

27. 6. 2017

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

Právní rizika při koupi nemovitosti a jak jim předcházet

Koupě nemovitosti je pro mnoho lidí největší životní investicí, řada z nich přesto nevěnuje náležitou pozornost obsahu rezervační a kupní smlouvy, ani právní prověřce nemovitosti. V tomto článku stručně shrneme některá právní rizika, na která je třeba dát pozor při koupi nemovitosti.



Právní vady zapsané v katastru nemovitostí

Před samotnou koupí je třeba v katastru nemovitostí prověřit, zda nemovitost nemá právní vady, které spočívají zejména v právech třetích osob. Podle občanského zákoníku totiž nikoho neomlouvá neznalost údaje zapsaného do veřejného seznamu[1] a právní vady zapsané v katastru nemovitostí přechází na nabyvatele.

Z výpisu z katastru je možné například zjistit, zda na nemovitosti nevázne zástavní právo, předkupní právo nebo jiné věcné právo třetí osoby. Významná může být i tzv. poznámka spornosti, která indikuje, že nemovitost je předmětem soudního sporu. V takovém případě je namístež žádat od prodávajícího detailní informace k probíhajícímu sporu. Výsledkem soudního řízení by totiž mohlo být určení, že prodávající není vlastníkem nemovitosti a nikdy ji nebyl oprávněn převést na kupujícího.

Základní informace o nemovitosti jsou přístupné v náhledu do katastru nemovitostí (dostupné [zde](#)). Úplný výpis listu vlastnictví (LV), na kterém jsou zapsány detailnější informace o nemovitosti, lze získat z dálkového přístupu do katastru nemovitostí (tato služba je zpoplatněna a vyžaduje registraci do systému; přístup mají často zřízení advokáti a jiné osoby, které s údaji v katastru pracují). LV je možné získat také fyzicky na katastrálním úřadu či na kontaktních místech veřejné správy Czech POINT.

Zanedbání prověrky výpisu z katastru by mohlo vést k nabytí nemovitosti zatížené právy, které podstatně snižují její hodnotu (např. zástavní právo), eventuálně i k neplatnosti převodu (např. při porušení předkupního práva).

Právní vady nemovitosti nezapsané v katastru nemovitostí a faktické vady

Právní vady mohou spočívat i v jiných než výše uvedených skutečnostech, které nejsou zapsány do katastru nemovitostí. Typickým příkladem je nájemní vztah, který nemusí být v katastru uveden, přesto představuje zásadní omezení při užívání nemovitosti. Proti těmto právním vadám se lze chránit prohlášením prodávajícího ve smlouvě, že nemovitost nemá kupujícím vymíněné právní vady.

Vedle právních vad může mít nemovitost i vady faktické, např. vady či poškození stavby. O faktických vadách v tomto článku nepojednáváme, prověřováním kondice nemovitostí se zabývají specializované společnosti či živnostníci, kteří jsou schopni provést technickou inspekci nemovitosti a odhalit její skryté vady.

Proti právním vadám nezapsaným v katastru a faktickým vadám se lze částečně chránit důslednou prohlídkou nemovitosti, kterou by měl kupující vždy provést, případně při prohlídce pořídit i fotodokumentaci.

Osoba prodávajícího

Vlastnické právo k nemovitosti je zapsáno do katastru nemovitostí. Kontrolou výpisu z příslušného listu vlastnictví lze ověřit, zda je prodávající skutečně vlastníkem nemovitosti. Pokud by prodávající nebyl (samostatně) oprávněn s nemovitostí nakládat, vedlo by to k neplatnosti převodu.

S určitou mírou zjednodušení dodáváme, že je-li nemovitost ve spoluvlastnictví několika osob, je třeba, aby s převodem souhlasili všichni. Často se nemovitost nachází ve společném jmění manželů – v takovém případě by měli kupní smlouvu podepsat oba manželé.

Dále je třeba dát si pozor na to, zda není prodávající omezen v nakládání se svým majetkem, např. zda není na jeho majetek vedena exekuce nebo neprobíhá insolvenční řízení.

