HypoCare s.r.o.
Václavské nám. 2132/47, 110 00 Praha 1
+420 728 233 233 | info@hypocare.cz

Koupě nemovitosti: Na co si dát pozor před podpisem kupní smlouvy?

Autor: Anna Kendíková | **Datum:** 09.02.2026

Anna Kendíková | kendikova@hypocare.cz | +420 725 791 551

Koupě nemovitosti: Na co si dát pozor před podpisem kupní smlouvy?

Dnešním článkem bych Vás ráda provedla koupí nemovitosti, respektive dokumenty, o které byste se měli zajímat, než budete řešit podpis kupní smlouvy. Většinu záležitostí by měl zajistit realitní makléř s právníkem, avšak je vždy lepší, abyste také byli v obraze a sami se podívali na některé zjevné věci a ověřili si, že je s nemovitostí vše v pořádku.

Nejdůležitějšími dokumenty jsou:

- výpis z katastru nemovitosti (list vlastnictví, zkratkou LV)
- u bytů evidenční list a potvrzení o bezdlužnosti vůči společenství vlastníků (SVJ)
- u rodinných domů projektová dokumentace a katastrální mapa

Výpis z katastru

Výpis z katastru přesně popisuje danou nemovitost a kdo ji vlastní. Obsahuje několik částí, níže uvádím, jak se na zápisy dívá banka a na co byste si měli dát pozor:

- **Úplně nahoře** je umístění nemovitosti a číslo výpisu.
- **Část A:** identifikace vlastníka(ů) nemovitosti. Musí sedět s kupní smlouvou a všichni vlastníci ji musí podepisovat. Adresy vlastníků musí být aktuální. Pokud tomu tak není, banka si vyžádá opravu.
- **Část B:** přesný popis nemovitosti včetně pozemků. Pokud je na LV více pozemků a prodávající prodává jenom některé, podívejte se do katastrální mapy. Bankám nevadí prodej jenom některých pozemků, ale prodávané pozemky musí tvořit celek. U bytů zde uvidíte číslo LV budovy. U pozemků si zkontrolujte, zda jsou uvedeny všechny, které uvádí kupní smlouva. Pokud ne, je dobré zjistit, zda prodávající pozemky skutečně vlastní a nejsou uvedeny na jiném LV. Pokud je například pod budovou pozemek ve vlastnictví někoho jiného, jedná se o značnou komplikaci. Pokud kupujete

HypoCare s.r.o.
Václavské nám. 2132/47, 110 00 Praha 1
+420 728 233 233 | info@hypocare.cz

byt a pozemek je ve vlastnictví města či obce, banky toto akceptují a pro vás to není rizikem. Vlastnictví fyzických osob nebo firem je veliká komplikace. Dle zákona vše, co je na daném pozemku, je ve vlastnictví vlastníka pozemku. Toto obzvláště platí pro rodinné domy. Pokud pozemek vlastní jiná fyzická či právnická osoba, je to nevhodná nemovitost pro banku – a myslím, že i pro vás.

