

Přístup k nemovitosti: Na co si dát pozor při vyřizování hypotéky?

Autor: Anna Kendíková | **Datum:** 10.07.2026

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

Může se stát, že máte schválenou hypotéku, ale banka vám peníze nakonec neuvolní. Jedním z důvodů může být právě nevyřešený přístup k nemovitosti.

Pokud si sjednáváte hypotéku, banka nechá zpracovat odhad nemovitosti. V rámci odhadu se nestanovuje pouze cena nemovitosti, ale posuzují se i další skutečnosti, které mohou ovlivnit její hodnotu nebo obchodovatelnost. Jednou z nich je právě přístup k nemovitosti.

Odhadce prověří, zda je k nemovitosti zajištěný oficiální přístup. Pokud tomu tak není, je potřeba tuto situaci před čerpáním hypotéky vyřešit.

Proč je přístup k nemovitosti důležitý?

Není možné, abyste se ke své nemovitosti dostávali přes cizí pozemek, pokud k tomu nemáte právní důvod. Nestačí, že vás současný vlastník přes svůj pozemek pouští. V budoucnu se může situace změnit a nový vlastník vám může přístup omezit nebo úplně znemožnit.

V praxi se již staly případy, kdy vlastník přístupového pozemku požadoval poplatek za každý průjezd.

Pokud není přístup právně vyřešený, ovlivňuje to nejen možnost získání hypotéky, ale také hodnotu a obchodovatelnost nemovitosti.

Jaké řešení banka akceptuje?

Pokud odhadce zjistí, že přístupová cesta vede přes pozemek ve vlastnictví fyzické osoby, není to neřešitelná situace. Banka však před čerpáním úvěru bude požadovat doložení některého z následujících řešení:

- odkoupení části pozemku a její zahrnutí do zástavy,
- zřízení věcného břemene práva chůze a jízdy,

- doložení stanoviska obce, že cesta existuje a je zahrnuta do rejstříku veřejných komunikací,
- výpis z katastru nemovitostí, ze kterého vyplývá, že se jedná o místní nebo veřejně přístupnou účelovou komunikaci,
- kolaudační rozhodnutí potvrzující, že se na pozemku nachází místní nebo veřejně přístupná účelová komunikace.

Co dělat, pokud přístup není vyřešený?

Nejprve doporučuji zajít na obec a zjistit, zda je přístup nějakým způsobem řešený nebo zda se jeho řešení v budoucnu plánuje.

Pokud ne, je potřeba obrátit se na vlastníka pozemku a pokusit se s ním domluvit. Může vám například odprodat část pozemku nebo zřídit věcné břemeno práva chůze a jízdy k vaší nemovitosti.

Další možností je geometrickým plánem oddělit část pozemku, která tvoří přístupovou cestu, a tu následně odkoupit.

Vždy záleží na ochotě vlastníka a na vzájemné domluvě.

Pokud vlastník nechce situaci řešit a obec do ní nebude chtít zasahovat, lze přístup řešit také soudní cestou.

Jak to ovlivní hypotéku?

Do doby, než bude oficiální přístup vyřešen, není možné hypotéku načerpat.

Banka může hypotéku schválit, ale peníze neuvolní, dokud nebude přístup právně vyřešen.

Z tohoto důvodu doporučuji podpis úvěrové smlouvy raději odložit, pokud víte, že bude potřeba přístup nejprve vyřešit. Pokud totiž hypotéku podepíšete a následně ji nebudete schopni vyčerpat, může banka za její zrušení požadovat poplatek.

Kupujete nemovitost? Přístup si prověřte předem

Pokud kupujete nemovitost, můžete požadovat, aby celou situaci s přístupem vyřešil

prodávající, případně realitní makléř.

Realitní makléř by měl přístup k nemovitosti před prodejem prověřit. Přesto doporučuji, abyste si ještě před podpisem rezervační smlouvy sami otevřeli mapu katastru nemovitostí a ověřili, že přístup vede po veřejné komunikaci nebo je právně zajištěný.

Můžete si tak ušetřit mnoho času i komplikací při vyřizování hypotéky.

Nevíte si rady?

Každá nemovitost je jiná a možností řešení může být několik.

Rádi s vámi projdeme konkrétní situaci, vysvětlíme jednotlivé možnosti řešení a pomůžeme ověřit, zda bude přístup k nemovitosti z pohledu banky v pořádku. Díky tomu můžete předejít zbytečným komplikacím při čerpání hypotéky.

Potřebujete hypoteční poradenství?

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