2021; uloženo na prac. Praha

Z-37782/2021-101

Exekuci je možné také vést jen ke spoluvlastnickému podílu na věci (i.d) – viz také Zástavní právo k vlastnického podílu:

„Exekuční příkaz k prodeji 1/12 i.d. pozemku parc. č. 33“

Informace o insolvenčních řízeních

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání

Povinnost k

Nejlepší realitní společnost, s.r.o., v likvidaci
U Úspěchu 15, 110 00 Praha 1

Listina Usnesení soudu o prohlášení konkursu Krajského soudu v Ústí nad Labem 17K-777/2021 ze dne 01. 01. 2021; uloženo na prac: Litoměřice

POLVZ: 7/2021

Z-77/2021-506



Pokud si myslíte, že Vás (či Vaše klienty nebo rodinné příslušníky) nemůže potkat nic horšího, než exekuce, která se velmi často „překlápí“ do insolvenčního řízení, tak ještě jedna ukázka:

Informace o zajištění majetku

v trestním řízení

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zajištění nemovitosti

povinná: Ivana Čestná, nar. 17.5.1977

Povinnost k

Parcela: 56, Parcela: 57

Listina Usnesení Policie České republiky o zajištění majetku podle § 79d trestního řádu KRPA-3712-14/TČ-2014-001388 – HOŠEK ze dne 24.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2014 10:23:00. Zápis proveden 05.11.2015.

Z-78016/2014-101

Informace ke svěřenskému fondu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zakladatel svěřenského fondu

Oprávnění pro

Igor Málek, Svěřenecká 17, 15600 Praha 5, RČ: 550101/4321

Povinnost k

Parcela: 474, Parcela: 475

Listina Statut svěřenského fondu NZ 1077/2017, N 874/2017 ze dne 27.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2017 11:13:49. Zápis proveden dne 19.09.2017.

V-95853/2017-101



Informace o obnově katastrálního operátu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 2556, Parcela 2598/1, Parcela 3507/124

Pozor: údaje o výměře je tzv. pomocným údajem, tj. není závazným, neboť vyplývá z použité metody (a její přesnosti) určování výměr. Navíc je rozdíl mezi výměrou pozemku (tj. skutečného pozemku v daném terénu – 3D) a výměrou parcely (tj. zobrazením pozemku v katastrální mapě – 2D).

Z pohledu KÚ je rozhodující geometrické a polohové určení pozemku (*kde je a jaký má tvar, nikoliv jakou má výměru*).

Ke změně výměry v KN dochází (§37 vyhl. 357/2013 Sb., v platném znění):

- při změně hranice pozemku a při určení hranice pozemku soudem
- při změně geometrického určení pozemku i při nezměněných hranicích pozemku
- výpočtem s vyšším kódem způsobu určení výměry i při nezměněném geometrickém určení pozemku
- při opravě chyb zobrazení hranice parcely v katastrální mapě a chyb výpočtů výměr parcel

Z pohledu účastníků je však výměra velmi důležitý údaj, neboť se obvykle od ní odvíjí i výsledná kupní cena, tj. účastníci se častěji domlouvají na jednotkové ceně (např. 1.700 Kč/m²) než na výsledné ceně, tj. 3.000.000 Kč za pozemek parc. č. 2556.

Pro bližší informace a doporučení pro prodávající nebo kupující odkazují na odbornou publikaci dole.

ČÚZK pravidelně aktualizuje údaje, tj. porovnává skutečný stav se stavem vedeným v KN a jeho (chvályhodnou) snahou je, aby tyto údaje vzájemně odpovídaly (*p.a. inventarizace*) a pokud se zjistí rozdíly, tak vede řízení k její nápravě.

Příklady: díky novějším a přesnějším měřicím a výpočetním metodám dochází k upřesnění polohy nemovitostí (ale pořád existují tzv. přípustné odchylky, tj. nic nelze určit naprosto přesně), výpočtu výměr parcel apod. Druhé nejčastější „upřesňování“ spočívá v tom, že si vlastník dobudoval další stavby a stavbičky, které však nepromítl do katastrální mapy (terasy, přístřešky apod.) a/nebo se změnil druh pozemku či způsobu jeho využití (z louky je pole atd.).



Informace o změně číslování parcel

Jak víme z vlastního života, nic není neměnné a jak se i u člověka může změnit jméno (dobrovolná změna, v důsledku svatby či rozvodu ...), tak se i může změnit „jméno“ – parcelní číslo dané parcely (pozemku). Důvodem může být soudní řízení, ve kterém se zjistí, že daný vlastník nevlastní celý daný pozemek a/nebo v kombinaci s restitučními apod., Dalšími možnostmi je i „převod“ z předchozích operátů (PK – pozemkový katastr, EN – evidence nemovitostí apod.), změny průběhu katastrálních území aj.

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna číslování parcel

před obnovou **PK** 253 (k.ú. Zdejcina)

Povinnost k

Parcela: 1739/9, Parcela: 1837/41

o Změna číslování parcel

před obnovou **EN** 2170/1

Povinnost k

Parcela: 2153/25, Parcela: 2153/26

o Změna číslování parcel

geometrickým plánem číslo 642-616/92 z 3.6.1993

/původně st.5/

Povinnost k

Parcela: St. 5/2

Informace o opravě chyby v katastrálním operátu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Upozornění na probíhající řízení o opravě chyby v katastru nemovitostí

OR-1536/2009-101

Parcela:

610/2



Informace o dobývacím prostoru

Pozemek není jen část zemského povrchu oddělená od sousedních pozemků hranicí. Je také vymezen prostorem nad povrchem i hlubinným prostorem pod ním. A právě podzemí pozemku může být velmi zajímavé, tj. „*nekoukej, kde co lítá a dívej se po čem šlapeš ...*“.

Podzemní stavby se samostatným účelovým určením jako dopravní stavby, kolektory, doly nejsou součástí pozemku a jsou samy o sobě nemovitostí. Naproti tomu prostor pod zemským povrchem, který nemá samostatné účelové určení je součástí pozemku. Přestože to není účelem této publikace asi nebude na škodu připojit alespoň pár stručných poznámek k dobývacímu prostoru, takže:

Dobývací prostor a povolení hornické činnosti aneb ne vždy může být vlastník pozemku „nadšen“, že jeho pozemek bude dotčen (či může být dotčen) dobývacím prostorem.

Pokud správní procesy, kde může vlastník nemovitosti uplatňovat vlastní zájmy jako účastník řízení, musí svoji pozornost upřít především k řízení, která vede místně příslušný Obvodní báňský úřad.

Jsou to dvě oddělená řízení - o stanovení dobývacího prostoru a o povolení hornické činnosti. Předcházející správní řízení o stanovení průzkumného území, o povolení vyhledávání a průzkumu ložisek, i stanovení chráněného ložiskového území totiž ponechávají vlastníka povětšinou zcela stranou.

Základní procesní úkon, který vlastník pozemku může učinit v řízení o stanovení dobývacího prostoru je námitka. Vypořádání se s námitkami je součástí výroku rozhodnutí.

