

21. 8. 2023

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

Otázka platnosti smlouvy o smlouvě budoucí kupní uzavřené s obcí

Otázka platné identifikace bytové jednotky v rámci smlouvy o smlouvě budoucí, jež byla uzavřena v době, kdy předmětnou jednotku nebylo možné specifikovat obvyklými údaji, zůstává mezi smluvními stranami i dnes v mnoha případech sporná. To se týká rovněž smluv, které byly historicky uzavřeny mezi obcemi a zájemci o nájem a následné odkoupení bytových jednotek realizovaných za podpory státních dotací. Spory z těchto smluv současně často končily podanou žalobou, jejímž předmětem byla vedle řádné identifikace předmětu převodu například také symbolická kupní cena ve výši 1,- Kč.

Do dnešního dne probíhají soudní řízení, jejichž předmětem je otázka platnosti ujednání obce a nájemce bytové jednotky o její budoucí koupi, případně otázka povinnosti obce uzavřít související kupní smlouvy - to vše v návaznosti na státní dotaci z *Programu výstavby nájemního bydlení a podpory výstavby technické infrastruktury pro bytovou výstavbu v obcích* určenou na stavbu nájemních bytů. Tento dotační program na přelomu tisíciletí vypisovalo Ministerstvo pro místní rozvoj, přičemž podmínkou poskytnuté dotace bylo, že obec zajistí spolufinancování v určité výši na bytovou jednotku. Tato obec tak získala na bytovou jednotku dotaci ve výši určené dotačním programem a současně zajistila potřebné spolufinancování zčásti ze svého rozpočtu, a to například bezplatným poskytnutím pozemku pro výstavbu či prostřednictvím půjčky^[1] poskytnuté osobou, která se následně stala nájemcem nově vybudované bytové jednotky. Kromě smlouvy o půjčce s tímto nájemcem obec uzavřela rovněž nájemní smlouvu, v níž bylo dohodnuto, že nájemné za bytovou jednotku bude hrazeno formou zápočtů oproti poskytnuté půjčce. Nad rámec těchto dokumentů pak byla uzavřena také smlouva o smlouvě budoucí kupní, v níž se příslušná obec zavázala po uplynutí 20 let od uzavření nájemní smlouvy převést bytovou jednotku na budoucího oprávněného, tedy příslušného nájemce, za symbolickou cenu 1,- Kč.

Právě tyto smlouvy se pak v mnoha případech staly předmětem sporů - mimo jiné v otázce dostatečné určitosti předmětu převodu, který v době uzavření smlouvy o smlouvě budoucí nebylo možné vymezit obvyklými údaji, neboť bytová jednotka nemusela být ještě dokončena. Vzhledem k tomu, že je pozdější rozhodovací praxe historické právní úpravy zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník (dále též „**OZ 1964**“), v zde řešených otázkách v zásadě přizpůsobitelná i na aktuální úpravu zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“), která převzala úpravu obchodního zákoníku, jsou závěry přílehlavé i pro budoucí obdobné spory, a to nejen u smluv uzavřených s obcemi.

Na smlouvu o smlouvě budoucí se v intencích výše nastíněných případů vztahuje § 50a OZ 1964^[2], který stanovil, že se účastníci mohou zavázat, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se však přitom dohodnout o jejich podstatných náležitostech. Byl-li předmětem smlouvy o smlouvě budoucí závazek uzavřít kupní smlouvu na bytovou jednotku, bylo nezbytné zohlednit i požadavky zákona č. [72/1994](#) Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), který v § 6 upravoval právě náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky jako zvláštního smluvního typu.

Pokud pak takové náležitosti, typicky identifikace předmětu budoucího převodu, ve smlouvě

absentují, vyvstává otázka platnosti takové smlouvy. Že se nejedná pouze o akademickou záležitost, dokládá dřívější rozhodovací praxe Nejvyššího soudu, v níž bylo dovozeno, že „závazek převést vlastnictví k bytové jednotce ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě musí odpovídat požadavkům zákona o vlastnictví bytů. Obligatorní (podstatné) náležitosti smlouvy o převodu bytové jednotky, tj. takové, o kterých musí být dosaženo dohody již v rámci smlouvy o smlouvě budoucí, vyjmenovává ustanovení § 6 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. Bez dohody o nich by nemohla být uzavřena platná smlouva o převodu bytové jednotky, a tedy ani platná smlouva o budoucí převodní smlouvě.“^[3]

