

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

Smlouva o výstavbě - praktické souvislosti

Smlouva o výstavbě je základním a nepostradatelným právním nástrojem pro zřízení nových bytových jednotek nebo změnu jednotek stávajících. Je upravena v zákoně č. [89/2012](#) Sb., občanském zákoníku a původně byla zamýšlena jako prostředek pro výstavbu nových domů s byty. Právní praxe ji však využívá odlišně, a to především pro realizaci nástaveb bytových jednotek a půdních vestaveb. Kvůli povinnosti zapisovat práva ze smlouvy o výstavbě do katastru nemovitostí se jedná o smlouvu na sepsání mnohdy náročnou. I proto je na místě stručně představit její praktické souvislosti.

Nástavbou či přístavbou bytové jednotky rozumíme vznik nového bytu jako samostatné nemovité věci. Těmito pojmy rozumíme také půdní vestavbu. Smlouva o výstavbě se dále používá při stavební úpravě jednotky, a to tehdy, rozšiřuje-li se jednotka do společných částí domu. V bytových domech pak mohou smluvní strany uzavírat smlouvu o výstavbě v zásadě ve dvou případech.

Za prvé se smlouva o výstavbě aplikuje při dosud celistvém pozemku, jehož součástí je stavba bytového domu. V takovém případě dojde výstavbou nejen ke vzniku nových bytů, které dosud neexistovaly, současně dojde i k rozdělení celé nemovité věci na samostatné bytové jednotky způsobilé k prodeji. Smlouva o výstavbě v tomto případě musí navíc obsahovat i vymezení bytů v celém domě a kompletní znění prohlášení vlastníka podle § 1166 občanského zákoníku. Dodejme, že typickým příkladem právě popsaného postupu bude výstavba nových bytových jednotek v domě v družstevním nebo obecním vlastnictví.

V druhém případě je nástavba, přístavba či stavební úprava bytové jednotky prováděna v domě na jednotky rozděleném již dříve, před výstavbou. Po praktické stránce bude sepsání smlouvy o výstavbě jednodušší, jelikož náležitosti prohlášení vlastníka se omezují na prováděné stavební změny jednotek a společných částí domu. Na druhou stranu mají smluvní strany povinnost ujednat si změny spoluvlastnických podílů na domě a na pozemku. Toto ujednání je zejména u bytových jednotek vymezených podle zákona č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů kamenem úrazu u katastrálních úřadů, které mnohdy vyžadují smluvní klauzuli o převodech podílů, ačkoli to občanský zákoník v účinném znění nepředpokládá.

Smluvními stranami smlouvy o výstavbě jsou vždy stavebník a vlastníci jednotek. Stavebník se stane po dokončení výstavby vlastníkem nově postavené jednotky. Pokud by byl vlastníkem všech jednotek zároveň i stavebníkem, smlouvu o výstavbě nikdy neuzavírá, nýbrž sestaví jednostranné prohlášení vlastníka nebo prohlášení o jeho změně. Pro vestavbu či přístavbu v bytovém domě s vícero vlastníky jednotek se vždy vyžaduje souhlas všech. Současná zákonná úprava ani právní praxe nedovoluje vlastníku jednotky, byť menšinového, který by blokoval uzavření smlouvy o výstavbě, k jejímu podpisu jakkoli donutit. Vyloučena je i žaloba na nahrazení projevu vůle takového vlastníka jednotky.

Smlouva o výstavbě zakládá ze zákona společenství osob (tzv. societu), jinými slovy společnost občanského práva. Každá smluvní strana uzavírající smlouvu o výstavbě si musí být vědoma, že na ni přiměřeně dopadají povinnosti z ust. § 2716 až § 2746 občanského zákoníku, ačkoli tyto paragrafy smlouvu o výstavbě výslovně nezmiňují. Při půdní vestavbě nové jednotky v bytovém domě, při které není přiměřené použití této tzv. society žádoucí, pak právní praxe často její použití zcela vylučuje. Tento přístup je však bez dalšího právně rizikový. Zejména pak tehdy, dojde-li během výstavby k nečekanému vývoji událostí, jakým je kupříkladu smrt stavebníka.

Mezi podstatné náležitosti smlouvy o výstavbě patří mimo jiné ujednání o způsobu úhrady nákladů na výstavbu a ocenění svépomocných prací. Smlouva o výstavbě bude také často smlouvou úplatnou, jelikož vlastníci jednotek poskytují půdní prostory stavebníkovi za protiplnění. Velmi praktické, a to i z daňového hlediska, pak bývá protiplnění v podobě věcného, stavebního či technického vylepšení a zhodnocení domu s pozemkem. Příkladem může být vybudování nebo rekonstrukce výtahu v domě na náklady stavebníka. Podmínky, ocenění a záruky z věcného protiplnění pak smluvní strany detailně upraví právě ve smlouvě o výstavbě.

Smlouva o výstavbě musí být vždy písemná, jinak je neplatná. S ohledem na skutečnost, že je i vkladovou listinou pro katastrální úřad, měly by být pro hladký průběh katastrálního řízení podpisy na smlouvě úředně ověřeny. Katastrální úřad na základě smlouvy o výstavbě provede vklad vlastnického práva k nové jednotce, a to zpravidla po jejím stavebním dokončení a přiložení kolaudačního souhlasu. Není ovšem vyloučen ani vklad vlastnického práva k jednotkám dosud rozestavěným.

Závěrem doplníme poslední, avšak neméně důležitou praktickou souvislost týkající se smlouvy o výstavbě. Tou je právní postavení SVJ. Společenství vlastníků jednotek běžně není smluvní stranou smlouvy o výstavbě, protože není vlastníkem jednotky či stavebníkem, ačkoli není vyloučeno, aby jím v konkrétním případě bylo. Shromáždění SVJ smlouvu o výstavbě podle současné právní úpravy neschvaluje ani neprojednává, jelikož od 1. 7. 2020 nespadá tato agenda do jeho působnosti. Společenství vlastníků přesto plynou z uzavřené smlouvy o výstavbě některé povinnosti, mezi které patří kupříkladu evidenční povinnost změn prohlášení vlastníka v katastru nemovitostí a ve veřejném rejstříku. Proto se doporučuje jedno vyhotovení smlouvy o výstavbě vždy adresovat i SVJ.



JUDr. Daniel Urban,
advokát



Advokátní kancelář
JUDr. Daniel Urban, advokát

[JUDr. Daniel Urban, advokát](#)

Uruguayská 416/11
120 00 Praha 2

Tel.: +420 774 940 307
e-mail: urban@akdu.cz

Další články:

- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [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](#)