Řízení je koncipováno jako rozhodování o využití území, hlavní důraz je kladen na vypořádání konkurujících veřejných zájmů chráněných dotčenými orgány státní správy (životní prostředí, půda, voda, udržitelný rozvoj území a další). Zároveň řízení nelze považovat za nucené omezení vlastnického práva dotčených osob.

Důležité:

Stanovení dobývacího prostoru nikterak nebrání v dalším užívání pozemků (vně či uvnitř dobývacího prostoru).

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

O Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Zadní Kopanina

Povinnost k

Parcela: 1851



Státní pozemková rezerva

Státní pozemkový fond (jakožto organizační složka státu „OSS“) má celou řadu povinností, jednou z nich je udržovat pro Českou republiku i „pohotovostní zásobu pozemků“ – něco obdobného jako jsou státní hmotné rezervy.

Celková výměra je 500 km², přičemž tyto pozemky by měly být vhodně zastoupeny ve všech částech republiky a jejich (prioritním) účelem je zajišťovat potřeby státu i do budoucnosti, např. realizace (veřejně prospěšných) staveb či územních opatření plánovaných v Politice architektury a stavební kultury ČR a Územním rozvojovém plánu, a to vše i z hlediska zajišťování její bezpečnosti a obrany (např. vojenské újezdy, střelnice, vojenská letiště ...).

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Rezerva státních pozemků (§3 odst. 1 písm. b) z.č. 503/2012 Sb.)

Povinnost k

Parcela: 1205/36

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o převedení pozemku do rezervy (§3 odst. 3 z.č. 503/2012 Sb.) SPU096094/2018 ze dne 23.02.2018. Právní moc ke dni 14.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2018 09:11:58. Zápis proveden dne 27.05.2018. Z-9797/2018-101

Jednotky (byt a nebytový prostor) vznik jednotek, SVJ ...

Starší manželé ve své domě (který není součástí pozemku), vymezily dvě bytové jednotky, které darovali svým dvěma synům (pro vznik SVJ, tak není, zákonný ani rozumný, důvod). To vše za „staré“ právní úpravy – bytový zákon.

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Stavba: Václavov, č.p. 3

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č. 72/1994 Sb.) ze dne 07.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni: 07.12.2009. V-4004/2009-305



Vlastníkem vymezené bytové a nebytové jednotky jsou součástí budovy, která je součástí pozemku (parc. č. 1090/26); jednotek a vlastníků je tolik, že vznik SVJ je nezbytný (*sankcí za to, že SVJ nevzniklo, ačkoliv mělo, je zablokování dalších převodů jednotek!*).

To vše již za účinnost „nové“ právní úpravy – obč. z. (NOZ či 89/2012 Sb.)

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Parcela: 1090/26

Listina **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek** podle **obč. zákona** ze dne 25.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2017 10:45:26. Zápis proveden dne 09.11.2017.

V-77764/2017-201

o Vznik společenství vlastníků prokázán

Povinnost k

Parcela: 1090/26

Pokud v této části žádné poznámky nejsou, bude poznamenáno: „**Bez zápisu**“, tj. neexistuje, aby tato část byla prázdná – bez textu.



Bez označení části LV „Plomby a upozornění“

Plomba – je vlastně informace o tom, že právní poměry jsou dotčeny změnou, resp. že daný katastrální úřad obdržel takovou listinu (podání účastníka, třetí osoby, listiny od orgánu apod.), které má nějaký vztah k údajům uvedeným na LV. Je to „jen“ informace o takové listině, aniž by byla zatím jakkoliv hodnocena a předjímáno rozhodnutí v dané věci, tj. je možné, že dojde ke změně, ale také nemusí k žádné změně dojít.

Informace o plombách a upozorněních k nemovitostem vedeným v části B LV budou uváděny v nové části LV.

Plomby a upozornění
Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-2933/2014-211

V-2937/2014-211

Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

Plomby a upozornění
Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

00-29/2014-211

00-67/2014-211

Pokud v této části žádná práva nejsou, bude poznamenáno: „Bez zápisu“.



Část E LV

„Nabývací tituly a jiné podklady zápisu“

Kupní smlouva

Je tak „notoricky“ známa a dopodrobna popsána, že se tady místo jejího popisu soustředím na nějakou pikantnost ve vztahu kupní smlouva a katastr nemovitostí.

Víte, že pokud kupní (či jiná – darovací apod.) smlouva splní všechny náležitosti na ní zákonem kladené (bude perfektní), tak může mít i nestandardní podobu/provedení, např. do katastru nemovitostí byla vložena smlouva, která měla podobu komiksu (text + obrázky) a pod diskuzích s ČÚZK by tady byl prostor i text s notovým záznamem (zhudebněná kupní smlouva) či fotoalbum prodávaných nemovitostí s potřebným textem.

Odvážlivci, kteří to chcete reálně zkusit, tak se ozvěte autorovi (tedy pokud s tím chcete pomoci).

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva ze dne 17. 11. 2018.

Právní účinky zápisu k okamžiku 17.11.2018 12:53:03. Zápis proveden 15.12.2018.

V-47706/2018-101

Pro: Mgr. Vladimír Syruček, U Pravdy 77, 159 00 Praha 27 RČ/IČO: 671229/0007

Směnná smlouva

Směna je z pohledu práva vlastně dvojí prodej, strana A prodává první věc straně B a strana B prodává druhou věc straně A. Jedná se tak vlastně o dvě kupní smlouvy, avšak na rozdíl od nich, nejde jednu oddělit od druhé (například u jedné prohlásit neplatnost a druhou ponechat v platnosti), neboť jde o současný (v jednu okamžiku) dvojnásobný převod. Směna tak připomíná siamská dvojčata s jediným mozkem a srdcem, pokud by došlo k „násilnému“ rozdělení, obě děti zemřou; řečí práva – jedna smlouva sleduje osud druhé.

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva směnná ze dne 30.08.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni: 01.09.2006.

V-7466/2006-301

Pro: Mgr. Vladimír Syruček, U Pravdy 77, 159 00 Praha 27 RČ/IČO: 671229/0007



Darovací smlouva

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva darovací č. N 16/2017 ze dne 26. 01. 2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2017 14:01:27. Zápis proveden dne 17.02.2017.
moc ze dne 1. 12. 2000.

V-1698/2017-703

Pro: Mgr. Vladimír Syruček, U Pravdy 77, 159 00 Praha 27 RČ/IČO: 671229/0007

Založení svěřenského fondu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva o zvýšení majetku svěřenského fondu (§ 1468 obč. z.) ze dne 17.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2017 11:26:50. Zápis proveden dne 14.08.2017.

V-5959/2017-101

Pro: Soukromý svěřenský fond rodiny Málkových, sídlo neurčeno; svěřenský fond

o Listina o změně svěřenského správce - jmenování zakladatelem ze dne 26.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2017 11:20:50. Zápis proveden dne 07.01.2018.