Případný úpadek prodávajícího lze zjistit z veřejně přístupného insolvenčního rejstříku (dostupné [zde](#)).

Informace o exekuci na majetek dlužníka lze dohledat v Centrální evidenci exekucí. Přístup do evidence exekucí na rozdíl od insolvenčního rejstříku vyžaduje registraci a je zpoplatněn, přesto se rozhodně vyplatí kontrolu prodávajícího provést.[2] Kdyby došlo k převodu nemovitosti v době, kdy byl prodávající v exekuci, bylo by možné dovolat se neplatnosti převodu.[3]

Dluhy vůči SVJ spojené s bytovou jednotkou

Při koupi bytové jednotky by si měl kupující zjistit, zda bytová jednotka není zatížena dluhy vůči SVJ či správci domu souvisejícími se správou domu a pozemku. Dluhy, o nichž kupující mohl vědět, totiž přechází na nabyvatele jednotky a mohou celou koupi prodražit.

Podle občanského zákoníku je převodce bytové jednotky povinen nabyvateli doložit, jaké dluhy na nabyvatele spolu s nabytím bytové jednotky přejdou, a to potvrzením osoby odpovědné za správu domu.[4] Toto potvrzení by měl kupující od prodávajícího vždy vyžádat.

Rezervační smlouva

Je obvyklé, že před uzavřením kupní smlouvy uzavírá kupující s prodávajícím (popř. také s realitní kanceláří) rezervační smlouvu, v níž se kupující zavazuje koupit nemovitost a prodávající se zavazuje neprodat nemovitost jinému zájemci. Závazek kupujícího ke koupi nemovitosti bývá zajištěn složením zálohy, která je použita na úhradu smluvní pokuty sjednané pro případ, že kupující nemovitost nekoupí.

Kupující by měl mít již před podpisem rezervační smlouvy k dispozici úplné znění kupní smlouvy, kterou se zavazuje na základě rezervační smlouvy uzavřít. Lze doporučit, aby úplné znění kupní smlouvy tvořilo přílohu rezervační smlouvy. Pro případ, že by mezi stranami vznikl spor o obsah

kupní smlouvy, je totiž kupující po složení rezervační zálohy ve výrazně horší vyjednávací pozici.

V rezervační smlouvě je dále třeba věnovat pozornost podmínkám pro nakládání s rezervační zálohou. Je v bytostném zájmu kupujícího, aby mohla být rezervační záloha použita na úhradu smluvní pokuty pouze v případě, že kupní smlouva nebude uzavřena z důvodů na straně kupujícího. Kupující by neměl mít povinnost ke koupi v případě, že vyjdou najevo právní vady nemovitosti nebo jiné skutečnosti, které brání převodu nebo ho činí rizikovým.

Rezervační smlouvu je proto třeba uzavřít v takovém znění, aby kupujícímu zajistila možnost bez sankce odmítnout uzavření kupní smlouvy v případě, že vyjdou najevo skutečnosti, v jejichž důsledku nebude mít kupující zájem nemovitost (za cenu požadovanou prodávajícím) koupit.

Uzavření kupní smlouvy

Pro převod nemovitostí vyžaduje zákon uzavření smlouvy v písemné formě. Podpisy smluvních stran na kupní smlouvě se musí nacházet na jedné listině.[5] Na vyhotovení smlouvy, které bude zasíláno katastrálnímu úřadu, jednoznačně doporučujeme podpisy úředně ověřit.

V kupní smlouvě je třeba dbát na správnou identifikaci nemovitosti. Ta musí být označena v kupní smlouvě údaji vyžadovanými zákonem pro listiny, jež slouží jako podklad pro zápis práv do katastru.[6] Nesprávnosti v označení nemovitosti mohou vést ke komplikacím při zápisu do katastru nemovitostí.

Je rovněž praktické v kupní smlouvě podrobně popsat, co je součástí nemovitosti, a také specifikovat její vybavení. Stav a vybavení nemovitosti, které kupující vidí při prohlídce, se nemusí shodovat tím, v jakém stavu a s jakým vybavením bude kupujícímu nemovitost předána.

