

# Obsah

|                              |      |
|------------------------------|------|
| O autorovi.....              | V    |
| Předmluva .....              | VII  |
| Poděkování.....              | VIII |
| Seznam použitých zkratk..... | XV   |

|           |   |
|-----------|---|
| Úvod..... | 1 |
|-----------|---|

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Kapitola 1. Část A LV: Vlastník, jiný oprávněný .....</b> | <b>17</b> |
|--------------------------------------------------------------|-----------|

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Vlastníci.....                                                             | 17 |
| a) Vlastník, fyzická osoba (FO), tuzemec.....                                 | 17 |
| b) Vlastník, fyzická osoba (FO), cizinec .....                                | 17 |
| c) Vlastník, manželé/registrovaní partneři, resp. nemovitost<br>je v SJ ..... | 18 |
| d) Vlastník, manželé dle cizího práva.....                                    | 19 |
| e) Vlastník, právnická osoba (PO).....                                        | 20 |
| (1) Obchodní korporace (podnikatel) .....                                     | 20 |
| (2) Obchodní korporace (nepodnikatel) .....                                   | 20 |
| (3) Bytové družstvo .....                                                     | 21 |
| (4) Ostatní právnické osoby (církve, politická strana,<br>apod.) .....        | 21 |
| f) Vlastník, podíloví spoluvlastníci (i. d.) .....                            | 22 |
| g) Vlastník, stát (ČR) .....                                                  | 23 |
| h) Vlastník, samosprávné celky (kraje a obce).....                            | 26 |
| (1) Vlastník, kraj.....                                                       | 26 |
| (2) Vlastník, obec – statutární město (SM) .....                              | 28 |
| (3) Vlastník, obec – městská část statutárního<br>města (MČ).....             | 28 |
| (4) Vlastník, obec.....                                                       | 29 |
| i) Vlastník, svěřenský fond .....                                             | 32 |
| j) Neznámý vlastník a/nebo nedostatečně identifikovaný<br>vlastník.....       | 32 |
| 2. Přídatné spoluvlastnictví .....                                            | 34 |
| 3. Duplicitní (triplicitní) vlastnictví .....                                 | 37 |
| 4. Jedna osoba – více LV? .....                                               | 39 |

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>Kapitola 2. Část B LV: Nemovitosti .....</b> | <b>43</b> |
|-------------------------------------------------|-----------|

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| 1. Pozemky.....                             | 43 |
| a) Pozemek, zemědělský .....                | 45 |
| b) Pozemek, lesní.....                      | 45 |
| c) Velkoplošná zvláště chráněná území ..... | 46 |
| d) Vodní plocha .....                       | 47 |
| e) Zastavěný pozemek .....                  | 49 |
| f) Pozemek, ostatní plocha .....            | 49 |
| 2. Stavby .....                             | 52 |

|                                                                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| a) Stavba je součástí pozemku (parcely) .....                                                                                                                                       | 60 |
| b) Samostatná stavba na více pozemcích (parcelách),<br>menší částí na pozemku vlastníka stavby a větší<br>na cizím pozemku .....                                                    | 63 |
| c) Stavba na dvou parcelách, kdy u jedné parcely je stavba<br>její součástí a u druhé parcely je samostatnou věcí .....                                                             | 65 |
| d) Atypická stavba – novodobé hrady .....                                                                                                                                           | 65 |
| e) Atypická stavba – rozhledna .....                                                                                                                                                | 67 |
| f) Atypická stavba – telekomunikační věž .....                                                                                                                                      | 68 |
| g) Atypická stavba – pomník svatého Václava .....                                                                                                                                   | 70 |
| h) Stavba (součástí pozemku), ve které jsou vymezeny<br>bytové jednotky .....                                                                                                       | 73 |
| i) Stavba (ve které jsou vymezeny jednotky) na dvou<br>parcelách, kdy u jedné je její součástí, u druhé parcely je<br>samostatnou věcí, a tato druhá parcela leží v jiném k. ú..... | 75 |
| j) Dočasná stavba .....                                                                                                                                                             | 76 |
| k) Budovy (součástí pozemků) s byty, které nejsou<br>vymezeny .....                                                                                                                 | 78 |
| l) Jednotka (byt či nebytový prostor) .....                                                                                                                                         | 78 |
| (1) Jednotka v budově, která je součástí pozemku .....                                                                                                                              | 82 |
| (2) Jednotka v domě, který je součástí práva stavby .....                                                                                                                           | 83 |
| m) Podzemní stavba .....                                                                                                                                                            | 83 |
| n) Právo stavby (dle § 1240 a násl. ObčZ) .....                                                                                                                                     | 85 |
| o) Právo stavby, nikoliv podle ObčZ .....                                                                                                                                           | 89 |
| p) Právo stavby, související ujednání .....                                                                                                                                         | 89 |
| q) Předkupní právo mezi pozemkem a samostatnou<br>stavbou .....                                                                                                                     | 91 |
| 3. Částečný výpis .....                                                                                                                                                             | 92 |