V-5959/2017-101

Pro: Málek Petr, V Pastoušce 77, 19700 Praha 9; svěřenský správce RČ: 772214/1456

Vznik přídatného spoluvlastnictví

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Souhlasné prohlášení o vzniku přídatného spoluvlastnictví ze dne 27.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2021 10:26:50. Zápis proveden dne 02.07.2021.

V-4141/2021-101



Zrušení spoluvlastnictví

smluvní

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

O Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 10.08.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.11.2002.
moc ze dne 1. 12. 2000.

V-42955/2002-603

Pro: Bc. Kateřina Dobrovolná, nám. Spravedlnosti 16, 60300 Ostrava
RČ/IČO: 906230/0707

Zrušení spoluvlastnictví

rozhodnutím orgánu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

O Rozsudek soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví 15 C-88/2009-155 ze dne 27.09.2012. Právní moc ke dni 24.10.2012.

Z-88261/2012-201

Pro: Výrobce skel, a.s., U hřbitova 23, 26101 Poděbrady

RČ/IČO: 882214730

Dohoda o narovnání

Že jsou spory mezi vlastníky (skutečnými či domnělými a/nebo spoluvlastníky) běžnou součástí realitního života asi ví opravdu každý. Ne každý však ví, že tyto spory lze urovnat i jinak, než soudním (či rozhodčím) řízením a autoritativním rozhodnutím v dané věci (soudní rozsudek či rozhodčí nález). Někdy pomůže vlastní zdravý rozum (zda spor za to opravdu stojí) a někdy i cizí zdravý rozum ve spojení s vědomostmi (technickými, právními, psychologickými, apod.) – myslím tím mediátora (nikoliv „jen“ souseda či dobrého známého, tedy profesionála na spory a jejich mimosoudní urovnání). Výsledkem činnosti (dobrého) mediátora pak může být doporučení k uzavření například dohody o narovnání, a tím odstranění sporného stavu (ohnuté vztahy se narovnají do jasných hranic).



E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

O Dohoda o narovnání ze dne 10.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2019 11:55:55. Zápis proveden dne 13.01.2020.

V-9595/2019-202

Pro: JUDr. Evu Novotnou, Pod Valy 13, 16000 Praha 6

RČ/IČO: 896117/1707

Rozšíření či zúžení SJM

Jak již bylo avizováno shora textu (část A LV) manželství a společné jmění manželů je velmi specifická oblast (zde se však budeme věnovat jenom právní problematice a to ještě jen ve vazbě na nemovitosti).

Co mám na mysli, bude nejjednodušší ilustrovat na příkladu z praxe.

Budoucí postarší nevěsta (Dana Najivní) dostala od svého otce jako dárek „startovací“ byt v Praze, budoucí tchán se však obával, že by budoucí mladý zeť (Petr Protřelý) mohl dceru o tento byt „připravít“, a proto ho daroval výhradně jí a nikoliv manželům (ještě mohl toto darování „zkombinovat“ se zákazem zcizení a zatížení, což však neučinil; a navíc není vůbec jisté, zda by tento institut mohl zamezit těmto dispozicím; když ani věřitelská práva takovému „vyvádění“ majetku nejsou schopna zabránit ...).

Zkrátka, krátce po svatbě nevěsta souhlasila, aby si rozšířili SJM (když ženich je celý jen její, tak její byt může být náš společný) a tak navštívili notáře. Tím se z vlastnictví Dana Protřelá, rozené Najivní dostal do SJM Petr Protřelý a Dana Protřelá.

Po dalším nepříliš dlouhém čase, přišel Petr Protřelý, že bude lepší, když byt bude „formálně“ napsaný na něho, neboť on se o něj (jako správný chlap a manžel) postará. Dana Protřelá souhlasila, a tak opět navštívili notáře (tentokrát jiného). Na LV se tak objevil zápis u vlastníka: Petr Protřelý.

Po nějakém čase zjistil Petr Protřelý, že mu tolik nevadí, že je jeho žena stará, jako spíše to, že je jeho stará. Proč se s ní neprodleně rozvedl (dětí, bohudík, neměli). Protože byt je ve výlučném vlastnictví Petra Protřelého, není předmětem vypořádání SJM a nepřichází do úvahy, ani vrácení daru (pro nevděk či jiné zákonné a/nebo smluvní důvody) jako u darování.

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

O Darovací smlouva ze dne 01.01.2020.

Pro: Dana Najivní RČ/IČO: 706213/3100

O Smlouva o rozšíření SJM NZ 121 ze dne 01.04.2020.

Pro: Dana Najivní RČ/IČO: 706213/3100

Pro: Petr Protřelý RČ/IČO: 020501/1234

O Smlouva o zúžení SJM NZ 212 ze dne 23.12.2020.

Pro: Petr Protřelý RČ/IČO: 020501/1234



Vypořádání SJM

Vznikem manželství i (obecně) vzniká společné jmění manželů, takže je logické, že při skončení manželství musí být tento společný majetek vypořádán.

Materie manželství a společného jmění manželů je natolik rozsáhlá, nepřehledná a mnohdy i pro zkušené právníky nepochopitelná, že v daném případě odkazují na jiná odborně zaměřená díla k tomuto.

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJM č.j. 34 C-460/2012-80 Okresní soud v Hradci Králové ze dne 06.12.2012, právní moc ke dni 06.12.2012.

Z-21429/2012-301

Pro: Kučerová Alena, Stěžířky 77, 50315 Stěžery RČ/IČO: 716013/3155

Dědictví

Jedná se o jeden z nejčastějších nabývacích titulů z právní kategorie „přechod“, neboť k nabytí vlastnictví nedochází právním jednáním (dvou či vícestranným), ale na základě právní skutečnosti – zde se jedná o úmrtí. Dědic se stává vlastníkem (zpětně) ke dni úmrtí zůstavitele, i když je jeho dědictví potvrzeno až o řadu měsíců (někdy i roků nebo desetiletí) později.

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 777/2000 Okresní soud v Ústí nad Labem ze dne 17. 11. 2000, právní moc ze dne 1. 12. 2000.

POLVZ: 77/2000

Z-570006/2000-506

Pro: Mgr. Vladimír Syruček, U Pravdy 77, 159 00 Praha 27 RČ/IČO: 671229/0007

Převodem z družstva na jeho člena

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§24 zák.č. 72/1994) ze dne 09.12.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2019 15:22:22. Zápis proveden dne 24.04.2019 V-21633/2019-101

Pro: Mgr. Vladimír Syruček, U Pravdy 77, 159 00 Praha 27 RČ/IČO: 671229/0007



Rozhodnutím orgánu

V první řadě se sluší uvést restituenty, kteří se na navrácení svého původního (či rodinného nebo rodového) majetku opravdu dlouho načekaly. V daném případě tedy rozhodoval Pozemkový úřad, který restituentovi vrátil pozemkovou parcelu, resp. její část (viz příklady v části D LV: změna číslování a změna výměry). Po Pozemkových úřadech převzal tuto agendu Státní pozemkový úřad (a dále i převzal agendu Pozemkového fondu) a dřívějším okresním pozemkovým úřadům dnes odpovídají odloučená pracoviště SPÚ (např. Litoměřice).

