

Každý dům má svůj rodný list

Dana Jakešová

Výpis z katastru nemovitostí. Dokument, který vám umožní zjistit základní informace o nemovitosti, ale také třeba o tom, zda a případně s kým ji prodávající skutečně vlastní či zda na ní neleží zástavní právo.

Výpis by měl být co nejčerstvější, ideálně získaný těsně před podpisem kupní smlouvy, i když obecně platí, že by neměl být starší dvou měsíců. Objevují se totiž případy, kdy je nemovitost během krátké doby prodána hned několikrát nebo je třeba den před podpisem vaší smlouvy daná do zástavy. „Navíc zákon stanoví i ochranu dobré víry toho, kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí učiněného po 1. lednu 1993,“ upozorňuje advokátka Vladimíra Knoblochová z advokátní kanceláře Hartmann, Jelinek, Fráňa a partneři.

Výpis získáte už i u notáře

„Výpis z katastru nemovitostí – jinak také list vlastnictví či zkráceně LV – získáte za poplatek na příslušném katastrálním úřadě nebo na kontaktním místě sítě Czechpoint,“ říká Jiří Fajkus z realitní kanceláře Real Spektrum. Požádat můžete rovněž o jeho zaslání poštou. Nově ho mohou vydávat i notáři. „Získaný výpis má charakter veřejné listiny,“ vysvětluje advokátka. „To znamená, že je možné jej použít jako zákonem požadovaný podklad pro správní či soudní řízení.“ V případě, že vám postačí neověřený, a tedy pouze informativní výpis, je možné nahlédnout do katastru nemovitostí zdarma na stránkách www.cuzk.cz, případně www.katastrnemovitosti.cz.

Část A vypovídá o vlastních

Výpis z katastru nemovitostí je dokladem o fyzické i právní existenci nemovitosti. Dalo by se říct, že je vlastně takovým „rodným listem“ nemovitosti.

záhlaví a části A, B, B1, C, D, E, F. „V záhlaví jsou uvedeny údaje o datu, hodině a minutě, ke kterým výpis z katastru nemovitostí prokazuje stav evidovaný v katastru, údaje o okresu, obci a katastrálním území, číslo listu vlastnictví a informace o druhu číslování parcel,“ vyjmenovává Vladimíra Knoblochová.

V části A najdete údaje o vlastníkovi, popřípadě o všech spoluvlastnících. „Tedy jméno a příjmení, akademické tituly nebo název vlastníka, adresu trvalého bydliště nebo sídla, popřípadě označení společného jmění manželů zkratkou SJM a údaje o obou partnerech, a také identifikátor vlastníka, tedy rodné číslo nebo IČ,“ popisuje Jiří Fajkus.

Výpis z katastru nemovitostí by měl být co nejčerstvější, ideálně zhotovený sotva pár dní před podpisem kupní smlouvy

Pokud má totiž nemovitost více vlastníků, mohl by se kupující dostat do problémů, pokud by uzavřel kupní smlouvu pouze s jedním ze spoluvlastníků nebo jen jedním z manželů. „Kdyby ostatní spoluvlastníci s prodejem nemovitosti nesouhlasili, mohli by se dovolat neplatnosti kupní smlouvy,“ upozorňuje Knoblochová.

Část B popisuje nemovitost

V části označené písmenem B najdete veškeré identifikační údaje o nemovitosti. U pozemků jsou to parcelní čísla, výměra v metrech čtverečních nebo hektarech a druh, tedy zastavěná plocha a nádvoří, a také způsob jejich využití a případně způsob využití budovy.

se uvádí typ budovy, číslo popisné a část obce, způsob využití budovy a způsob její ochrany.

Dále je možné zde najít údaje k jednotkám. „Nejčastěji jsou to bytové jednotky, garáže a nebytové prostory,“ říká Jiří Fajkus. U jednotek jsou na listu vlastnictví zapsány údaje o domě, číslo jednotky, popis jejího umístění v domě, typ a způsob využití a velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Část C nikdy nepřehlédněte

Velmi důležité informace obsahuje část C listu vlastnictví, totiž zda

jsou nemovitosti zatíženy zástavním či podzástavním právem, věcným břemenem, případně právem předkupním. „Pokud takové zatížení u nemovitosti zjistíte, je třeba být velmi obezřetný a dbát na řádné ošetření této skutečnosti v kupní smlouvě,“ zdůrazňuje Vladimíra Knoblochová.

Může jít o běžné věci, jako třeba zajištění přístupu na vedlejší pozemek. „Ale mohou to být mnohem nepřijemnější věci, například omezení dispozičních práv z titulu prohlášení konkurzu nebo soudem nařízené exekuce,“ varuje Jiří Fajkus. V případě, že je před-

mětem koupě nemovitost, v jejíž prospěch bylo zřízeno věcné břemeno, údaj o tom bude vyznačen v části B1 listu vlastnictví.

Dejte pozor na plombu

Část D může obsahovat další zápisy, jako například poznámky, zda neexistují nějaké nejasnosti ohledně vlastnictví nemovitosti, zda nemovitost není předmětem sporu u soudu a podobně. „Pokud v této části kupující nalezne takzvanou plombu – označuje se písmenem P – znamená to, že s nemovitostí právě probíhá nějaká změna,“ vysvětluje Knoblochová.

Vyznačení plomby by mělo být významným varováním. Je totiž možné, že prodávající již nemovitost jednou prodal nebo si třeba půjčil peníze a k nemovitosti zřídil zástavní právo. V části E jsou vedeny údaje o listinách, které byly podkladem k zápisu vzniku nebo změny vlastnického práva. Část F je vyhrazena pro případné uvedení vztahu bonitovaných půdně ekologických jednotek k parcelám. Zecla na konci výpisu z katastru nemovitostí jsou uvedeny informace o řízení, kterými jsou dotčeny právní vztahy k nemovitostem.

INZERCE

EXPRES 90.3 FM
music for your life!

Classic FM 98,7 FM

Máte zájem
o inzerci
na Expressradiu
nebo
Classic FM?

Kontaktujte nás na:
radia@mafra.cz
nebo na tel.:
225 064 737

MAFRA, a.s.
Anděl Media Centrum
Karla Engliše 519/11
150 00 Praha 5
www.expressradio.cz
www.classicfm.cz



Plastová okna a dveře

- 5ti komorový systém TROCAL
- široká nabídka tvarů a barev
- vynikající izolační vlastnosti
- dodávka včetně montáže
- záruka 5 let
- žaluzie, sítě
- certifikát ISO 9001

BACHL

Hodnoty vytváříme společně

BACHL, spol. s r.o.
Bohumilice 70, 384 81 Čkyne
Tel.: 388 303 220 • Fax: 388 303 227
okna@bachl.cz
Obchodní zastoupení Praha:
Tel.: 602 127 085 • 724 217 906

www.bachl.cz