### **Kapitola 3. Část B1 LV: Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B a/nebo jiná práva .....**

|                                                                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Věcné břemeno .....                                                                                              | 95  |
| a) Věcné břemeno přístupu (pozemková služebnost in rem),<br>dle právní úpravy před ObčZ .....                       | 95  |
| b) Věcné břemeno přístupu, pozemková služebnost in rem<br>(pro věc), tj. vlastníka dané nemovitosti (novější) ..... | 96  |
| c) Věcné břemeno přístupu, pozemková služebnost<br>in rem (po 1. 1. 2014) .....                                     | 96  |
| d) Věcné břemeno, pozemková služebnost pro umístění<br>stavby .....                                                 | 97  |
| e) Věcná břemena – služebnosti ad hoc .....                                                                         | 98  |
| f) Atypické věcné břemeno .....                                                                                     | 98  |
| g) Exkurz do oceňování věcných břemen .....                                                                         | 99  |
| 2. Smlouva o právu provést stavbu .....                                                                             | 99  |
| 3. Výhrada práva zpětného prodeje .....                                                                             | 101 |

|                                                                                                                                                     |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Kapitola 4. Část C LV: Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů</b>                                               | 103 |
| 1. Věcné břemeno přístupu, osobní služebnost „in persona“, tj. pro konkrétní žijící (fyzickou) a/nebo existující (právníckou) osobu                 | 104 |
| 2. Věcné břemeno bydlení, osobní služebnost „in persona“, tj. pro konkrétní žijící (fyzickou) a/nebo existující (právníckou) osobu                  | 104 |
| 3. Věcné břemeno požívání                                                                                                                           | 106 |
| 4. Věcné břemeno, budoucí výměnek                                                                                                                   | 107 |
| 5. Věcné břemeno, technická infrastruktura, osobní služebnost „in persona“ tj. pro konkrétní žijící (fyzickou) a/nebo existující (právníckou) osobu | 108 |
| 6. Věcné břemeno, technická infrastruktura, osobní služebnost „in persona“; ale pro více osob (mnohost oprávněných)                                 | 109 |
| 7. Věcné břemeno, nutnost souhlasu ke stavbě, pozemková služebnost, in rem                                                                          | 110 |
| 8. Věcné břemeno, služebnost, in rem, pro nemovitost, která není evidovaná v KN                                                                     | 111 |
| 9. Věcné břemeno, vlastnická služebnost                                                                                                             | 111 |
| 10. Věcné břemeno, méně obvyklá věcná práva                                                                                                         | 112 |
| 11. Předkupní právo smluvní, věcné                                                                                                                  | 115 |
| 12. Další práva a ujednání ve vztahu ke zcizování                                                                                                   | 117 |
| a) Právo zpětné koupě, resp. výhrada zpětné koupě                                                                                                   | 117 |
| b) Výhrada lepšího kupce                                                                                                                            | 119 |
| c) Výhrada vlastnického práva                                                                                                                       | 120 |
| 13. Zástavní právo, hypoteční úvěr                                                                                                                  | 123 |
| 14. Zástavní právo k obchodnímu závodu (podnikatelský úvěr)                                                                                         | 125 |
