

1. 7. 2026

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

# Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny

Nový občanský zákoník, zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), se ve své úpravě kupní smlouvy poměrně zásadně odklonil od předchozí právní úpravy obsažené v zákoně č. [40/1964](#) Sb., občanském zákoníku, a mimo jiné klade důraz na smluvní volnost stran.

Většina odborné veřejnosti se shodla na tom, že kupní cena již není podle OZ podstatnou náležitostí kupní smlouvy, která musí být v kupní smlouvě výslovně uvedena. Podstatnou náležitostí kupní smlouvy je pouze úplatnost, tedy povinnost zaplatit kupní cenu, a to i v případě kupní smlouvy týkající se převodu nemovitých věcí. Z toho tak bylo dovozováno, že absence konkrétní kupní ceny přímo v kupní smlouvě nemá být překážkou povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. [\[1\]](#)

Katastrální úřady a soudy se k tomu však ve své rozhodovací praxi stavěly odlišně. Nebyla-li v kupní smlouvě obsažena kupní cena, pak návrh na vklad zamítly dle § 17 odst. 1 písm. b) zákona č. [256/2013](#) Sb., katastrální zákon, dle něhož katastrální úřad zkoumá, zda obsah listiny odůvodňuje navrhovaný vklad.

V nedávném rozhodnutí se k uvedené otázce vyjádřil Nejvyšší soud a mohlo by tak dojít k významné změně dosavadní praxe.

## Rozhodnutí Nejvyššího soudu

Podstatná pro rozhodnutí byla zejména ustanovení §§ 2080 OZ, 2085 odst. 2 OZ a § 2131 OZ.

Dle § 2080 OZ platí, že *kupní cena je ujednána dostatečně určitě, je-li ujednan alespoň způsob jejího určení*. To se vztahuje na případy, kdy se smluvní strany rozhodnou v kupní smlouvě kupní cenu určit, pak tak musí učinit dostatečně určitě.

Ustanovení § 2085 odst. 2 OZ uvedené v pododdílu týkajícím se koupě movité věci umožňuje uzavření kupní smlouvy bez určení kupní ceny a stanoví:

*„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.“*

Dle ust. § 2131 OZ pak platí, že se na koupi nemovitosti přiměřeně použijí pravidla pro koupi movitých věcí.

V rozhodnutí ze dne 9. 4. 2026, sp. zn. 24 Cdo 81/2026, řešil Nejvyšší soud otázku, zda si mohou smluvní strany kupní smlouvy, jejímž předmětem je nemovitá věc, ujednat kupní cenu bez jejího určení, a to právě s odkazem na § 2085 odst. 2 OZ ve spojení s § 2131 OZ.

## **Skutkový stav a dosavadní průběh řízení**

Smluvní strany uzavřely dne 18. 7. 2024 kupní smlouvu týkající se převodu podílu na pozemcích, a to bez určení kupní ceny. Kupní cenu si smluvní strany sjednaly konkrétně takto:

*„Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu bez určení kupní ceny dle § 2085 odst.2 obč. zák. ve spojení s § 2131 obč. zák. 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 návrh na vklad na základě této kupní smlouvy zamítl, a to z důvodu, že kupní smlouva dle něj nespĺňovala náležitosti stanovené v občanském zákoníku - co do vymezení kupní ceny nebo alespoň způsobu jejího určení. Kupní smlouvu zkoumal katastrální úřad podle § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona a dospěl k závěru, že si nelze v kupní smlouvě, jejímž předmětem je nemovitá věc, ujednat kupní cenu bez jejího určení.

Rozhodnutí katastrálního úřadu bylo napadeno žalobou u Krajského soudu v Praze a žalobce se domáhal povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. Soud však žalobu zamítl a na základě podaného odvolání bylo toto rozhodnutí potvrzeno také Vrchním soudem v Praze.

Soudy argumentovaly mj. tím, že v kupní smlouvě není sjednána kupní cena, anebo alespoň způsob jejího určení dle § 2080 OZ. A posoudily, že ust. § 2085 odst. 2 OZ nelze aplikovat na převod nemovitých věcí, když je toto obsaženo v části týkající se věcí movitých.

## **Rozhodnutí o dovolání**

Dovolací soud však dospěl k opačnému závěru.

Posoudil, že stanovení výše kupní ceny není podstatnou náležitostí kupní smlouvy, která musí být v kupní smlouvě vždy výslovně vyjádřena. Pojmovým znakem koupě je dle Nejvyššího soudu pouze úplatnost.

Katastrální úřady mají dle § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona posoudit to, zda předložená smlouva představuje právní jednání směřující k převodu vlastnického práva (zda naplňuje obligatorní náležitosti smlouvy), jak stanoví zákon, a je způsobilou vkladovou listinou.