- **Část B1:** věcná břemena ve prospěch nemovitosti, například právo přístupu, právo používat studnu atd. Pokud přístupová cesta není ve vlastnictví obce či města, pak bude banka požadovat, aby v této části byl přístup vyřešen formou věcného břemene práva chůze a jízdy. Banky vyžadují, aby přístup k nemovitosti byl legálně zajištěn. Pokud taková cesta neexistuje, budete se muset domluvit s vlastníkem cesty, aby s vámi sepsal věcné břemeno přístupu, nebo abyste odkoupili část či celou cestu. K vaší nemovitosti vždy musí být přístup oficiálně zajištěn.
- **Část C:** toto je velmi důležité, jelikož se zde zapisují informace, které zatěžují nemovitost, například zástava z titulu hypotečního úvěru, věcná břemena atd. Mohou zde být i neškodné zápisy, např. přístup ke kotelně. Vždy si vyžádejte informace o jednotlivých zápisech a ideálně v případě věcných břemen i patřičné listiny. U zástavního práva z titulu úvěru prodávajících bude vaše banka vyžadovat, aby část peněz z hypotéky šla i na splacení úvěru prodávajících. Tím bude mít banka pod kontrolou splacení tohoto úvěru. U věcných břemen odhadce posoudí, jak moc ovlivňují hodnotu nemovitosti. Například právo dožití velmi snižuje hodnotu nemovitosti – pro banky je taková nemovitost většinou nevhodná a i pro vás je dosti omezující, jelikož tím dovolujete, aby jiná osoba v dané nemovitosti bydlela do konce života. U rodinných domů může být věcné břemeno na část tohoto domu se samostatným vchodem – pak to může být nemovitost vhodná i pro banku, avšak značně to sníží její hodnotu.
- **Část D:** poznámky a plomby – např. když na nemovitosti probíhá nějaké řízení. Je zapotřebí zjistit, čeho se týkají. V takovém případě uvidíte v části B před číslem týkajícím se nemovitostí písmeno „P“. Dále zde mohou být poznámky o nejasnostech vlastnictví, podaných žalobách na určení vlastnictví nebo jiné právní vady. Tato kolonka je velmi důležitá – vždy při každém zápisu si zjistěte, o co se jedná. Banka

HypoCare s.r.o.
Václavské nám. 2132/47, 110 00 Praha 1
+420 728 233 233 | info@hypocare.cz

bude chtít, aby dané řízení již bylo zapsáno (obvykle pro čerpání úvěru). Je to pro zabezpečení zápisu jejich zástavního práva. Pokud by dané řízení bylo zamítnuto, automaticky se zruší i další čekající zápisy. Také si banka bude zjišťovat, o co přesně se jedná, a vyžádá si k probíhajícím zápisům patřičné listiny.

- **Část E:** nabývací tituly – zde jsou zapsány smlouvy, kterými prodávající nabyl nemovitost. Je vhodné se na tyto tituly podívat – jestli náhodou není v listině uvedeno např. věcné břemeno, které není na LV vidět.
- **Část F:** zápisy ohledně kvality zemědělské půdy. Toto banky neřeší.

Evidenční list a bezdlužnost vůči SVJ

Evidenční list je také důležitý, jelikož na něm uvidíte povinné měsíční platby na fond oprav a služby pro daný byt. Je dobré dopředu vědět, kolik budete platit a zeptat se, zda se chystají nějaké rekonstrukce a které rekonstrukce v domě již proběhly. Často se stává, že právě kvůli plánovaným opravám na budově se zvýší fond oprav. Podívejte se nejenom na stav bytu, ale také na stav budovy, jako byste kupovali celý dům.

Vyžádejte si bezdlužnost vůči SVJ – je zapotřebí, aby stávající majitel uhradil své dluhy, jelikož veškeré dluhy přecházejí na nového vlastníka.

Stav domu a zápis na katastru

U domů si nejenom zkontrolujte stav budovy, ale také, zda je budova správně na katastru zapsána – včetně užitkových budov a případných přístaveb. Prodávající by měl dát dohromady skutečný stav s katastrem, aby to pak nebylo na vás. Poznáte to, když porovnáte katastrální mapu a skutečný stav.

Také si na mapě zkontrolujte, zda pozemek, přes který jedete k budově, je opravdu ve vlastnictví státu / obce. Nejlépe to uvidíte na online mapě katastru, když si dáte: https://nahlizenidokn.cuzk.cz/. Pak vyhledáte nemovitost, vpravo se objeví mapa, klikněte na ni a vlevo na „KM+orto“ – tam uvidíte satelitní snímek společně se zakreslením pozemků.

Závěrem

Veškeré listiny by měl důkladně zkontrolovat právník a makléř by vás měl upozornit na

HypoCare s.r.o.
Václavské nám. 2132/47, 110 00 Praha 1
+420 728 233 233 | info@hypocare.cz

nejasnosti a zápisy.

Potřebujete hypoteční poradenství?

Kontaktujte nás na **www.hypocare.cz/konzultace**
nebo volejte **+420 728 233 233**