

18. 7. 2013

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

## K náležitostem smlouvy o (prvním) převodu jednotky (bytu)

První převod jednotky (bytu) do vlastnictví, typicky uskutečňovaný v okamžiku přeměny bytového družstva na společenství vlastníků jednotek, upravuje zejména zákon č. [72/1994](#) Sb., zákon vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Zákon).



Zákon ve svém ust. § 6 stanovuje zvláštní náležitosti, které musí, mimo náležitostí obecných (ust. § 43 a násl. občanského zákoníku), smlouva o převodu vlastnictví jednotky obsahovat. Jedná se o:

- *označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,*
- *popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahové plochy a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které jsou smlouvou převáděny,*
- *určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,*
- *stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu (§ 8 odst. 2) včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,*
- *označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21, údaji podle katastru nemovitostí,*
- *práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.*

Dikce odst. 2 ust. § 6 Zákona přitom určuje, že: **„se ke smlouvě přikládá půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek, s údaji o podlahových plochách jednotek, jakož i písemný souhlas k převodu bytu...“**

Odst. 3 ust. § 6 Zákona následně dodává, že **„nedošlo-li k podstatné změně v charakteru jednotky, musí být zvláštní náležitosti uvedené v odstavci 1 písm. b), c), e), f) a v odstavci 2 splněny, pouze jde-li o první převod jednotky do vlastnictví.“**

Možnou problematickou interpretaci dikci Zákona stavující obligatorní náležitosti, jejichž případná absence zakládá relativní neplatnost smlouvy, vyřešil Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 21. 3. 2013, sp. zn. 29 Cdo 1129/2011, v němž jednoznačně konstatoval, že:

**„Smlouva o převodu jednotky podle zákona o vlastnictví bytů, a to i v případě prvního převodu**

*jednotky, je uzavřena i tehdy, akceptuje-li adresát návrh, k němuž **nebyl připojen půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata**, určující polohu jednotek, s údaji o podlahových plochách jednotek. **V takovém případě stíhá obě strany smlouvy povinnost označenou listinu** - nejsou-li splněny předpoklady ustanovení § 6 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů - **k již uzavřené smlouvě připojit.**"*

Nejvyšší soud ČR dovedil, že se listiny uvedené v ust. § 6 odst. 2 Zákona **pouze přikládají k již uzavřené smlouvě** o převodu jednotky, v důsledku čehož návrh na její uzavření tyto listiny obsahovat nemusí. Dle Nejvyššího soudu je tedy smlouva o převodu jednotky platně uzavřena i tehdy, pokud ze strany adresáta dojde k akceptaci návrhu, který neobsahuje půdorys všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek, s údaji o podlahových plochách jednotek. Pro případné porušení povinnosti jedné smluvní strany - nedoplnění uvedených listin ke smlouvě, se tak bude druhá smluvní strana nucena bránit jinými právními prostředky, nežli namítáním relativní neplatnosti smlouvy jako doposud.

Z hlediska praxe při převádění jednotek do vlastnictví tak v souvislosti s výše uvedeným bude vhodné včlenění takových ustanovení do smlouvy o převodu jednotky, která budou reflektovat současnou rozhodovací praxi Nejvyššího soudu v této otázce. Jedním z nich může být např. založení práva jedné smluvní strany odstoupit od smlouvy při porušení povinnosti druhé smluvní strany spočívající v nedoložení listin dle ust. § 6 odst. 2 Zákona.



**JUDr. Evelyn Lojdová,**  
advokátka



**Mgr. Jan Jareš,**  
advokátní koncipient

[TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Trojanova 12  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 918 490

Fax: +420 224 920 468

e-mail: [ak@iustitia.cz](mailto:ak@iustitia.cz)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)