

Češi dál berou úvěry na bydlení útokem. Jak na nákup nemovitosti, abyste se nespálili?

Uplynulý rok byl pro Čechy mimo jiné rokem nejlevnějších hypoték. A zatímco ekonomové ohlašují pomalé zdražování, lidé v Česku s úvěry na bydlení stále nepolevují. Naopak - podle aktuálních statistik České národní banky a České bankovní asociace byl objem hypoték v únoru 2021 opět vyšší než v předchozím měsíci - a skoro o polovinu vyšší než ve stejném měsíci roku 2020. Patříte mezi ty, kteří se chystají na nákup vlastní nemovitosti? Poradíme vám, jak se nespálit.

Letošní rok je pro ekonomy zatím překvapením - navzdory predikcím mezi Čechy dál roste hlad po hypotékách, a to rekordním tempem.. V únoru 2021 dosáhl objem nových úvěrů na bydlení 22,5 miliard korun, což je o 2,4 miliardy více než v lednu. Oproti únoru roku 2020 jde přitom o nárůst dokonce o 42 procent.

Češi zkrátka pandemii koronaviru využívají k nákupu nemovitostí. Odborníci však upozorňují na to, že doba levných hypoték pomalu končí, a lidé by proto s dalšími úvěry na bydlení raději neměli otálet. Patříte mezi ty, kteří si chystají pořídit vlastní dům nebo byt? Přehledně vám popíšeme, na co si při koupi nemovitosti dát největší pozor.

1. Právní stav

Jakmile narazíte na vhodný dům nebo byt, nejdříve je nutné jej podrobit základní analýze. K tomu vám pomůžou údaje v katastru nemovitostí na listu vlastnictví. K nemovitosti se může vázat exekuce, zástavní právo, může být zatížena věcným břemenem, anebo být součástí soudního sporu. V listu vlastnictví naleznete údaje o nemovitosti a jejích vadách, ale i o vlastníkovi a o tom, jak vlastnictví nabylo. Vlastnické právo prodávajícího je nezbytné k tomu, aby smlouva nebyla neplatná.

Pokud máte v plánu koupit byt, v listu vlastnictví se ujistěte také o tom, jestli se nemovitost skutečně prodává jako bytový prostor - a nikoliv ten komerční.

Údaje z katastru nemovitostí můžete získat na webu www.cuzk.cz, přes Czechpoint například na poštách anebo osobně na pracovištích katastrálních úřadů. Základní údaje jsou veřejnosti k dispozici zdarma prostřednictvím [náhledu do katastru](#). Prověrka před koupí nemovitosti ale přeci jen vyžaduje, abyste se nespolehli jen na informace z náhledu a za správný poplatek - obvykle v řádu stokorun - si poříдили úplný list vlastnictví, se všemi informacemi k nemovitosti. Může vám to ušetřit případné budoucí problémy.

Vzory pro vás: Kupujete nemovitost? Prohlédněte si [vzor kupní smlouvy](#)

2. Technický stav

Technický stav nemovitosti určují tři základní pilíře - voda, teplo a statika nemovitosti.

Pokud chcete předejít mnohatisícovým škodám, jako základ byste měli pokaždé zkontrolovat:

- přívod vody v domě,

- zatékání vody do garáže pod úroveň terénu,
- průnik vody z terasy nebo balkonu,
- vodu pod vanou nebo sprchovým koutem,
- praskání domu (nerovnoměrné zasedání zdiva),
- únik tepla v oblasti dveří a oken.

Dále se ujistěte také o stavu elektrických rozvodů, zkontrolujte koupelnu i kuchyň, pozorujte plísň nebo praskliny a nebojte se zaplatit si odborníka. Ten nemovitosti prohlédne a umí posoudit i to, kolik peněz byste investovali do případných oprav a zda se nákup nemovitosti vůbec vyplatí.

3. Skutečná velikost

Rozměry bytu vlastníci nemusejí uvádět vždycky přesně – raději se o tom před nákupem nemovitosti také ujistěte sami. Ve výměře domu nebo bytu mohou být nesprávně uvedeny i neobytné části majetku, třeba balkon nebo sklep. Nejsnadnější způsob, jak zjistit pravou výměru nemovitosti, je vyžádat si roční výpis plateb za využívané služby.