Pokud účastníci uzavřou kupní smlouvu bez ujednání výše kupní ceny a současně vyjádří, že chtějí kupní smlouvu uzavřít bez takového určení, nastupuje nevyvratitelná domněnka dle § 2085 odst. 2 OZ, že si strany sjednaly cenu obvyklou. Nejvyšší soud dovodil, že uvedené pravidlo je aplikovatelné i na koupi nemovitých věcí, ačkoli je ust. § 2085 odst. 2 OZ uvedeno v části týkající se koupě věcí movitých, a to dle § 2131 OZ. Posoudil, že by bylo v rozporu se systematickou a hodnotovými východiskami OZ, a to zejména co do principu autonomie vůle, kdyby se ust. § 2085 odst. 2 OZ neaplikovalo také na případy koupě nemovité věci. Znění § 2131 OZ podle Nejvyššího soudu svědčí pro jednotnou úpravu koupě a odpovídá tomu i teleologie právní úpravy. Nejvyšší soud také uvádí, že principem výkladu smluv je priorita výkladu, který nezakládá neplatnost, před výkladem opačným.

Nejvyšší soud tak shledal závěr odvolacího soudu, který považoval smlouvu za neplatnou, za nesprávný a Nejvyšší soud vychází z toho, že pojmovým znakem kupní smlouvy je úplatnost, nikoli nutně vyjádření kupní ceny přímo v textu smlouvy.

Nejvyšší soud tak vyjasnil otázku, k níž se již dříve vyjadřovala odborná veřejnost, a to tak, že uzavřou-li smluvní strany kupní smlouvu o převodu nemovité věci dle OZ a společně mají vůli tak učinit bez výslovného určení kupní ceny (což vyjádří v písemném textu smlouvy), uplatní se podle § 2131 OZ přiměřeně § 2085 odst. 2 OZ. Pak platí za ujednanou kupní cena, za niž se srovnatelná nemovitá věc v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek obvykle prodává.

## Otevřené otázky do budoucna

Takový závěr Nejvyššího soudu lze uvítat a je otázkou, jaký bude vývoj dalších otázek, které v této souvislosti vznikají.

Například jak bude postupováno za situace, kdy bude kupní smlouva uzavřena s tím, že kupní cena se sjedná odkazem na dodatek, samostatnou dohodu stran nebo třeba znalecký posudek. Zda bude i nadále nutné také tyto listiny doložit katastrálnímu úřadu v řízení o povolení vkladu. Anebo jak bude postupováno, když si strany sjednají povinnost zaplatit kupní cenu, ale její výši neujednají vůbec, aniž by výslovně uvedly, že ji sjednat nechtějí.

Může tomu tak být v případě, kdy smluvní strany nechtějí, aby byla veřejně známá kupní cena, a proto kupní cenu sjednají v samostatné dohodě. Nebo uzavřou kupní smlouvu, kde ale sjednají, že kupní cena bude určena později, její přesná výše tak nebude známa v okamžiku uzavření kupní smlouvy.

Dosavadní soudní rozhodnutí se přikláněla k tomu, že postup, kdy by spolu s kupní smlouvou nebyla tato samostatná dohoda obsahující ujednání o kupní ceně předložena katastrálnímu úřadu, není možný a vedl by k zamítnutí návrhu na vklad (viz například rozsudek Městského soudu v Praze, ze dne 25. 3. 2019, č.j. 33 C 4/2017-56). V tomto případě si smluvní strany sjednaly přesnou výši kupní ceny v dodatku č. 1 ke smlouvě, ale dodatek nepředložily spolu s návrhem na vklad. Ačkoli jej doložily později v průběhu vkladového řízení, stejně byl návrh na vklad zamítnut.

S ohledem na výše uvedené rozhodnutí Nejvyššího soudu by však mělo dojít k posunu v rozhodovací praxi. Bude-li naplněn znak úplatnosti, který představuje obligatorní náležitost kupní smlouvy, neměla by samotná absence konkrétní kupní ceny představovat překážku provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Dokonce i v případě, kdy smluvní strany kupní cenu vůbec nesjednají, mělo by se aplikovat ust. § 1792 odst. 1 OZ: *„Plyne-li ze smlouvy povinnost stran poskytnout a přijmout plnění za úplatu, aniž je ujednána její výše, či způsob, jakým bude tato výše určena, platí, že úplata byla ujednána ve výši obvyklé v době a v místě uzavření smlouvy. Nepodaří-li se takto výši úplaty určit, určí ji soud s přihlédnutím k obsahu smlouvy, povaze plnění a zvyklostem.“*

Lze proto očekávat, že uvedené rozhodnutí povede k určitému posunu v rozhodovací praxi katastrálních úřadů a soudů. Nakolik se však závěry Nejvyššího soudu promítnou i do dalších sporných situací týkajících se sjednávání kupní ceny, ukáže až další vývoj.



**JUDr. Hana Karchňáková,**

advokátka

28. října 1610/95  
702 00 Ostrava

Tel.: +420 723 049 136

E-mail: [karchnakova@rklegal.cz](mailto:karchnakova@rklegal.cz)

---

[1] Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014), 1. vydání, 2014, s. 31 - 34: P. Kasík, V. Bednář, komentář k §§ 2079 a 2080

## 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](#)