| 15. Zástavní právo ke zvýhodněné ceně                                                                                                               | 126 |
| 16. Zástavní právo jen ke spoluvlastnickému podílu (i. d.)                                                                                          | 128 |
| 17. Zástavní právo z rozhodnutí orgánu                                                                                                              | 129 |
| 18. Zástavní právo, změna věřitele a započetí jeho výkonu                                                                                           | 131 |
| 19. Budoucí zástavní právo                                                                                                                          | 132 |
| 20. Podzástavní právo                                                                                                                               | 133 |
| 21. Zákaz zcizení a zatížení                                                                                                                        | 134 |
| 22. Výmazy smluvních věcných práv                                                                                                                   | 136 |
| 23. Zajišťovací převod práva                                                                                                                        | 136 |
| 24. Pacht a/nebo nájem                                                                                                                              | 140 |
| 25. Vzdání se práva na náhradu škody na pozemku                                                                                                     | 143 |
| <b>Kapitola 5. Část D LV: Poznámky a další obdobné údaje</b>                                                                                        | 145 |
| 1. Poznámka                                                                                                                                         | 145 |
| 2. Předběžné opatření                                                                                                                               | 147 |
| 3. Informace o žalobách                                                                                                                             | 148 |
| 4. Exekuce a LV                                                                                                                                     | 151 |
| 5. Insolvenční řízení a LV                                                                                                                          | 153 |
| 6. Informace o zajištění majetku v trestním řízení                                                                                                  | 161 |
| 7. Vzdání se předkupního práva spoluvlastníka                                                                                                       | 161 |
| 8. Odklad zrušení spoluvlastnictví                                                                                                                  | 162 |

|     |                                                                        |     |
|-----|------------------------------------------------------------------------|-----|
| 9.  | Dohoda spoluvlastníků o správě nemovitosti .....                       | 164 |
| 10. | Informace ke svěřenskému fondu .....                                   | 166 |
| 11. | Svěřenské nástupnictví .....                                           | 166 |
| 12. | Informace o výhradě, že upevněný stroj není součástí nemovitosti ..... | 167 |
| 13. | Informace o obnově katastrálního operátu .....                         | 169 |
| 14. | Značka geodetického bodu .....                                         | 171 |
| 15. | Informace o změně číslování parcel.....                                | 174 |
| 16. | Informace o opravě chyby v katastrálním operátu.....                   | 175 |
| 17. | Informace o dobývacím prostoru.....                                    | 175 |
| 18. | Státní pozemková rezerva.....                                          | 176 |
| 19. | Národní správa.....                                                    | 177 |
| 20. | Omezení dispozičních práv .....                                        | 177 |
| 21. | Jednotky (byt a nebytový prostor), vznik jednotek .....                | 177 |

