

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

## Lze platně sjednat smlouvu o smlouvě budoucí kupní na koupi (bytové) jednotky?

Poslední květnový den letošního roku přinesl, kromě jiného, i rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 33 Cdo 1407/2010. Předmětem sporu bylo uplatnění smluvní pokuty ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní k bytové jednotce. Smluvní pokuta, dohodnutá stranami pro případ zpoždění s dokončením bytové jednotky a s převodem vlastnictví na budoucí kupující, nebyla nejdříve příslušným Krajským a později ani Nejvyšším soudem přiznána z důvodu neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí, s ohledem na chybějící dohodu účastníků o podstatných náležitostech zamýšlené smlouvy. V daném případě se jednalo o stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu (ve smlouvě smluvní strany pouze citovali zákonné ustanovení, že se tento podíl řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.)

**WEINHOLD LEGAL**

Z formálně právního hlediska zřejmě nelze se stanoviskem Nejvyššího soudu nesouhlasit – ano, smlouva o smlouvě budoucí má obsahovat dohodu účastníků o podstatných náležitostech zamýšlené smlouvy. Rovněž tak lze Nejvyššímu soudu přisvědčit v tom, že podstatné náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky jsou uvedeny v § 6 zákona č. [72/1994](#) Sb., zákon o vlastnictví bytů, v platném znění.

Otázkou nicméně je, jaké důsledky může přinést aplikace výše uvedeného pro běžnou praxi residenčního developementu. Je totiž zcela běžné (ano i dnes, v době krize) uzavírat smlouvu o smlouvě budoucí o koupi bytové jednotky před tím, než bytová jednotka, či samotný dům právně i fakticky existuje. Je však v takovém případě vůbec možné splnit požadavky na specifikaci veškerých podstatných náležitostí smlouvy dle § 6 zákona o vlastnictví bytů? Domnívám se, že obtížně. O jaké požadavky jde?

a) *označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí (číslo popisné, číslo parcelní pozemku, na kterém se budova nachází, specifikace katastrálního území), číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově. V okamžiku, kdy konkrétní dům existuje „pouze na papíře“, respektive není v katastru nemovitostí zapsána ani rozestavěná budova ve které by měla být jednotka umístěna, je tato podmínka jen obtížně splnitelná;*

b) *popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které jsou smlouvou převáděny. Tyto skutečnosti bývají uváděny poměrně standardně;*

c) *určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek.* Vymezení společných částí domu by rovněž mělo být možné předem;

d) *stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek.* I přes to, že tak účastníci ve výše zmíněném případě neučinili, je zřejmě možné tyto podíly určit na základě stavební dokumentace – předpokládám, že aspoň ta v okamžiku podpisu smlouvy o smlouvě budoucí existuje;

e) *označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv, ve smyslu § 21, údajů podle katastru nemovitostí – stejně jako v případě ad a) výše – v okamžiku, kdy konkrétní dům existuje „pouze na papíře“, nebude vymezena ani stavební parcela, tedy pozemek, na kterém se dům nachází;*

f) *práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.* Některá z těchto práv a závazků budou známa a zřejmá již v počátcích výstavby, avšak mnohá jiná (správa domu apod.) jsou zakládána na základě smluvních vztahů uzavíraných až v průběhu výstavby. Ani v tomto případě tedy z praktického hlediska nemůže být vymezení úplné a vyčerpávající.

Dále musí být ke smlouvě přiložen půdorys všech podlaží, případně jejich schémata, určující polohu jednotek.

Specifikace podstatných náležitostí dle písmen a) a f) výše bude v počátečních fázích výstavby obtížná a nepraktická, či spíše nemožná.

Jak tedy z této šlamastyky ven? Domnívám se, že klíčem je specifikace veškerých podstatných náležitostí budoucí smlouvy o převodu jednotky v takovém detailu, jaký je vůbec v době uzavření smlouvy o smlouvě budoucí možný. Ani tak nelze zabránit nebezpečí pozdějšího zneplatnění smlouvy z důvodů chybějící podstatné náležitosti, byť zcela formální (např. označení pozemku, na kterém se předmětný dům nachází). Nicméně přestaneme-li vnímat výše uvedené rozhodnutí optikou přepjatého formalismu, dojdeme možná k tomu, že snahou Nejvyššího soudu je opravdu dosáhnout co nejdetailnějšího popisu v budoucnu převáděné jednotky a zamezit uzavírání smluv o budoucí koupi „zajíce v pytli“.

Samostatnou otázkou pak zůstává, zda zákon (a Nejvyšší soud) neklade na účastníky smluvního vztahu ve výše uvedeném případě příliš vysoké nároky. Zejména pak v případech, kdy je jednou ze smluvních stran právně nekvalifikovaný zákazník, který nemá i při své nejlepší snaze a vůli šanci postihnout veškeré právní a technické nuance bytového developmentu. V této souvislosti je s podivem, jak málo regulovaná je oblast, ve které většina běžné populace investuje převážnou většinu svých současných i budoucích úspor oproti např. koupi rohlíku v samoobsluze. Spoléhat na známé „*vigilantibus iura*“ však při dnešních právně i technicky komplikovaných vztazích nelze. A Nejvyšší soud výše zmíněnou judikaturou budoucím kupujícím život rozhodně neulehčuje.



**Otakar Martinec**

[Weinhold Legal, v. o. s.](#)

Charles Square Center  
Karlovo náměstí 10  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 225 385 333

Fax: +420 225 385 444

e-mail: [wl@weinholdlegal.com](mailto:wl@weinholdlegal.com)

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

## **Další články:**

- [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](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)