

PRÁVNÍ PRAXE

List vlastnictví

List vlastnictví
Co na něm najdeme, s ukázkami
a praktickým komentářem

Vladimír Syruček



Vzor citace:

Syruček, V. List vlastnictví. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2026, 265 s.

Bibliografické informace Národní knihovny České republiky. Národní knihovna České republiky uvádí tuto publikaci v České národní bibliografii. Podrobné bibliografické údaje jsou k dispozici na internetu na adrese <https://www.nkp.cz/>.

Příručku napsal Vladimír Syruček

Vydalo Nakladatelství C. H. Beck v Praze v roce 2026

Jungmannova 750/34, 110 00 Praha, Nové Město, beck@beck.cz

Odpovědná redaktorka: Barbora Pohořská

Vydání první

Sazba: SV, spol. s r. o., Praha

Tisk: MARTEN, spol. s r.o.

© Nakladatelství C. H. Beck, 2026

ISBN 978-80-7699-075-3

O autorovi

Mgr. Vladimír Syruček se nemovitostní problematice v rámci své odborné praxe aktivně věnuje od roku 1993, specializuje se zejména na řešení duplicitních vlastnictví, vyvlastnění, stavby na cizím pozemku, věcná břemena a jejich ocenění; v těchto oblastech úzce spolupracuje s celou řadou advokátních a realitních kanceláří. Věnuje se též lektorské činnosti a rovněž spolupracuje s předními vydavateli právnické odborné literatury. Je členem Hospodářské komory ČR, Jednoty českých právníků a Vzdělávacího centra Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR. Přednáší na univerzitách (Liberec a AMBIS) i soukromých vzdělávacích institucích. Několik let působil na Ministerstvu obrany. Intenzivně se věnuje využití generativní umělé inteligence v oblasti nemovitostí.

Předmluva

Tento text je exkurzem do „světa listu vlastnictví a údajů na něm“. Není však v silách autora zmínit 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.

Všechny příklady na LV jsou ilustrativní, neboť sice vycházejí z reálných situací a konkrétních zápisů na LV, ale údaje jsou pozměněny tak, aby bylo co nejvíce šetřeno práv účastníků.

Poděkování

Velké poděkování patří JUDr. Evě Barešové (vedoucí legislativního oddělení ČÚZK) a Mgr. Michalu Králíkovi, PhD. (soudci Nejvyššího soud ČR), kteří jsou pro mne velkou inspirací a nevyčerpatelným zdrojem informací a podkladů.

A dále bych chtěl jmenovitě poděkovat Mgr. Rostislavu Hvízdalovi, který se opět ujal role prvního čtenáře, a JUDr. Tomášovi Havlovi, Ph.D. za opravy a úpravy textu.

Zvláštní poděkování patří Lukášovi Svobodovi, který mě v myšlence této publikace hodně podporoval a podával pomocnou ruku, čehož obojího jsem hojně potřeboval, a jeho kolegyním Lucií Vosečkové a Barboře Pohořské za výborné redakční zpracování mého textu.

Obrazový materiál použitý v publikaci pochází z vlastních zdrojů, od spřátelených osob, či je volně dostupný nebo ilustrační.

Obsah

O autorovi	V
Předmluva	VII
Poděkování	VIII
Seznam použitých zkratk	XV

Úvod	1
-------------------	---

Kapitola 1. Část A LV: Vlastník, jiný oprávněný	17
--	----

1. Vlastníci.....	17
a) Vlastník, fyzická osoba (FO), tuzemec.....	17
b) Vlastník, fyzická osoba (FO), cizinec	17
c) Vlastník, manželé/registrovaní partneři, resp. nemovitost 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, 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 města (MČ).....	28
(4) Vlastník, obec.....	29
i) Vlastník, svěřenský fond	32
j) Neznámý vlastník a/nebo nedostatečně identifikovaný vlastník.....	32
2. Přídavné spoluvlastnictví	34
3. Duplicitní (triplicitní) vlastnictví	37
4. Jedna osoba – více LV?	39

Kapitola 2. Část B LV: Nemovitosti	43
---	----

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

Obsah

a) Stavba je součástí pozemku (parcely)	60
b) Samostatná stavba na více pozemcích (parcelách), menší částí na pozemku vlastníka stavby a větší na cizím pozemku	63
c) Stavba na dvou parcelách, kdy u jedné parcely je stavba 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 bytové jednotky	73
i) Stavba (ve které jsou vymezeny jednotky) na dvou parcelách, kdy u jedné je její součástí, u druhé parcely je samostatnou věcí, a tato druhá parcela leží v jiném k. ú.	75
j) Dočasná stavba	76
k) Budovy (součástí pozemků) s byty, které nejsou 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 stavbou	91
3. Částečný výpis	92

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

95

1. Věcné břemeno	95
a) Věcné břemeno přístupu (pozemková služebnost in rem), dle právní úpravy před ObčZ	95
b) Věcné břemeno přístupu, pozemková služebnost in rem (pro věc), tj. vlastníka dané nemovitosti (novější)	96
c) Věcné břemeno přístupu, pozemková služebnost in rem (po 1. 1. 2014)	96
d) Věcné břemeno, pozemková služebnost pro umístění 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

Kapitola 4. Část C LV: Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů	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
Kapitola 5. Část D LV: Poznámky a další obdobné údaje	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

Obsah

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

Kapitola 9. Upozornění.....	217
Kapitola 10. Text pod částí F LV	219
Kapitola 11. Zápisy do katastru nemovitostí.....	221
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 a financování terorismu	246

Kapitola 3.