Tato rozhodovací praxe však byla, nutno dodat správně, konfrontována na základě nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2124/14 ze dne 26. 1. 2016. Od tohoto okamžiku, přičemž tento závěr je přílehlavý rovněž k dnešnímu dni, tedy Nejvyšší soud zastává názor, že „je-li ve Smlouvách uvedeno, že předmětem budoucí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky má být jednotka, která vznikne (na základě prohlášení vlastníka budovy) z bytu konkretizovaného číslem, jehož nájemcem je budoucí kupující, jedná se o dostatečně určité vymezení předmětu smlouvy.“^[4] Následné rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 2667/2017 ze dne 12. 4. 2018 do tohoto nicméně více světla nepřineslo, když odkázalo na předchozí judikaturu a oba výše uvedené směry.

Z uvedeného důvodu považujeme za příhodné hledat inspiraci například v rozhodovací praxi týkající se otázky řádné identifikace bytového družstva pro převedení družstevního podílu, konkrétně na usnesení Nejvyššího soudu, sp. zn. 31 Cdo 271/2010 ze dne 19.10.2011, které pojednává o „řádné identifikaci účastníků smlouvy a bytového družstva, k němuž se převáděná členská práva a povinnosti vztahují.“ V předmětném usnesení Nejvyšší soud pouze konstatoval, že bytové družstvo musí být označeno „nezaměnitelně.“ Byť tyto případy nelze zaměňovat, obdobně by dle našeho názoru mělo být přistupováno rovněž k nedokončené bytové jednotce, která je identifikována nikoliv na základě vydaného prohlášení vlastníka.

Pokud tedy ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní strany vymezí bytovou jednotku určitě a nezaměnitelně, přičemž zde je evidentní vůle stran takové ujednání platně sjednat, nemělo by být na takovou smlouvu nazíráno přehnaně formalisticky, a to i s ohledem na pravidlo, že k právnímu jednání je třeba přistupovat spíše jako k platnému než neplatnému, respektive že je nutno vykládat ustanovení o neplatnosti právních úkonů pro rozpor se zákonem restriktivně, a nikoli extenzivně.^[5] V případě nezaměnitelné identifikace budoucí bytové jednotky a splnění dalších zákonem stanovených náležitostí lze tedy mít za to, že smlouva o smlouvě budoucí byla, co do náležitostí, mezi obcí a nájemcem uzavřena platně.

Dále však může mimo jiné vyvstat otázka, zda je úplata ve výši 1,- Kč souladná se zákonnými pravidly hospodaření obcí. Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti.^[6] Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Právě nízká kupní cena ve výši 1,- Kč, která byla dohodnuta mezi obcí a budoucím vlastníkem bytové jednotky, může zavdat oprávněnou obavu o platnost smlouvy o smlouvě budoucí. Aby byla smlouva platnou, odchylka od ceny obvyklé, jde-li o cenu nižší, musí být zdůvodněna (§ 39 odst. 2 zákona o obcích).

Jelikož byla dotační politika podporující výstavbu nových bytů za účelem nájemního bydlení státem masivně uskutečňována v mnoha obcích s obdobnými podmínkami, není překvapením, že rovněž otázka příliš nízké kupní ceny se stala předmětem několika soudních sporů. Pro právní praxi tím nejdůležitějším je potom patrně spor ohledně platnosti smluv v Neratovicích, kde byl převod bytů vystavěných za užití státní dotace rovněž vázán na podmínku splnění časového testu 20 let. Vzhledem k tomu, že obec Neratovice odmítla s budoucím kupujícím uzavřít kupní smlouvu, obrátil se na soud s žalobou na nahrazení projevu vůle, které bylo vyhověno. Na základě podaného dovolání shledal závěry soudů prvního i druhé stupně správnými i Nejvyšší soud, a to s odůvodněním, že „v

projednávané věci se soud prvního stupně podrobně zabýval skutečnostmi, na jejichž základě účastníci ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní sjednali cenu ve výši 1 Kč (žalobce se podílel na úhradě nákladů spojených s výstavbou domů, žalované město na dostavbu čerpalo úvěr a obdrželo investiční dotaci ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci). Za této situace není námitka neplatnosti smlouvy proto, že obsahem nebo účelem obchází zákon, anebo se přičí dobrým mravům (§ 39 obč. zák.) opodstatněná.^[7] Totéž následně zopakoval i Ústavní soud, který usnesení Nejvyššího soudu na základě podané ústavní stížnosti přezkoumával.^[8] Obdobný výsledek měly rovněž spory s dalšími obcemi.^[9]

