

26. 6. 2026

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

# Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny

Může být kupní smlouva k nemovitosti platná i tehdy, když v ní není kupní cena vyčíslena konkrétní částkou? Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 24 Cdo 81/2026 potvrdil, že strany mohou cenu ujednat i „bez určení kupní ceny“ s odkazem na zákonný koncept obvyklé ceny podle § 2085 odst. 2 občanského zákoníku. Článek vysvětluje, proč takové ujednání samo o sobě nepředstavuje vadu vkladové listiny, jaké limity má přezkum katastrálního úřadu při posuzování určitosti smlouvy a proč je namíste odmítnout formalistický přístup vedoucí k zamítání vkladů jen kvůli absenci konkrétní částky.

Dne 28.4.2026 byl na úřední desce Nejvyššího soudu zveřejněn rozsudek sp. zn. 24 Cdo 81/2026<sup>[1]</sup> týkající se výkladu kupní smlouvy o převodu nemovité věci. Konkrétně dovolací soud posuzoval, zda je v takové kupní smlouvě možné sjednat kupní cenu bez jejího konkrétního vyčíslení a odkázat na „obvyklou cenu“ ve smyslu ustanovení § 2085 odst. 2 občanského zákoníku<sup>[2]</sup>. Dovolací soud dospěl k závěru, že takové ujednání může obstát a samo o sobě není vadou vkladové listiny ani důvodem k zamítnutí vkladu do katastru.

V projednávané věci katastrální úřad zamítl návrh na povolení vkladu vlastnického práva s odůvodněním, že kupní smlouva neobsahuje konkrétně určenou kupní cenu ani způsob jejího určení tak, aby byla podle názoru katastrálního úřadu kupní cena dostatečně určitá. Smluvní strany do kupní smlouvy výslovně uvedly, že ji uzavírají „bez určení kupní ceny“ s odkazem na ustanovení § 2085 odst. 2 občanského zákoníku ve spojení s ustanovením § 2131 občanského zákoníku. Smluvní strany v kupní smlouvě zřetelně deklarovaly znalost svých práv a povinností, když k ujednání o kupní ceně uvedly také: *„Smluvní strany vyjadřují přesvědčení, že osoba, která bude na příslušném katastrálním úřadu rozhodovat o povolení vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy, bude dostatečně seznámena s platnou právní úpravou a nebude v daném ujednání spatřovat jakýkoliv důvod pro zamítnutí návrhu na vklad, neboť je zcela zřejmé, že uzavření kupní smlouvy bez určení kupní ceny je přípustné ujednání.“* Katastrální úřad však nedbal tohoto gentlemanského upozornění a návrh na povolení vkladu vlastnického práva zamítl.

Krajský soud jako soud prvního stupně žalobu na povolení vkladu zamítl a jeho skutkové i právní závěry následně převzal i odvolací soud. Odvolací soud trval na tom, že určení kupní ceny v kupní smlouvě je podstatnou náležitostí, a navíc vyložil ustanovení § 2085 odst. 2 občanského zákoníku tak, že kupní cena bude sjednána určitelně ve spojení např. s ceníkem nebo znaleckým posudkem. Soudy nižších stupňů tedy neměly pochybnost o použitelnosti citovaného ustanovení zákona, jen se rozhodly vyložit jej *contra legem*.

Žalobce ve svém dovolání formuloval dovolací otázku, a to zda *„Je v rámci kupní smlouvy, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k nemovité věci (lhostejno, zda evidované či neevidované v katastru nemovitosti), přípustné ujednání dle § 2085 odst. 2 o. z., dle něhož, mají-li strany vůli uzavřít kupní smlouvu bez určení kupní ceny, platí za ujednanou kupní cena, za niž se týž nebo srovnatelný předmět v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek obvykle*

prodává?“ Podle názoru žalobce je jednoznačnou odpovědí na dovolací otázku „ano,“ zatímco katastrální úřad ve svém vyjádření k dovolání zastával opačný názor. Rovněž katastrální úřad došel k závěru, že ustanovení § 2085 odst. 2 občanského zákoníku použitelné je, avšak že ujednání o přesné výši kupní ceny nebo o způsobu jejího určení (jinak než odkazem na citované ustanovení) je podstatnou náležitostí kupní smlouvy, čímž ve svém důsledku použitelnost citovaného ustanovení katastrální úřad popřel.