Část B1 LV: Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B a/nebo jiná práva

Mezi „Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B“ a/nebo „Jiná práva“ patří např. oprávnění (výhody) pro danou nemovitost, jako je služebnost, tj. výhoda pro panující nemovitost. Obecně tedy zápisy v B1 LV zvyšují hodnotu a/nebo cenu nemovitostí.

1. Věcné břemeno

Věcné břemeno patří mezi věcná práva, která se na rozdíl od obligačních (závazkových) práv vztahují na věci (movité či nemovité), takže se jejich obsah ani se změnou vlastníka věci nemění. Druhým základním principem je individualizace věcných práv, tato vznikají jen na existující a individuálně určené věci, jakožto celku, nikoliv na částech věci.

Právní úprava je sice obsažená v ObčZ v jeho ucelené části § 1257–1308, která se nazývá – Část třetí. Absolutní majetková práva, Díl 5. Věcná práva k cizím věcem. S ohledem na charakter věcného břemena se dále uplatní i toto ustanovení:

- § 976 ObčZ – absolutní účinky, tj. věcné břemeno působí vůči všem a limitem je až zákon;
- § 977 ObčZ – uzavřený výčet, tj. jen zákon stanoví, která práva jsou absolutní a žádná jiná (další) absolutní práva tak neexistují;
- § 978 – kogentnost, tj. ani v rámci své svobodné vůle se strany nemohou odchýlit od zákonné úpravy;
- § 979 – aplikační dopad, tj. věcné břemeno dopadá na všechny věci (hmotné i nehmotné), ale pokud se týká práv, tak jen na některá, a to dle jejich povahy a zákonné úpravy.

a) **Věcné břemeno přístupu (pozemková služebnost in rem), dle právní úpravy před ObčZ**

Zápis tohoto věcného břemena 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

Část B1 LV: Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí

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.

b) **Věcné břemeno přístupu, pozemková služebnost in rem (pro věc), tj. vlastníka dané nemovitosti (novější)**

V tomto případě je již zápis obsáhlejší, 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

POLVZ: 89/2001 Z-6800089/2001-202

Pořadí k datu právní úpravy účinné v době vzniku práva.

c) **Věcné břemeno přístupu, pozemková služebnost in rem (po 1. 1. 2014)**

Aniž bychom museli vidět příslušnou listinu, 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 (v tomto případě je 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

d) Věcné 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. Mohou ale existovat stavby, které jsou „vysunuty“ z vlastního pozemku do prostoru nad pozemek někoho jiného (střecha, balkón či přímo spojující 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

o Věcné břemeno (podle listiny)

trvalé užívání terasy umístěné na střeše budovy č. p. 46

Oprávnění pro

Jednotka 45/1

Povinnost k

Část B1 LV: Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí

Parcela 4/25 součástí je stavba **Kbely č. p. 46, obč. vyb.**

Listina Smlouva o zřízení věcného břemena – úplatná č. 201977 ze dne 06.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2019 11:45:39. Zápis proveden dne 03.07.2019.

e) Věcná břemena – služebnosti ad hoc

Neexistuje žádný kompletní katalog služebností či věcných břemen. V tomto směru zákonodárce nechává volné pole působnosti přímo stranám a jen v ObčZ jako příklad uvádí „typické služebnosti“ a obecně stanovuje požadavky na věcná břemena. Konkrétní obsah již ponechává na účastnících a jejich potřebách.

Mezi takové typické služebnosti patří:

- služebnosti týkající se přístupu:
 - věcné břemeno stezky, průhonu, cesty (či postaru: chůze a jízdy);
- služebnosti týkající se energií a médií:
 - věcné břemeno brání vody (právo na vodu);
 - věcné břemeno inženýrské sítě;
- služebnosti týkající se stavby:
 - věcné břemeno k výkonu vlastnického práva ke stavbě;
 - věcné břemeno oprav a údržby;
 - věcné břemeno zřízení plotu;
 - věcné břemeno zřízení zdi a/nebo štitové zdi;
 - věcné břemeno opory cizí stavby;
 - věcné břemeno na svod dešťové vody;
- služebnosti týkající se bydlení:
 - věcné břemeno bytu;
 - věcné břemeno užívání bytu podle § 27 BytZ;
 - věcné břemeno výměnku;
 - věcné břemeno spoluužívání;
 - věcné břemeno spoluužívání zastavěného pozemku;
- služebnosti týkající se žití:
 - věcné břemeno povinnosti vyplácet důchod;
 - věcné břemeno požívání;
- služebnosti týkající se zvířat:
 - věcné břemeno pastvy.

Věcná břemena si tak můžeme představit jako bytové domy (které musí splňovat právní a technické požadavky), ale každý uživatel si je může upravit a vybavit dle svých představ *ad hoc*.

f) Atypické věcné břemeno

Právní institut věcného břemena lze využít i pro zřízení „smluvně chráněného území“. Jedná se o evropsky významné lokality, jejichž ochrana je zajišťována přednostně v součinnosti s vlastníky pozemků. Pro evropsky významné lokality lze namísto vyhlášení národní přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní rezervace, přírodní památky nebo památného stromu,