

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit

Právní due diligence nemovitostí představuje jeden z klíčových kroků realitních transakcí, ať už se jedná o asset deal, nebo převod podílů ve společnosti vlastníci nemovitý majetek. Přestože základní kontrola listu vlastnictví je dnes snadno dostupná, skutečná právní rizika se často skrývají „pod povrchem“ - v historických souvislostech, starších nabývacích titulech nebo v kontextu okolního území. Následující text shrnuje hlavní oblasti, na které by se právní prověrka měla v praxi soustředit.

Restituční souvislosti a historická rizika

Jedním z prvních kroků právní prověrky by měla být kontrola, zda k nabývaným pozemkům nebyly v minulosti uplatněny restituční nároky. Typicky se provádí dotazem podle zákona č. [106/1999 Sb.](#), o svobodném přístupu k informacím, na Státní pozemkový úřad.

Restituční řízení jsou často evidována podle historických údajů pozemkového katastru, nikoliv podle dnešních parcelních čísel. Praktická práce s archivními mapami Českého úřadu zeměměřického a katastrálního je proto nezbytná. Pokud byl restituční nárok v minulosti uplatněn, je nutné posoudit, zda převody nemovitostí neproběhly v rozporu s tzv. blokačními ustanoveními restitučních předpisů, která v 90. letech bránila převodům majetku určeného k restituci. Taková vada může mít zásadní dopad na platnost nabývacích titulů.

Spory týkající se nemovitostí

Neméně důležitá je kontrola soudních a správních řízení vedených ve vztahu k prověřovaným nemovitostem. Vedle civilních sporů (zejména vlastnických) je třeba zohlednit i správní soudnictví, typicky žaloby proti rozhodnutím vydaným podle stavebního zákona. Tyto informace lze opět zjišťovat prostřednictvím dotazů podle informačního zákona adresovaných soudům.

Nabývací tituly a jejich obsah

Zásadní část due diligence tvoří analýza nabývacích titulů. V českém právním prostředí je nutné pamatovat na to, že zásada superficies solo cedit platí až od roku 2014. U starších převodů proto bylo běžné, že pozemky a stavby měly odlišný právní režim a samostatné vlastníky. Zvláštní pozornost si zaslouží také stavby, které nepodléhaly zápisu do katastru nemovitostí, avšak mohly být samostatnou věcí v právním smyslu (např. parkoviště či chodníky).

Při obsahové kontrole nabývacích titulů se v praxi opakují zejména tyto okruhy rizik: porušení § 196a obchodního zákoníku, nedodržení pravidel pro nakládání s majetkem obcí a krajů (§§ 39, 41 a 85 zákona o obcích), chybějící souhlasy orgánů veřejné moci či soudu (např. u jednání opatrovníků), porušení podmínek prodeje z insolvenčního řízení (§ 289 insolvenčního zákona) nebo nedostatky při převodech státního majetku podle zákona o majetku České republiky.

Specifická pozornost by měla být věnována i historickým změnám parcel (dělení a scelování), kdy

není na první pohled zřejmé, zda starší nabývací tituly odpovídají dnešnímu stavu v katastru.

Nemovitost v kontextu okolního území

Prověrka nemovitosti se neomezuje pouze na její hranice. Klíčové je ověřit přístup k veřejným komunikacím, existenci a rozsah věcných břemen, napojení na inženýrské sítě a případná ochranná pásma. Ta mohou vyplývat z celé řady předpisů - od energetického a vodního práva, přes ochranu přírody a krajiny (§ 44 a násl. zákona č. [114/1992](#) Sb.), až po památkovou ochranu.

Významným zdrojem informací jsou mapové podklady katastru nemovitostí, registr půdy LPIS nebo územní plány obcí. Z územně plánovací dokumentace lze často dovodit nejen limity využití pozemků, ale i budoucí rozvojové záměry či vymezení ploch určených k vyvlastnění.

Stavebněprávní aspekty a katastr

Stavebněprávní část due diligence obvykle úzce souvisí s technickou prověrkou, nicméně právní pohled je nezastupitelný. Je třeba ověřit existenci stavebních povolení, kolaudačních souhlasů a dodržení jejich podmínek, jakož i to, zda stavby nejsou užívány v rozporu s povoleným účelem.

Zároveň je nutné porovnat skutečný stav se zápisy v katastru nemovitostí. Nesoulad v obvodech budov nebo absence zápisu stavby může signalizovat nepovolené úpravy či historické chyby, které mohou komplikovat budoucí dispozice s nemovitostí.

Nájemní vztahy a další rizika

Součástí prověrky by měla být i analýza nájemních smluv. V praxi se opakují problémy spojené s neurčitým vymezením předmětu nájmu, nevyváženými výpovědními podmínkami, neplatnými smluvními pokutami nebo absencí zajištění závazků nájemce. Specifickou oblastí je technické zhodnocení provedené nájemcem, které může mít významné daňové i majetkové dopady.

Konečně nelze opomenout ani další „netypická“ rizika - ekologické zátěže, staré poznámky v katastru, veřejně přístupné účelové komunikace či faktické zásahy staveb na cizí pozemky.

Závěr

Právní due diligence nemovitostí není mechanickým checklistem, ale analytickým procesem, který vyžaduje kombinaci právních znalostí, orientace v historických souvislostech a schopnosti číst mezi řádky dostupných podkladů. Kvalitně provedená prověrka sice nezaručí absolutní jistotu, může však zásadně snížit transakční rizika a poskytnout investorovi informovaný základ pro rozhodování.



Mgr. Milan Hrkalík,
advokát



Valíček & Valíčková

advokátní kancelář, s.r.o.

[Valíček & Valíčková, advokátní kancelář](#)

Kanceláře **Brno**: Nám. Svobody 18, Brno

Kancelář **Praha**: Scott.Weber Workspace – NR7, náměstí Republiky 1081/7, 110 00 Praha 1 - Staré Město

Kancelář **Vyškov**: Dukelská 12, Vyškov

Tel.: 770 685 603

email: info@brno-advokatnikancelar.cz



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

Další články:

- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporáční autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě – zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)