## **Kapitola 6. Neoznačené části LV: Plomby a upozornění .....** 179

## **Kapitola 7. Část E LV: Nabývací tituly a jiné podklady zápisu ...** 181

|     |                                                                                                                              |     |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1.  | Kupní smlouva.....                                                                                                           | 181 |
| 2.  | Smlouva o budoucí kupní smlouvě na nemovitou věc .....                                                                       | 182 |
| 3.  | Směnná smlouva.....                                                                                                          | 182 |
| 4.  | Darovací smlouva.....                                                                                                        | 183 |
| 5.  | Založení svěřenského fondu .....                                                                                             | 184 |
| 6.  | Vznik přídatného spoluvlastnictví.....                                                                                       | 184 |
| 7.  | Zrušení spoluvlastnictví, smluvní .....                                                                                      | 184 |
| 8.  | Zrušení spoluvlastnictví, rozhodnutím orgánu .....                                                                           | 185 |
| 9.  | Dohoda o narovnání.....                                                                                                      | 185 |
| 10. | Rozšíření či zúžení SJ .....                                                                                                 | 186 |
| 11. | Vypořádání SJ.....                                                                                                           | 187 |
| 12. | Dědictví .....                                                                                                               | 189 |
| 13. | Převod z družstva na jeho člena .....                                                                                        | 189 |
| 14. | Rozhodnutí orgánu.....                                                                                                       | 189 |
| 15. | Privatizace.....                                                                                                             | 191 |
| 16. | Výstavba .....                                                                                                               | 193 |
| 17. | Vydržení .....                                                                                                               | 194 |
| 18. | Stát, organizační složky státu, státní organizace, státní a národní podniky .....                                            | 194 |
| 19. | Vyvlastnění a nucené omezení vlastnického práva.....                                                                         | 195 |
| 20. | Kraj, obec, městys, město, statutární město, zřízené/založené organizace a založené/vložené majetky do právnických osob..... | 203 |
| 21. | Průběh hranic (jiné podklady pro zápis) .....                                                                                | 207 |

## **Kapitola 8. Část F LV: Cenové údaje v KN.....** 209

|    |                                                   |     |
|----|---------------------------------------------------|-----|
| 1. | Cenový údaj přímo na LV – zemědělský pozemek..... | 209 |
| 2. | Cenové údaje nikoliv na LV .....                  | 210 |
| 3. | Další (cenné) zdroje o cenách .....               | 214 |

|                                                                                          |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Kapitola 9. Upozornění.....</b>                                                       | <b>217</b> |
| <b>Kapitola 10.Text pod částí F LV .....</b>                                             | <b>219</b> |
| <b>Kapitola 11. Zápisy do katastru nemovitostí.....</b>                                  | <b>221</b> |
| 1. Zápis .....                                                                           | 221        |
| 2. Přílohy .....                                                                         | 225        |
| 3. Návrh.....                                                                            | 226        |
| 4. Poplatek .....                                                                        | 227        |
| 5. Plomba, vyznačení a pořadí.....                                                       | 227        |
| 6. Přezkum .....                                                                         | 228        |
| 7. Právní účinky zápisu do KN .....                                                      | 229        |
| 8. Nejčastější neodstranitelné nedostatky návrhů na vklad .....                          | 230        |
| 9. Provedení vkladu.....                                                                 | 232        |
| 10. Ukončení vkladového řízení .....                                                     | 232        |
| 11. Průběh vkladového řízení.....                                                        | 233        |
| 12. Opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti<br>a financování terorismu ..... | 246        |

|          |                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FormV    | vyhláška č. 259/2013 Sb., v platném znění (formuláře pro vklad do KN)                                                                                                                                           |
| BarZ     | zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)                                                                                                                                    |
| GeofZ    | zákon č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu                                                                                                                                 |
| InsZ     | zákon č. 182/2006 Sb., zákon o úpědku a zvláštních právech věřitelů (insolvenční zákon)                                                                                                                         |
| KnV      | vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)                                                                                                                                         |
| KnZ      | zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)                                                                                                                                               |
| LsZ      | zákon č. 164/2004 Sb., Zákon o přírodních léčivých zdrojích, léčivých přírodních minerálních vodách, přírodních léčivých látkách a léčivých přípravcích a o změně některých souvisejících zákonů (léčivý zákon) |
| LegVTC   | zákon č. 233/2018 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu                                                                                                |
| LPS      | ustanovení předsednictva České národní rady č. 20/1993 Sb., a vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky                                                        |
| MajČR    | zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích                                                                                                                        |
| MajVyrČ  | zákon č. 438/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi)                           |
| ObZ      | zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník                                                                                                                                                                          |
| ObZ 1964 | zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník                                                                                                                                                                          |
| OceMaj   | zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)                                                                                                               |