Do agendy SPÚ (více viz výše) spadají i pozemkové úpravy, ve kterých se dotýkají i vlastnických i jiných vztahů v území, takže alespoň něco málo (heslovitě) k nim.

Pozemkové úpravy upravují dva zákony: 1) zákon č. 139/2002 Sb., v platném znění a 2) zákon č. 503/2012 Sb., v platném znění, o SPÚ

Pozemkové úpravy jsou multifunkčním nástrojem pro nové uspořádání vlastnických vztahů a současné řešení dlouhodobě udržitelného rozvoje. Jejich cílem je tedy nové, funkční přerozdělení pozemků v krajině pro zajištění funkčních celků, přístupů k nemovitostem (nejen stavbám, ale i pozemkům), tvarování krajiny (polní cesty, stromořadí, mokřady, vodstvo, zemědělské a rekreační využití), zadržování vody v krajině, rozvoj venkova, konkurenceschopnost zemědělství ...

Pozemkové úpravy jsou zvláštním druhem správního řízení, zahajují se pouze z moci úřední a z této moci i rozhodují v případech duplicitního vlastnictví.

Základní pojmy související s pozemkovými úpravami:

Obvod pozemkových úprav

Geodetická zaměření

Jednoduché pozemkové úpravy

Plán společných zařízení (do vlastnictví obce, kraje), soulad s územně plánovací dokumentací.

Spolupráce s Obcemi, Sborem zástupců, Dotčenými orgány státní správy.

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Rozhodnutí pozemkového úřadu 600/1991 Okresního úřadu Brno-venkov ze dne 16.1.1992, právní moc dne 12.02.1992 /č.j. 600/91-SL/1/ a dodatku o upřesnění výměry ze dne 10.12.1993.

POLVZ: 9/1994

Z-9900009/1994-732

Pro: Mgr. Vladimír Syruček, U Pravdy 77, 159 00 Praha 27 RČ/IČO: 671229/0007

o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě č.j.: 91578/08-R2 ze dne 20.05.2008. Právní moc ke dni 07.07.2008.

Z-73445/2008-101



Privatizace

Pod tento pojem se sice (obecně) dá podřadit jakýkoliv převod státního majetku na nestátní subjekt, ale v praxi je tím míněna malá privatizace (*ta je již ukončena a týkala se provozoven*) a tzv. velká privatizace dle zákona 92/1991 Sb., v platném znění (*tato stále probíhá a bude probíhat i dále*).

Její provádění je v gesci Ministerstva financí ČR, které to převzalo (právní nástupnictví, včetně zaměstnanců) po Fondu národního majetku. V případě státního zemědělského majetku je pro přípravnou fázi a privatizační projekt určen Státní pozemkový úřad.

SPÚ má dále v gesci: - převody zemědělského majetku (z. 229/1991 Sb.), - restituce (převzalo po PF ČR), - majetkové vyrovnání s církvemi (z. 428/2012 Sb.), - pozemkové úpravy (z. 139/1991 Sb.), - aktualizaci BPEJ, - zajištění rezervy státních pozemků (min. 500 km²), - vodní díla/meliorace, závlahy, ochranu před erozí. Přitom hospodaří s pozemky mj. po PF ČR či nabyté státem dle z. 219/2000 Sb.

Pozor:

převod majetku dle zákona o velké privatizaci (z. 92/1991 Sb., v platném znění) se zásadně liší od převodu nepotřebného majetku státu dle ZMS (z. 219/2000 Sb., v platném znění); jiné postupy, rozhodování a způsoby!

Ačkoliv zákon o velké privatizaci (z. 92/1991 Sb.) umožňuje kromě převodů movitých a nemovitých věcí (jako u malé privatizace) i převody pohledávek a závazků, nehmotných práv (autorská práva a práva průmyslového vlastnictví – *ochranné známky, užité a průmyslové vzory, patenty, topografie polovodičových prvků* ...) či cenné papíry a/nebo majetkové účasti v obchodních korporacích či celé tyto korporace, podniky, jejich části či více podniků, (*dále jen „podnik“*) to vše za podmínky, že privatizovaný majetek je schopen samostatného provozu (a neprivatizovaná část tohoto majetku zůstává i nadále využitelná), tak mi se omezíme (s ohledem na zaměření celého textu) jen na nemovitosti.

Důležité si je tedy vědět, že dle zákona o velké privatizaci je možné převést na fyzickou či právnickou osobu i jen jednu jedinou nemovitost – stavbu, byt či pozemek.

A opět, s ohledem na zajímavost tématu i pro osoby, které s tímto zatím nepřišly do styku, alespoň stručný nástin průběhu takové velké privatizace:

Na koho lze státní majetek převádět (kdo se může účastnit privatizace):

FO a PO tuzemské i zahraniční (malá privatizace jen tuzemské FO a PO)

Co je z privatizace vyloučeno:

nelze majetek, který dle právních předpisů může být jen ve vlastnictví státu či restituce

Co se rozumí majetkem podniku:

- souhrn věcí a finančních prostředků (právo hospodaření či vlastnictví)
- souhrn práv, jiných majetkových hodnot a závazků podniku



Co tedy lze privatizovat:

lze převádět celý podnik, část či více podniků; i jen jedinou věc (nemovitost);
musí se, ale jednat o funkční celek a neprivatizovaná část musí zůstat využitelná
privatizovaný majetek do obchodní společnosti, přeměnit na a.s. apod.
obecně lze řešit i zemědělský majetek, ale ten je přednostně řešen přes SPÚ (viz výše)

Jak se privatizuje:

- Vláda rozhodne o výběru majetku či majetkové účasti státu k privatizace (určí „podnik“), tj.

výběr majetku vhodného pro privatizaci

tomuto nepředchází rozhodnutí o trvalé nepotřebnosti, neboť o tom rozhoduje přímo vláda, tj. vláda rozhoduje, že daný státní majetek pro stát zbytný

ale do doby převodu na jiné osoby, je možné ho například pronajímat a Podnik svoji činnost nepřerušuje, tj. dál v ní pokračuje

- Privatizační projekt „Pp“

souhrn ekonomických, technických, majetkových a dalších údajů

dopad privatizované věci na životní prostředí (odstranění ekologické zátěže)

za Pp odpovídá zřizovatel/zakladatel;

návrh Pp zpravidla sám podnik či jiná osoba, které podnik poskytne data a součinnost

zřizovatel/zakladatel všechny PP posoudí + stanovisko a předloží MF (doporučuje, s výhradami, nedoporučuje)

- Rozhodnutí o privatizaci

neveřejné, není to SŘ a nepodléhá soudnímu přezkumu

a výběr metody privatizace (*u malé privatizace byla jen veřejná dražba*)