Vzory pro vás: Plánujete prodat část nemovitosti? Ostatní spoluvlastníci k ní mohou mít předkupní právo. V takovém případě budete potřebovat vzor [nabídky ke koupi spoluvlastnického podílu](#)

4. Dluhy, zálohy a poplatky

Právě výpis plateb za služby se vám bude hodit i pro další důležité skutečnosti. Zjistíte z něj totiž informace o nezaplacených zálohách a možných sankcích z prodlení, které měli na svědomí bývalí vlastníci anebo – u bytových družstev – členové družstva. Náklady na energie si zjistěte vyžádáním vyúčtování elektřiny, vody nebo plynu.

Poslední nepříjemností by mohla být exekuce prodávajícího, která se váže na jeho nemovitost. Tu snadno dohledáte v [Registru dlužníků](#) anebo v [Centrální evidenci exekucí](#).

5. Uzavření smlouvy

Součástí mnohé koupě nemovitosti je rezervační smlouva, která slouží jako pojistka před realizací samotného prodeje. Ta dokládá, že kupující má o nákup nemovitosti seriózní zájem a zároveň je zárukou k tomu, že prodávající mu nemovitost rezervuje. Než se ale zavážete k jejímu podpisu, ujistěte se, že o nemovitost máte stoprocentní zájem a zkontrolovali jste všechny její možné nedostatky. Mějte také jistotu, že vám banka poskytne hypotéku. Předejdete tak pokutě, kterou byste museli uhradit, pokud byste od rezervační smlouvy nakonec odstoupili.

Vzory pro vás: Darujete nebo měníte nemovitost? Prohlédněte si [další nemovitostní vzory](#)

6. Zaplacení kupní ceny

Jakmile dojde na samotné zaplacení smluvené ceny nemovitosti, stále byste měli zůstat obezřetní. Ujistěte se, že součástí rezervační smlouvy je také rezervační poplatek, který pro obě strany slouží jako záloha, než se nákup nemovitosti skutečně zrealizuje. Rezervační poplatek zpravidla představuje půl procenta z prodejní ceny nemovitosti. Dejte si pozor na to, aby v rezervační smlouvě byly jasně uvedeny podmínky pro jeho vrácení, pokud budete muset ze smlouvy nakonec odstoupit.

Než dojde k úplnému splnění všech podmínek koupě, peníze nedávejte k dispozici přímo prodávajícímu. Může se například stát, že se protáhne vklad do katastru nemovitostí – správným řešením je poskytnout smluvenou částku třetí osobě do úschovy, která prostředky předá prodávajícímu, jakmile se kupní smlouva naplní. Nejbezpečnější je úschova u notáře anebo advokáta, protože ji upravuje zákon a dohlíží na ni samotná Komora notářů, resp. Česká advokátní komora.

7. Kontrola smlouvy

Advokát by měl v závěru prodeje také překontrolovat celou smluvní dokumentaci. Je vhodné tak pro jistotu učinit i v případě, pokud nákup nemovitosti řešíte přes realitní kancelář. Pokud se s vlastníkem nemovitosti domlouváte napřímo, kontrola advokátem před realizací nákupu by měla být pravidlem.

8. Bytová družstva

Kupujete podíl v družstevním bytě? Pak si překontrolujte také veškeré poměry v družstvu, které se vás jako člena družstva budou v budoucnu také týkat. Družstva mohou mít různě upraveny podmínky např. pro podnájem bytu, anebo vybírat poplatky, se kterými jste nepočítali předem.

Fungování družstva si prověříte např. v listinách uvedených v obchodním rejstříku – na odkaze <https://www.justice.cz/>.

Vzory pro vás: Kupujete si družstevní byt? Prohlédněte si [smlouvu o koupi družstevního podílu v bytovém družstvu](#)



Článek pro portál Vzorné Právo

© EPRAVO.CZ – Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [ESG Simple jako praktická opora pro ESG reporting malých a středních podniků](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [V lednu přišel šok. Ze seznamu zmizely tisíce soudních překladatelů](#)
- [Koupě nemovitosti v Rakousku: vedlejší náklady v praxi](#)
- [Legal Innovation Day 2026: Praktické využití umělé inteligence v právní praxi](#)
- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [Festival jako prestižní teambuilding](#)
- [Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů](#)

- [Kultura jako prestižní benefit: Proč by právní firmy měly sázet na „inteligentní zážitky“? Rozhovor s JUDr. Martinou Jankovskou](#)
- [Wolters Kluwer uvádí na český trh AI právní pracovní prostor Libra s integrovaným obsahem ASPI](#)