S ohledem na to, že dovolací otázka nebyla dosud v praxi dovolacího soudu řešena, dovolání žalobce bylo shledáno přípustným. Dovolací soud předložil podrobnou analýzu relevantní právní úpravy a rozsahu soudního přezkumu v rozhodování o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu podle části V. občanského soudního řádu.<sup>[3]</sup> Z rozboru vyplynul dílčí závěr, že úkolem katastrálního úřadu je přezkoumat náležitosti kupní smlouvy coby vkladové listiny. Při tomto zkoumání je však katastrální úřad vázán zákonnou povinností upřednostnit takový výklad právních jednání, který spíše neplatnost právního jednání nezakládá. Ostatně o tomto byl katastrální úřad dovolacím soudem poučen opakovaně i v minulosti.<sup>[4]</sup> Závěr o neplatnosti právního jednání je podle dovolacího soudu možné učinit *„Pouze tehdy, odporuje-li takové ujednání smyslu a účelu určité právní normy, lze uvažovat o jeho neplatnosti, ale to jen tehdy, pakliže to smysl a účel dotčené právní normy vyžaduje [...].“*

Výslovně a jednoznačně dovolací soud uvádí, že: *„Stanovení výše kupní ceny není možné považovat za jednu z podstatných (esenciálních) náležitostí, která musí být v kupní smlouvě výslovně vždy a bezvýhradně vyjádřena. Pojmovým znakem koupě je jen úplatnost (povinnost zaplatit kupní cenu).“* Dovolací soud tedy aprobuje vůli smluvních stran ujednat kupní cenu odkazem na ustanovení § 2085 odst. 2 občanského zákoníku. Dodává však, že vyjádřená vůle by měla být zachycena písemně. Z rozboru dovolacího soudu dále plyne jasné odlišení okruhu případů, na něž dopadá ustanovení § 2085 odst. 2 občanského zákoníku a ustanovení § 2080 cit. z. Argumentaci katastrálního úřadu i nižších soudů vedoucí k tomu, že ustanovení § 2085 odst. 2 občanského zákoníku v případě kupní smlouvy o převodu nemovité věci fakticky nebylo možné použít, je nutné odmítnout. Kupní smlouva, jak byla smluvními stranami uzavřena, je platná a způsobilá k užití jako vkladová listina.

Nejvyšší soud na základě výše provedené právní analýzy rozhodnutí nižších soudů změnil a rozhodl, že se vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího povoluje. Zároveň Nejvyšší soud zdůraznil, že občanský zákoník připouští, aby si strany kupní smlouvy ujednaly cenu i jinak než přesnou částkou nebo konkrétním výpočtem – například odkazem na obvyklou cenu – a že takové ujednání nemusí být automaticky považováno za neurčité jen proto, že v textu smlouvy chybí konkrétní částka.

Stejně jako se smluvní strany zjevně setkaly opakovaně se svérázným (rozuměj nesprávným) výkladem právních předpisů nebo právního jednání ze strany katastrálního úřadu, autoři článku mají obdobnou zkušenost. Ať už se jedná o chybné posouzení ujednání týkajícího se kupní ceny, nebo např. o dovozování sjednání odkládací podmínky z prostého technického ujednání o tom, kdo a kdy doručí smlouvu katastrálnímu úřadu. V drtivé většině případů pak pro klienty převáží efekt rychlého zápisu, tedy oprava návrhu na vklad nebo jeho zpětvzetí a opětovné podání, nad delším a nákladnějším soudním řízením o nesprávném výkladu katastrálního úřadu.

Prakticky je rozhodnutí důležité zejména pro situace, kdy strany preferují sjednat kupní cenu jako cenu obvyklou, nikoliv jejím přesným určením. Jistou frustraci z chybné aplikace právních předpisů ze strany katastrálních úřadů autoři článku sdílejí se smluvními stranami odkazované kupní smlouvy a rozhodnutí dovolacího soudu vítají.



**JUDr. PhDr. Karolina Spozdilová, Ph.D.,**  
advokát a partner



**Mgr. Jakub Vodička,**  
advokát

**KGS**  
LEGAL

[KGS legal s. r. o., advokátní kancelář](#)

Národní 416/37  
110 00 Praha 1

e-mail: [info@kgslegal.cz](mailto:info@kgslegal.cz)



právníkroku 20/21

1. místo v kategorii PRO BONO

[1] Rozsudek Nejvyššího soudu č.j. 24 Cdo 81/2026-76 ze dne 9.4.2026, rovněž dostupný zde: [https://www.nsoud.cz/fileadmin/user\\_upload/Uredni\\_deska/UD\\_-\\_civilni/Vyhlas.\\_zneni\\_rozsudku\\_24\\_Cdo\\_81\\_2026.pdf](https://www.nsoud.cz/fileadmin/user_upload/Uredni_deska/UD_-_civilni/Vyhlas._zneni_rozsudku_24_Cdo_81_2026.pdf)

[2] Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

[3] Zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

[4] Např. rozsudek Nejvyššího soudu č.j. 24 Cdo 3507/2021-68 ze dne 29.3.2022, rovněž dostupný >>> [zde](#).

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)