- veřejná soutěž
- veřejná dražba
- přímý prodej určené osobě
- přes akciovou společnost či jinou obchodní korporaci

a dále je i možnost bezúplatného převodu na

- kraj či obec
- vydání restituentovi



- Vlastní realizace

zrušení podniku (bez likvidace) či vyjmutí části podniku

a převod na MF (průmyslová práva se převádí přímo na nabyvatele)

převod privatizovaného majetku se všemi právy i závazky a zaměstnanci

MF připraví převodní smlouvu nebo veřejnou dražbu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Jiná listina číslo 88/1993 Notářský zápis o založení a.s 7N85/93

Schvalovací protokol privatizačního projektu ze dne 25.3.1992

výpis z obch.rej.vedeného obv.soudem pro P1 odd. B, č.vl. 1311.

usnesení RG.B. 1410/03

oprava privatizačního projektu čj. 44/66513/96/Vs ze dne 24.10.1996 MF ČR

POLVZ: 399/1996

Z-690399/1996-101

Pro: Skladové haly a.s., U Permoníka 112/11, 10100 Praha 10.

RČ/IČO: 12355879

Listina

o Velká privatizace – smlouva o převodu 103/1997.

POLVZ: 267/1997

Z-290267/1997-301

Pro: Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II.

37001 České Budějovice

RČ/IČO: 00244732

Výstavba

Pro neprávnicka nejjednodušší způsob, jak pochopit originální nabytí, tj. nikdo před tím nebyl vlastníkem dané nemovité věci. Na zelené louce (ale stavební parcele), jako stavebník postavím z hromady materiálu krásnou vilu – předtím nikdy neexistovala, takže jsem originální nabyvatel, jakožto její tvůrce. Až ji budu prodávat či až ji po mně budou děti dědit, tak další vlastníci již budou derivativními nabyvateli (viz výše).

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kolaudační rozhodnutí čj. 3238-138/1995 ze dne 18.05.1995. Právní moc ke dni 23.09.1999.

Z-18296/2001-101

Pro: Mgr. Vladimír Syruček, U Pravdy 77, 159 00 Praha 27

RČ/IČO: 671229/0007



Vydržení

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Notářský zápis o vydržení NZ-85/2003 ze dne 15.09.2003.

Z-44888/2003-101

Pro: Ing. Ivan Švorc, Nad Dluhem 7, 35001 Dobříš, RČ: 771030/0077

Stát, organizační složky státu, státní organizace, státní a národní podniky

Pro státní podnik a následně jeho likvidaci prostřednictvím Ministerstva financí (takže majetek státu přechází z právnické osoby – s.p. (kterou založilo a přidělilo jí státní majetek Ministerstvo zemědělství) na organizační složku státu – MF a tím pádem se mění i statut „z hospodaření s majetkem státu“ na „příslušnost hospodařit ...“; vlastníkem však stále zůstává stát - České republika.

Další příklady se týkají státní organizace (Správa železnic, *dříve název SŽDC*):

- zánik práva hospodařit a vznik příslušnosti hospodařit s majetkem státu
 - ohlášení práva hospodařit s majetkem státu
 - souhlasné prohlášení (jeden subjekt uznává vlastnické právo druhého subjektu, který s tím souhlasí; druhou možností je pak soudní či rozhodčí rozhodnutí o vlastnictví – určovací žaloba)
 - předání majetku státu
 - kupní smlouva – *jako u každého jiného subjektu, tj. nabytí koupí od jiného subjektu*
 - kolaudační rozhodnutí - „ - „, tj. vlastní výstavbou
- a v neposlední řadě i na základě soudního rozhodnutí

Pro zajímavost:

Pokud by Vás zajímali nabývací tituly státu, tak krátký exkurz:

Nejčastějšími nabývacími tituly majetku státu byly a jsou zejména:

- I. pozemková reforma (omezení vlastnictví 150ha/250ha)
- Převzetí statků pro Rakousku-Uhersku k 28.10.1918
- Benešovy konfiskační dekrety, (odejmutí/propadnutí, a to bez náhrady)
Němci, Maďaři, zrádci a nepřátelé
- Benešovy znárodňovací dekrety
(zestátnění vybraných podniků a zrušení přechodů na Protektorát)



- Revize I. pozemkové reformy
- Převod hlubocké větve Schwarzenbergerů na zemi Českou
- O nové pozemkové reformě (max. 50ha/zemědělec, zbytek vykoupí stát; dotklo se i církví)
- Znárodnění (ve II. etapě, KSČ), finanční náhrada
- Vojenské újezdy (odejmutí obcí na stát) 1949 dále
- o hospodaření NV (národních výborů); obce byly zrušeny a majetek přešel na stát
- Propadnutí majetku (soudy)
- Odnětí či vzdání se přídelu (zkonfiskovaný majetek na nové vlastníky)
- Znárodnění a zestátnění (III. etapa – i na domovní majetek)
- Smluvně (kupní, darovací, směnné, odstupní)
- Vylvlastnění – ve prospěch státu, za spravedlivou náhradu
(např. již 1935 pro opevnění; z důvodu utajení nebylo vyznačeno v KN)
- Dědění (závěť, odkaz, odúmrtí) – pro stát s konkrétní OSS nebo SO
- Výstavba
- Vydržení (řádné i mimořádné)
- Ze zákona či na základě zákona (např. z obcí na stát; vojenské újezdy)
- Rozhodnutím orgánu (zabrání, propadnutí věci)
- Opuštěná věc (ÚZSVM)
- Pozemkové úpravy (SPÚ)
- Mezinárodní smlouvy a mezistátní dohody (odsun Sovětských vojsk, rozdělení ČSFR)

Nezapomínejme, že celé označení části E-LV zní nejen nabývací tituly, ale i **jiné podklady** k zápisu (viz ukázky dále).

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení o zániku práva hospodařit a vzniku příslušnosti hospodařit s majetkem státu ze dne 23. 05. 2020.

Pro: Služby pro zemědělství Praha, státní podnik v likvidaci, RČ/IČO: 00025334
Kuplířova 33, 101 00 Praha 10
česká republika 00000001-001

o Rozhodnutí správního orgánu – Základací listina MZČR č.j.: 666/91-550 ze dne 21. 05. 1991 a dodatek č. 1 č.j. 2649/91-550 ze dne 26. 07. 1991.



Pro: Služby pro zemědělství Praha, státní podnik v likvidaci, RČ/IČO: 00025334
Kuplířova 33, 101 00 Praha 10
česká republika 00000001-001

o Ohlášení práva hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č. 77/2002 Sb.) 846/2005 – OP ze dne 16.02.2005.

Pro: česká republika IČO: 00000001-001
Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1033/7, Nové Město, 11000
Praha 1, IČO: 70994234

o Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 26.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26. 07. 2016 14:44:58. Zápis proveden dne 06. 10. 2016.

