

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

## Úskalí budoucí koupě nemovitosti

Institut smlouvy o smlouvě budoucí kupní ve smyslu ust. § 50a a § 588 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) je v současné době hojně využíván zejména v souvislosti s koupí nemovitostí, které jsou teprve předmětem výstavby. Oblast koupě nemovitostí sebou přináší řadu rizik především při uzavírání smluv, kdy se klienti nacházejí pod jistým tlakem realitních makléřů, silných developerských společností a obav, že by vyhlídnutou nemovitost mohl místo nich koupit někdo jiný. Vždy je však třeba zkoumat platnost předložených smluvních dokumentů a případná úskalí z nich plynoucí, abychom se tak vyhnuli zbytečným komplikacím či nepříjemným finančním ztrátám.



**Smlouvou o smlouvě budoucí kupní** se účastníci písemně zavazují, že do dohodnuté doby uzavřou kupní smlouvu, přičemž si již smlouvou o smlouvě budoucí kupní musí stanovit podstatné náležitosti předmětné kupní smlouvy.

Pod sankcí neplatnosti musí mít smlouva o smlouvě budoucí **písemnou formu**. Smlouva o smlouvě budoucí bude také neplatná v případě, že si účastníci nedohodnou **dobu, do které musí být smlouva uzavřena**.

Obsahem o smlouvy o smlouvě budoucí kupní musí být **dohoda účastníků o podstatných náležitostech kupní smlouvy**, tedy o těch, bez nichž bude tato smlouva neplatná. Mezi tyto náležitosti dle § 588 občanského zákoníku patří:

- (i) specifikace účastníků smlouvy;
- (ii) dostatečně určitá specifikace předmětu smlouvy; a
- (iii) dohoda o kupní ceně.

Ohledně **specifikace předmětu smlouvy** o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem je pozemek, Nejvyšší soud České republiky rozhodnutí sp.zn. 33 Odo 1281/2005 dospěl k závěru, že smlouva je absolutně neplatnou pokud pozemek není identifikován uvedením parcelního čísla a názvem katastrálního území, ve kterém se nachází (§ 5 zákona č. [344/1992](#) Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění, dále jen „katastrální zákon“). § 20 katastrálního zákona dále stanoví, že údaje katastru, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území jsou závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru. Nedostatek projevu vůle tak nelze odstranit ani výkladem dle ust. § 35 odst. 2 občanského zákoníku. Určitost projevu vůle je dána obsahem listiny, na níž je tento projev vůle zaznamenán. Smlouva je neplatnou i přesto, že účastníkům právního vztahu je jasné, co je předmětem smlouvy, pokud to není z textu této smlouvy nepochybně zřejmé též třetím osobám.

**Kupní cena** musí být stanovena v souladu s obecně závaznými právními předpisy, tedy v souladu se zákonem č. [526/1990](#) Sb., o cenách, v platném znění, který stanoví, že dohoda o ceně je dohoda o výši ceny nebo o způsobu, jakým bude cena vytvořena za podmínky, že tento způsob cenu dostatečně určuje.

Pokud ve sjednané době nedojde k uzavření smlouvy kupní, může se oprávněná osoba do jednoho roku **domáhat u soudu nahrazení projevu vůle druhé smluvní strany, tj. aby byla uložena povinnost uzavřít smlouvu**. Jedná se o lhůtu prekluzivní, která počíná běžet dnem následujícím po dni, který stanoví smlouva o smlouvě budoucí jako poslední den k uzavření kupní smlouvy. Soud však svým rozhodnutím nemůže měnit nic na podstatných náležitostech smlouvy o smlouvě budoucí a zhojit tak případnou neurčitost jejich ustanovení. V případě neuplatnění práva v této prekluzivní lhůtě závazek zaniká.

Závazek k uzavření smlouvy kupní též zanikne v případě, kdy se okolnosti, za kterých byla smlouva o smlouvě budoucí uzavřena, změni natolik, že již nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena (§ 50a odst. 3 občanského zákoníku).

Dále je zapotřebí si uvědomit, že s ohledem na rozhodnutí Nejvyššího soudu (sp.zn. Jc 22/98 2 Cdon 1505/97) smlouva o smlouvě budoucí je účinná pouze mezi jejími účastníky. Jestliže tedy účastník této smlouvy **převéde vlastnické právo k nemovitosti**, jejíž zamýšlený převod je obsahem právě smlouvy o smlouvě budoucí, **na třetí osobu**, práva a povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí zaniknou pro nemožnost plnění. Poškozený účastník tak nebude mít možnost domáhat se neplatnosti takto uzavřené kupní smlouvy, ale pouze nárok na náhradu škody vyplývající z porušení povinností na základě smlouvy o smlouvě budoucí.

Obecně lze v praxi konstatovat značnou nevyváženost smluv o smlouvě budoucí kupní v neprospěch budoucích kupujících, a to zejména v následujících bodech:

- (i) Sjednané smluvních pokuty bývají často ukládány pouze budoucímu kupujícímu a obdobná ustanovení na straně budoucího prodávajícího existují buď v omezené míře anebo chybí úplně;
- (ii) Úprava odstoupení od smlouvy o smlouvě budoucí je nedostatečná a nevyvážená, kdy budoucí prodávající může odstoupit od smlouvy kdykoliv bez významných sankcí, kdežto budoucí kupující pouze za ztížených podmínek a pod nemalou smluvní pokutou;
- (iii) Úhrada plné kupní ceny nebo její značná část bývá požadována již před uzavřením kupní smlouvy samotné, a tudíž budoucí kupující nese plně riziko nesolventnosti budoucího prodávajícího. To vše v době, kdy již uhradil kupní cenu, má omezené možnosti od smlouvy odstoupit či pod značnými smluvními pokutami a s rizikem, že budoucí prodávající téměř bez sankcí může uzavřít kupní smlouvu s třetí stranou. Navíc často je kupní cena uhrazena v plné výši dlouho před dokončením výstavby nemovitosti, tudíž jednotlivé platby kupní ceny nejsou navázány na harmonogram stavby. V případě, že dojde k oddálení termínu dokončení stavby a její kolaudace je tento nepoměr značný.

Irena Kolárová  
[WEINHOLD LEGAL](#)

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

## Další články:

- [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](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)