Způsob úhrady kupní ceny je třeba přizpůsobit okamžiku přechodu vlastnického práva k nemovitosti, které podle zákona přechází na kupujícího až jeho zápisem do katastru nemovitostí. Za nejvhodnější považujeme složení kupní ceny do úschovy třetí osoby, která vyplatí peněžní prostředky prodávajícímu až v okamžiku, kdy jí bude předložen úředně ověřený výpis z katastru nemovitostí, na němž bude zapsán jako vlastník nemovitosti kupující. Tímto postupem jsou chráněny obě smluvní strany.

Kupní cena bývá nejčastěji složena na úschovní účet advokáta, schovatelem může být i notář nebo banka. Úschovu u realitní kanceláře nedoporučujeme, často se totiž jedná o kapitálové obchodní společnosti s omezeným ručením, přičemž prostředky složené na jejich účet nepodléhají žádné zvláštní ochraně. V případě advokátní úschovy skládá kupující peníze na zvláštní úschovní účet, který je oddělen od majetku advokáta.

Je-li nemovitost pořizována na základě hypotečního úvěru, popř. je-li nemovitost zatížena zástavním právem banky, bude třeba koordinovat postup při koupi nemovitosti s bankou. Jednání může být komplikované, protože banky nebývají příliš flexibilní a ochotné vyhovět individuálním požadavkům klientů. Přesto je třeba trvat na sjednání podmínek pro zápis nebo výmaz zástavního práva k nemovitosti tak, aby byla důsledně chráněna práva kupujícího. Pokud kupující nabývá nemovitost zatíženou zástavním právem banky zajišťujícím úvěr poskytnutý prodávajícímu, je nezbytné podmínky koupě upravit tak, aby byl úvěr prodávajícího splacen a dřívější zástavní právo banky prodávajícího zaniklo.

Jak stihnout provedení právní prověrky a nepřijít o možnost koupě nemovitosti?

Výše jsme popsali základní rizika spojená s koupí nemovitosti a zjednodušeně vysvětlili, jak je identifikovat, a jak jim předejít. Pravděpodobně namítnete, že provedení právní prověrky není z časových důvodů možné. Aktuální situace na realitním trhu nedovoluje kupujícím, aby s koupí jakkoliv váhali.

Řešení vidíme v úpravě rezervační smlouvy tak, aby umožňovala kupujícímu provedení prověrky nemovitosti předtím, než bude uzavřena samotná kupní smlouva. Pokud kupující zjistí v rámci prověrky vady nebo rizika, jejichž neexistencí podmínil uzavření kupní smlouvy, měl by mít možnost od rezervační smlouvy odstoupit a požadovat vrácení rezervační zálohy.

Tento postup chrání zájmy kupujícího by měl být přijatelný pro každého prodávajícího, který prodává nemovitost bez právních vad a není si vědom skutečností, které by bránily převodu.

Závěr

V tomto článku jste se dozvěděli, jak identifikovat některá právní rizika spojená s koupí nemovitosti, a jak se před nimi chránit. Z povahy věci však nemůže jít o úplný výčet, neboť požadavky kupujícího a dílčí aspekty převodu konkrétní nemovitosti se budou lišit případ od případu.

Mějte na paměti, že čas a prostředky vynaložené na kontrolu smlouvy a prověrku nemovitosti jsou vždy dobrou investicí.



Mgr. Jakub Olšina,
advokát

[OLŠINA & SUCHOMEL advokátní kancelář](#)

Benešovská 1897/24
Praha 10 - Vinohrady

[1] Srov. § 980 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

[2] Exekutor sice má podle exekučního řádu zaslat katastrálnímu úřadu vyrozumění o zahájení exekuce, spoléhat na to nicméně nedoporučujeme.

[3] Srov. § 44a odst. 1 zákona č. [120/2001](#) Sb., exekučního řádu, ve znění pozdějších předpisů.

[4] Srov. § 1186 odst. 2 občanského zákoníku.

[5] Srov. § 561 odst. 2 občanského zákoníku.

[6] Srov. § 8 zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Další články:

- [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](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)