Listina

V-53033/2016-10
Pro: česká republika IČO: 00000001-001
Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1033/7, Nové Město, 11000
Praha 1, IČO: 70994234

o Smlouva o předání majetku státu (§55 odst. 3 zák.č. 219/2000 Sb.) č. sml. 1777314663 ze dne 16.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2021 13:07:02. Zápis proveden dne 13.07.2017.

Z-31680/2017-101
Pro: Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1033/7, Nové Město, 11000
Praha 1, IČO: 70994234

o Smlouva kupní ze dne 21.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2018 10:48:39. Zápis proveden dne 05. 10. 2018.

V-57867/2018-101
Pro: česká republika IČO: 00000001-001
Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1033/7, Nové Město, 11000
Praha 1, IČO: 70994234

o Kolaudační rozhodnutí 2914/1981 Speciální stavební úřad pro letecké stavby „Radar THOMSON TR 23 MR“.

POLVZ: 37/2000 Z-11000037/2000-101
Pro: Řízení letového provozu České republiky, státní podnik, Navigační 787,
25261 Jeneč

o Rozsudek soudu o určení právního vztahu 11 C-266/2010 100 (ve znění Usnesení 11 C-266/2010-111) ze dne 16.08.2013, právní moc 10.09.2013) ze dne 03.06.2013. Právní moc ke dni 28.08.2013.

Z-86806/2013-101
Pro: česká republika IČO: 00000001-001



Kraj, obec, městys, město, statutární město, zřízené/založené organizace a založené/vložené majetky do právnických osob

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Pozemková kniha Kn. vl-16/ a geometrický plán 503-57/94 (vznikla z parcely PK 1099).

POLVZ: 535/1976 Z-56220/2003-101

Pro: Městská část Praha-Slivenec, K Lochkovu 6/2, Slivenec, 15400, Praha 5

o Jiná listina číslo 538/1976 Seznam III - veřejný statek.

POLVZ: 538/1976 Z-13000538/1976-101

Pro: Městská část Praha-Slivenec, K Lochkovu 6/2, Slivenec, 15400, Praha 5

o Vznik práva ze zákona č. 172/1991.

POLVZ: 48/1997 Z-1300048/1997-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Městská část Praha-Slivenec, K Lochkovu 6/2, Slivenec, 15400, Praha 5

o Vznik práva ze zákona č. 172/1991 podle §1; Notářský zápis NZ 37/98.

POLVZ: 394/1998 Z-1300394/1998-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

o Vznik práva ze zákona č. 172/1991 podle §1 a Statut hl.m.Prahy.

POLVZ: 279/2000 Z-1300279/2000-101

Pro: Městská část Praha-Slivenec, K Lochkovu 6/2, Slivenec, 15400, Praha 5

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 16.5.2001.

Z-8880/2001-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Městská část Praha-Slivenec, K Lochkovu 6/2, Slivenec, 15400, Praha 5

o Rozhodnutí ministerstva kultury ČR o převodu vlastnictví dle §6 zák. č.172/1991 Sb.).

POLVZ: 181/1993

Z-1250/2006-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

o Ohlášení o přechodu práva hospodaření (§4 zák.č.172/1991 Sb.) 180/2003-P79 ze dne 21.03.2003

Z-8888/2003-101

Pro: Městská část Praha-Slivenec, K Lochkovu 6/2, Slivenec, 15400, Praha 5



o Ohlášení města o svěření majetku městské části ze dne 19.04.2006.

Z-777/2006-101

Pro: Městská část Praha-Slivenec, K Lochkovu 6/2, Slivenec, 15400, Praha 5

o Ohlášení o odejmutí svěřeného majetku městské části ze dne 12.03.2009.

Z-13255/2009-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

o Jiná listina Protokol o předání nemovitosti: č.23/11/2095 ze dne 06.10.1997.

POLVZ: 17/1999 Z-1300017/1999-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

o Protokol o rozdělení majetku dle zák.č.172/1991 Sb. PVZ 61/1993.

Z-13909/2006-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

o Rozhodnutí o přechodu nemovitostí do vlast. krajů (zák.č.157/2000 Sb.) Ministerstvo dopravy a spojů ČR – čj. 3796/2001/1-KM ze dne 10.09.2001.

Pro: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5 IČO: 70891095

o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace ze dne 21.02.2001, včetně dodatků č. 1-2 a usnesení zastupitelstva města České Budějovice č.j. 232/2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2014 12:01:08. Zápis proveden dne 30.07.2014.

Z-7339/2014-301

Pro: Mateřská škola, Neplachova 3, České Budějovice, RČ/IČO: 70877602

o Jiná listina ze dne Delimitační protokol ze dne 23.01.1991.

POLVZ: 182/1993 Z-100182/1993-202

Pro: Střední odborná škola a Střední odborné učiliště, Beroun IČO: 00664740

Hlinky, Okružní 1404, Beroun-Město, 26601 Beroun

o Rozhodnutí správního orgánu – správa nemovitostí ve vlastnictví kraje.

Z-100182/1993-202

Pro: Obchodní akademie, Střední pedagogická škola a Jazyková škola

s právem státní jazykové zkoušky, Beroun, U Stadionu 486, 26601 Beroun

o Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne 20.09.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.01.2006.

V-535/2006-207

Pro: Oblastní nemocnice Mladá Boleslav, a.s., nemocnice

IČO: 27256456

Středočeského kraje, tř. Václava Klementa 147/23,

Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav



o Prohlášení vkladatele o vnesení nemovité věci (§19 zákona č. 90/2012 Sb.) ze dne 30.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2019 10:20:01. Zápis proveden dne 05.08.2019.

V-6604/2019-207

Pro: Oblastní nemocnice Mladá Boleslav, a.s., nemocnice

IČO: 27256456

Středočeského kraje, tř. Václava Klementa 147/23,

Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav

Průběh hranic (jiné podklady pro zápis)

Tak již jsem zde měli (viz výše) ukázky změny výměry, změny čísla pozemků, změny katastrální hranice.... a v neposlední řadě (když už víme, jak se pozemek jmenuje – správným parcelním číslem, známe jeho výměru, víme v jakém leží katastrálním území) je pro jeho vlastníka (a sousední vlastníky) důležité i kudy konkrétně prochází jeho hranice. 3D a 2D svět. Jedná se tedy o hranice 3D pozemku ve 3D konkrétním terénu a nikoliv 2D parcely ve 2D katastrální mapě. Protože to považuji za zajímavou oblast, neboť o hranice se vždy bojovalo, dnes právními úkony, ale dříve se střílelo, tak přidávám trochu „právní omáčky“:

Na úseku správy katastru nemovitostí tuto problematiku upravuje katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb., v platném znění.