Z toho plyne, že by předmětné jednání zástupců příslušené obce ani nemělo být posuzováno coby rozporné s péčí řádného hospodáře. S tím rovněž souvisí to, že „obec není povinna při prodeji nemovitého majetku vždy upřednostnit ekonomicky nejvýhodnější nabídku a může v mezích § 38 a § 39 zákona č. 128/2000 Sb, o obcích, rozhodnout, že určitou nemovitou věc prodá i za cenu nižší než obsaženou v nejvyšší nabídce reagující na zveřejněný záměr, pokud má za to, že to je v jejím zájmu, resp. v zájmu občanů obce. Takový postup je ovšem nutno odůvodnit.“^[10] Tím spíš je potom vyloučena také trestní odpovědnost z důvodu porušení povinnosti při správě cizího majetku podle § 220 a § 221 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník ve znění pozdějších předpisů.^[11]

Smlouva o smlouvě budoucí uzavřená mezi obcí a budoucím nájemcem bytové jednotky vystavěné za podpory dotačního programu výstavby nájemního bydlení a podpory výstavby technické infrastruktury pro bytovou výstavbu v obcích, není neplatná, přestože předmět převodu nebylo možné v době uzavření identifikovat na základě prohlášení vlastníka, pokud je užitá identifikace dostatečně určitá a nezaměnitelná. Současně ani ujednání o symbolické kupní ceně ve výši 1,- Kč není v okolnostech těchto případů neplatné pro obcházení zákona či rozpor s dobrými mravy.

Mgr. Petr Sedlatý

Mgr. Daniel Vobořil, LL.M.



Advokátní kancelář Brož, Sedlatý s.r.o.

Atrium Flora

Budova A

Vinohradská 2828/151

130 00 Praha 3

Tel.: +420 246 028 028

e-mail: info@broz-sedlaty.cz

^[1] Dle dnes již neúčinné právní úpravy.

[2] V rovině zákona č. [513/1991](#) Sb., obchodní zákoník ve znění pozdějších předpisů, pak § 289 a násl.

[3] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2804/2012 ze dne 12.06.2014, obdobně také rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 859/2002 ze dne 22. 5. 2002.

[4] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2147/2016 ze dne 15. 2. 2018.

[5] Srov. například nálezy Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 87/04 ze dne 6. 4. 2005, nálezy Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 128/06 ze dne 11.11.2009, nálezy Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 658/18 ze dne 22.5.2018 či rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 27 Cdo 1858/2022 ze dne 16. 2. 2023.

[6] Viz § 38 odst. 1 zákona č. [128/2000](#) Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů.

[7] Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 1896/2020-III ze dne 26. 11. 2020.

[8] Viz usnesení Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 295/21 ze dne 23. 2. 2021: „žalobce se podílel na úhradě nákladů spojených s výstavbou domů a žalovaný stěžovatel (město) na dostavbu čerpal úvěr a obdržel investiční dotaci ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci. Za této situace, jak konstatoval také Nejvyšší soud v napadeném usnesení, není námitka neplatnosti smlouvy proto, že obsahem nebo účelem obchází zákon, anebo se přičí dobrým mravům opodstatněná.“

[9] Například ve věci města Říčany rozsudek Okresního soudu Praha - východ č. j. 3 C 423/2019-109 ze dne 18. 8. 2020 a rozsudek č. j. 8 C 395/2020-103 ze dne 23. 9. 2021; ve věci statutárního města Liberec rozsudek Okresního soudu v Liberci č. j. 22 C 285/2019-749 ze dne 4. 11. 2021.

[10] Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 52 A 32/2016 ze dne 20. 7. 2016, případně rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 273/2018 ze dne 15. 10. 2018 či rozsudek sp. zn. 3 As 302/2016 ze dne 17. 1. 2018.

[11] Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 5 Tdo 1285/2018 ze dne 31. 10. 2018.

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 - nálezy 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](#)