

Kupujete byt? Na čo si dať pozor pred podpisom zmluvy

7.8.2026 - Marek Baraník | Mestská časť Bratislava - Petržalka

Kúpa bytu predstavuje pre väčšinu ľudí jednu z najväčších životných investícií. Pri výbere sa prirodzene sústreďujeme na lokalitu, dispozíciu, cenu a stav bytu. Ani dôkladná obhliadka však nemusí odhaliť všetky technické a právne riziká. Tie sa niekedy začnú preverovať až po podpise rezervačnej zmluvy a zaplatení prvých peňazí, keď už môže byť zistenie problému spojené s nepríjemnými finančnými následkami.

Preverte vlastníka aj list vlastníctva

Ako prvé je potrebné overiť si, či osoba, ktorá byt ponúka, je skutočne oprávnená predáť ho. Z listu vlastníctva možno zistiť nielen vlastníka bytu, ale aj to, či je byt v spoluvlastníctve viacerých osôb a či na ňom nie sú zapísané záložné práva, vecné bremená či iné ťarchy, poznámky alebo plomby. Osobitnú pozornosť treba venovať záložnému právu banky, ktoré je pri bytoch financovaných hypotékou bežné. Jeho existencia ešte neznamená, že byt nemožno bezpečne kúpiť. Zmluvy však musia presne upraviť splatenie úveru predávajúceho, zánik záložného práva a jeho následný výmaz z katastra nehnuteľností.

Záložné právo je totiž spojené s bytom a spravidla pôsobí aj voči jeho novému vlastníkovi. Ak by kupujúci nadobudol byt bez riadneho vysporiadania, záložný veriteľ by sa pri nesplácaní zabezpečenej pohľadávky mohol domáhať uspokojenia zo založeného bytu, v krajnom prípade aj jeho predajom.

Nezaujímajte sa iba o byt, ale aj o bytový dom

Kupujúci spolu s bytom nadobúda aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu. Pred kúpou je preto vhodné zistiť výšku mesačných platieb, stav fondu prevádzky, údržby a opráv, existenciu úverov domu a plánované rekonštrukcie. Na prvý pohľad výhodná kúpa sa môže predražiť, ak dom čaká oprava strechy, výmena výťahov alebo rekonštrukcia rozvodov, ktorá si vyžiada zvýšenie platieb vlastníkov.

Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu je potvrdenie správcu alebo predsedu spoločenstva, že predávajúci nemá nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu ani na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. Kupujúci by si však mal preveriť aj posledné vyúčtovanie a aktuálny mesačný predpis.

Pozor na rezervačnú zmluvu

Rezervačná zmluva spravidla nie je iba nezáväzným „podržaním“ bytu. Budúci kupujúci jej podpisom často preberá konkrétne povinnosti a platí rezervačný poplatok vo výške niekoľko tisíc eur. Pred podpisom si preto treba preveriť, za akých podmienok sa poplatok započíta na kúpnu cenu, kedy sa vráti a kedy môže prepadnúť. Zmluva by mala riešiť aj situáciu, keď kupujúci nezíska hypotéku, zistí sa právna alebo iná vada bytu alebo od predaja odstúpi predávajúci.

Preverte technický stav a vady bytu

Predávajúci je povinný upozorniť kupujúceho na vady, o ktorých vie. Kupujúci by sa preto mal informovať napríklad na zatekanie, vlhkosť, poruchy rozvodov, problémy s vykurovaním či rozsiahle stavebné úpravy.

Pri staršom alebo výrazne prerobenom byte môže byť vhodné prizvať na obhliadku odborníka. Vyhlásenia predávajúceho o stave bytu je vhodné zachytiť v kúpnej zmluve a stav pri prevzatí

zdokumentovať. Ak sa po kúpe prejaví vada, na ktorú predávajúci neupozornil, kupujúci môže mať podľa jej povahy právo na zľavu z kúpnej ceny, v najzávažnejších prípadoch aj právo od zmluvy odstúpiť. Vadu je však potrebné predávajúcemu vytknúť bez zbytočného odkladu po jej zistení.

Kúpnu cenu platte bezpečne

Podpisom kúpnej zmluvy sa kupujúci ešte nestáva vlastníkom. Vlastnícke právo nadobudne až povolením vkladu do katastra. Spôsob úhrady kúpnej ceny by preto mal chrániť obe strany. Predávajúci by mal mať istotu, že peniaze sú pripravené a po splnení dohodnutých podmienok mu budú vyplatené. Naopak, kupujúci by mal mať istotu, že peniaze nebudú predávajúcemu uvoľnené skôr, než sa stane vlastníkom bytu.

V praxi sa na tento účel využíva najmä advokátska alebo notárska úschova. Kupujúci zloží peniaze u tretej osoby ešte pred nadobudnutím vlastníckeho práva, pričom podmienky ich vyplatenia predávajúcemu sa nastavujú v zmluve o úschove, najčastejšie tak, že predávajúcemu budú vyplatené až po povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho a preukázaní dohodnutého právneho stavu bytu. Ak sa podmienky nesplnia, s peniazmi sa naloží spôsobom dohodnutým v zmluve, spravidla sa vrátia kupujúcemu. V praxi sa ako alternatíva využíva aj banková vinkulácia. Zaplatenie celej kúpnej ceny predávajúcemu už pri podpise zmluvy alebo ešte pred podaním návrhu na vklad do katastra je pre kupujúceho rizikové. Ak by sa prevod neuskutočnil, mohol by byť nútený domáhať sa vrátenia peňazí súdnou cestou. Takýto postup je spojený s nákladmi a môže trvať dlhší čas, počas ktorého kupujúci peniaze nemôže použiť napríklad na kúpu iného bytu.

Kúpa bytu sa nekončí iba dohodou o cene. Bezpečný prevod si vyžaduje preverenie právneho a technického stavu bytu, kontrolu zmlúv a správne nastavenie všetkých aspektov transakcie. Platí preto jednoduché pravidlo: najskôr všetko preveriť a dôkladne dohodnúť, až potom podpisovať. Problém odhalený pred uzavretím obchodu možno často vyriešiť, zohľadniť v cene alebo sa rozhodnúť byt nekúpiť. Po zaplatení kúpnej ceny býva náprava spravidla podstatne zložitejšia, drahšia a časovo náročnejšia.

JUDr. Marek Baraník - advokát, konateľ
Advokátska kancelária Remedium Legal, s.r.o.

<https://www.petrzalka.sk/2026-08-07-kupujete-byt-na-co-si-dat-pozor-pred-podpisom-zmluvy>