§ 35 Změny údajů o geometrickém a polohovém určení

(1) Změnu geometrického a polohového určení v důsledku **vytyčení nebo zpřesnění hranice pozemků** lze provést pouze **v mezích přesnosti** dosavadního geometrického a polohového určení, přitom průběh zpřesněné hranice **musí pohledově odpovídat jejímu zobrazení v katastrální mapě.**

(2) Listinou dokládající shodu vlastníků na průběhu hranice pozemků je zejména **souhlasné prohlášení o shodě na průběhu hranice pozemků s náležitostmi obdobnými souhlasnému prohlášení podle § 66 odst. 2 písm. a) až c),** které dále obsahuje popis průběhu vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemku číslu bodů podle geometrického plánu, a uvedení skutečnosti, že hranice nebyly osobami, které prohlášení činí, měněny, **nejsou sporné a že je jejich vůlí, aby tak, jak byly zaměřeny, byly evidovány v katastru.** V případě pozemku, který je společnou částí nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví nebo tvoří funkční celek s domem s vymezenými jednotkami podle zákona o vlastnictví bytů, je shoda vlastníků na průběhu hranice tohoto pozemku považována za doloženou i v případě, kdy existenci takové shody v listině podpisem potvrdí osoba odpovědná za správu domu a pozemku.

(3) Podpisy na souhlasném prohlášení musí být úředně ověřeny; to neplatí, pokud úředně oprávněný zeměměřický inženýr (dále jen "ověřovatel"), který geometrický plán ověřil, na tomto prohlášení písemně potvrdil, že vlastníci dotčených pozemků, jejichž totožnost zjistil, před ním souhlasné prohlášení podepsali.

(4) Jde-li **o hranici mezi pozemky téhož vlastníka,** katastrální úřad do katastru zapíše zpřesněné geometrické a polohové určení pozemku a jemu odpovídající zpřesněnou výměru parcely na základě jeho ohlášení s náležitostmi obdobnými souhlasnému prohlášení.

(5) Zpřesněné geometrické a polohové určení se **do katastru zapíše i bez ohlášení vlastníka,** a to na základě původního výsledku zeměměřické činnosti, ze kterého lze polohu lomových bodů určit s přesností vyšší, než je platné geometrické a polohové určení podle katastru. Bez samostatného ohlášení se zapíše do katastru zpřesnění dosavadní hranice v souvislosti s rozdělením pozemku, a to v rozsahu bodu vloženého do dosavadní hranice, ze kterého při dělení pozemku vychází nová hranice.



§66 odstavec 2

V souhlasném prohlášení musí být

a) **označení osob**, které činí souhlasné prohlášení, a to

1. jméno, popřípadě jména, a příjmení, adresa místa trvalého pobytu, popřípadě adresa bydliště v cizině, nemá-li trvalý pobyt na území České republiky, a rodné číslo fyzické osoby, popřípadě datum narození, pokud rodné číslo nebylo přiděleno, nebo

2. název, adresa sídla a identifikační číslo právnické osoby, bylo-li přiděleno,

b) **označení nabyvatele práva**, popřípadě toho, jehož právo se změnilo nebo zaniklo, údaji podle písmena a),

c) **označení nemovitostí údaj** podle katastrálního zákona,

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Souhlasné prohlášení o uznání průběhu hranice pozemku ze dne 1.4.2009.

Z-3636/2009-101

Pro: Leoš Hlavasz, Bratislavská 12, Kladno, RČ: 320128/033

**Část F LV****Cenové údaje“ a/nebo „Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek“ (BPEJ) k parcelám**

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra (m2)
2556	119111	518

Pokud je výměra bonitovaných dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován.



Pod částí F LV

Upozornění

Tento text je umisťován pouze na LV, které se týkají budov, ve kterých jsou vymezeny jednotky (byty a nebytové prostory). Tak pozor, abyste se „neradovali“, že LV je „čisté“ (žádná zástavní práva) a oni jsou, ale uvedeny přímo u jednotlivých bytových jednotek; to se týká i případu, kdy všechny jednotky vlastní jediný vlastník (např. developer, který stavěl z bankovního úvěru a byty ještě nezačal prodávat).

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví byty a nebytového prostoru.

Pod poslední čarou na LV se nachází ještě tento text:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 16

I toto je zajímavý, resp. důležitý údaj, neboť určuje, na jaký katastrální úřad mám svá podání směřovat (věcně a místně příslušný).

Příklad: Kupuji nemovitost na tomto LV, takže podání návrhu na vklad budu činit vůči uvedenému KÚ a nejlépe i KP; ale pokud bych „nestíhal“, tak mohu toto podání učinit na jakémkoliv jiném pracovišti tohoto příslušného katastrálního úřadu a účinku vkladu (okamžik podání) budou zachovány, ale pokud tento návrh podám nepřislušnému KÚ (např. pro Hl. m. Prahu, protože to mám nejbližší), tak účinky okamžiku podání nastanou, až kdy toto podání dorazí od nepřislušného tomu příslušnému KÚ (tj. až dorazí z Prahy do Litoměřic)! Další užitečné informace (k okamžiku vkladu viz shora).

Kódové označení (zde 506) značí daný KÚ, resp. KP, takže pokud na LV vidím údaj „Z-10165/2004-506“, vím, že tento zápis provedl Litoměřické pracoviště.



A něco na závěr

Pokud si již myslíte (na základě Vašich pracovních zkušeností či právě přečtené látky), že Vás nic (ohledně zápisů na LV) nemůže překvapit, tak pro Vás máme na závěr takový bonbónek:

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní **smlouva neskenována - jedná se o rok 2011 (projednáno s pí. Sedlákovou, Zouharovou)** ze dne 21.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dne 23.09.2010.

Pro: Mgr. Vladimír Syruček, U Pravdy 77, 159 00 Praha 27 RČ/IČO: 671229/0007



DRUHY ZÁPISŮ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Zápisy týkající se práv do KN se provádějí:

- **vkładem**; všechna **věcná práva** a „kvazivěcné“ nájem/pacht (viz výše v textu)
zcizení, zatížení, oprávnění a speciální případy užívání či požívání
- **záznamem**; všechna práva **odvozená od vlastnického práva**
příslušnost k hospodaření, právo hospodařit, správa ...
- **poznámkou**; **významné** informace týkající se vlastníků, oprávněných či nemovitostí
dočasnou převodu vlastnického práva, opravy chyb, výměr, číslování ...

S ohledem na shora uvedený výčet a zaměření eBooku se dále již budu věnovat pouze vkladovému řízení.

PROVEDENÍ VKLADU

Vkladem se do katastru nemovitostí zapisuje:

Vznik, změna a zánik práva (to jistě všichni vědí), ale také:

Promlčení a Uznání existence nebo neexistence práva

Obecně lze shrnout, že pokud chceme údaje v katastru nemovitostí (které jsou „vidět“ na LV) změnit, děje se tak prostřednictvím vkladového řízení (zvláštní typ správního řízení), a to na základě **Návrhu**, kdy je povinnost navrhovatele použít příslušný vkladový formulář, *s výhodou v interaktivní formě*; výjimku tvoří případy, kdy pro daný návrh (dosud) existuje takovýto formulář, pak se užije „volná forma“, která však bude vycházet (s výhodou bude inspirována právě existujícími formuláři).

Přílohu návrhu tvoří **Listina**, která je důvodem navrhované změny (*pokud kupuji nemovitost, tak k návrhu na vklad přikládám kupní smlouvu*); tato listina je přikládá pouze v jednom vyhotovení, které si katastrální úřad ponechá, resp. založí do své sbírky listin.

A poslední řadě je to **Poplatek** za dané řízení (v současné době činí 2.000 Kč); samozřejmě jen pro případ, že daný vklad/změna poplatkovému řízení podléhá (což bude naprostá většina).

Jak již víme, pokud na příslušný katastrální úřad „dorazí“ listina, kterou vznikají, zanikají či se mění evidované údaje, tak je nejpozději do konce druhého pracovního dne vyznačena na příslušném LV (či příslušných LV) „plomba“ – informace o tom, že jsou údaje na LV dotčeny změnou, resp. návrhem na změnu (návrhu nemusí být vyhověno či bude řízení zastaveno – navrhovatel vzal návrh zpět či nezaplatil příslušný poplatek).

Katastrální úřad zároveň (tedy spolu s touto plombou na LV) i informuje dotčené osoby (tj. osoby, jejichž práva jsou doručeným návrhem dotčena) a v případě, že má dotyčná osoba zřízenou placenou službu „hlídání psa“, tak jim systém generuje i toto upozornění.



Takže, i když jsem jako prodávající podepisoval kupní smlouvu, podepisoval návrh na vklad, tak mi stejně ještě přijde oznámení od KÚ (obecně prioritně do datové schránky nebo poštou) a zároveň mi i totéž ohlásí můj hlídací pes.

Toto se sice může jevit jako naprosto nadbytečné, ale musíte si uvědomit, že kupující může být pro podpis kupní smlouvy zastoupen (typicky na základě plné moci) a návrh na vklad též nemusí povinně podávat či spolupodepisovat (stačí jediný navrhovatel).

PS: právě padělání či jiné zneužití plné moci je nejčastější způsob podvodného jednání u nemovitostí.

Pokud katastrální úřad návrhu vyhoví, pošle dotčeným osobám, tzv. „**změnové LV**“:

Prodej nemovitosti

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18214 Praha 8

tel.: 2840411111, fax: 2840420222, e-mail: kp.praha@cuzk.cz, ID dat, schr: 6cwid5c

Vyrozumění

o provedení vkladu do katastru nemovitostí

ve věci sp. zn. V-9148/2016-101

Na základě rozhodnutí o povolení vkladu, které vydal Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, byl v řízení vedeném pod sp. zn. V-9148/2016-101 proveden vklad do katastru nemovitostí.

Vklad **byl proveden** dne **11.01.2017**, a to **s právními účinky k 14.12.2016**.

Vklad byl proveden podle listiny: **Smlouva kupní**

Výpis provedených změn

Zrušený stav – rušené údaje

Nový stav – **nově evidované údaje**

Nezměněný stav – evidované nezměněné údaje

Katastrální území: 728837 Hlubočepy

List vlastnictví: 1067

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
---	--------------------------	---------------	-------

**Zrušený stav**Vlastnické právo

Jana Fiedlerová, U džbánu 6, 40100 Most, 696007/4485

Nový stavVlastnické právo

BD Alfa s.r.o., Hauptova 2317, 15600 Praha 5, 03477365

B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra /m2/	Druh pozemku	
Nezměněný stav			
1050	545	trvalý travní porost	
Zápis v této části LV beze změn.			
B1 Jiná práva			
C Omezení vlastnického práva			
D Jiné zápisy			
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu			

Listina

Zrušený stav

o Smlouva kupní ze dne 13.08.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.12.2004.
V-5385/2004-101

Pro: Jana Fiedlerová, U džbánu 6, 40100 Most, 696007/4485

Nový stav

**o Smlouva kupní ze dne 03.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.12.2016. Zápis
proveden dne 11.01.2017.**

V-9148/2016-101

Pro: BD Alfa, s.r.o., Hauptova 2317, 15600 Praha 5, IČO: 03477365

Případné další zápisy nebo související zápisy beze změn.

Vyhotovil:

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha
Dlouhá Alena

Podpis, razítko:

**Změna zástavního věřitele**

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18214 Praha 8

tel.: 2840411111, fax: 284042022, e-mail: kp.praha@cuzk.cz, ID dat, schr: 6cwid5c

Vyrozumění**o provedení vkladu do katastru nemovitostí**

ve věci sp. zn. V-71641/2016-101

Na základě rozhodnutí o povolení vkladu, které vydal Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, byl v řízení vedeném pod sp. zn. V-71641/2016-101 proveden vklad do katastru nemovitostí.

Vklad **byl proveden** dne **06.12.2016**, a to **s právními účinky k 09.11.2016**.

Vklad byl proveden podle listiny: **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky.**

Výpis provedených změn

Zrušený stav - rušené údaje

Nový stav - **nově evidované údaje**

Nezměněný stav - evidované nezměněné údaje

Katastrální území: 728837 Hlubočepy

List vlastnictví: 1067

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Zápisy v této části LV beze změn.			

B	Nemovitosti
Zápisy v této části LV beze změn.	

B1	Jiná práva
----	------------

C	Omezení vlastnického práva
---	----------------------------

Typ vztahu



Oprávnění pro

Povinnost k

Zrušený stav

o Zástavní právo smluvní

Pohledávka ve výši 2 000 000,- Kč s přísl.

Parcela: 747

V-3774/2012-101

Jan Klabík, Kadeřábků 213, 15000 Praha 5

r.č. 550122/1123

Listina

o Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 23.01.2012, Právní účinky vkladu práva ke dni: 30.01.2012.

Pro: Mgr. Vladimír Syruček, U Pravdy 77, 159 00 Praha 27 RČ/IČO: 671229/0007

Nový stav

o Zástavní právo smluvní

Pohledávka ve výši 2 000 000,- Kč s přísl.

Parcela: 747

V-8141/2016-101

Petr Nový, Smaragdová 77, 15400 Praha 5

r.č. 851122/1283

Listina

o Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 23.01.2012, Právní účinky vkladu práva ke dni: 30.01.2012.

Listina

o Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 03.11.2016, Právní účinky zápisu ke dni 09.11.2016. Zápis proveden dne 06.12.2016.

V-8141/2016-101

Případné další zápisy nebo související zápisy beze změn.

Vyhotovil:

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Dlouhá Alena

Podpis, razítko:

Důležité upozornění:

Musíte důsledně rozlišovat mezi pojmy:

Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2019 10:20:01.

kdy katastrální úřad uvádí na LV i přesný okamžik (čas) účinků práva

a vznikem a zánikem práva dle obecné právní úpravy, kdy (obecně) právo vzniká v 00:01 daného dne (tj. hned s první minutou) a zaniká s poslední minutou (23.59) daného dne.

Úplně shodně je to i s dosažením zletilosti, kdy „dle práva“ je Vám osmnáct již od první minuty dne, kdy jste se narodili, bez ohledu na to, že k porodu došlo „pět minut před půlnocí“.

