

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

## Výměnek se vrací zpět

Výměnek je jedním ze smluvních typů (například vedle smlouvy pachtovní), jenž se po určité odmlce opětovně vrací do českého právního řádu. Právní úpravě výměnku jsou věnována ustanovení § 2707–2715 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník. Ačkoliv lze návrat tohoto smluvního typu do základního občanskoprávního předpisu vnímat kladně, je potřeba určitým ustanovením věnovat zvýšenou pozornost a zvážit, zda bez dalšího přijmout zákonodárcem nabízené východisko, či zda se raději ubírat vlastní cestou.

# Rödl & Partner

**„Smlouvou o výměnku si vlastník nemovité věci vyměňuje v souvislosti s jejím převodem pro sebe nebo pro třetí osobu požitky, úkony nebo práva sloužící k zaopatření na dobu života nebo na dobu určitou a nabyvatel nemovité věci se zavazuje zaopatření poskytnout. Není-li stanoveno nebo ujednáno jinak, rozhoduje pro obsah práv výměnkáře místní zvyklost.“**

*„Podle obsahu právního jednání, kterým byl výměnek zřízen, se na smlouvu o výměnku použijí také ustanovení o právech, ze kterých se výměnek skládá, zejména o služebnosti bytu nebo o důchodu.“*

Citace uvedená výše je citací základního ustanovení výměnku, konkrétně se jedná o ustanovení

§ 2707 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále také jen „o. z.“). Posledním předpisem, který výměnek před o. z. upravoval, byl zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. Oproti současné právní úpravě však obsahoval jisté odlišnosti, například se muselo jednat výhradně o nemovitost zemědělskou a výměnek mohl být zřízen výhradně ve prospěch dosavadního vlastníka – ve prospěch jiné osoby než dosavadního vlastníka bylo možné výměnek zřídit jen za předpokladu, pokud byla svou výživou odkázána na dosavadního vlastníka, a to navíc nejdéle na dobu této potřeby.

Právní úprava výměnku v o. z. doznala oproti předešlé úpravě několika změn a také je na rozdíl od pěti poněkud strohých ustanovení obsažených v občanském zákoníku z roku 1950 podrobnější i rozsáhlejší.

Základním principem výměnku tedy je, že vlastník svou nemovitou věc převede na jinou osobu, avšak zároveň s tímto převodem si ať již pro sebe samého, či pro třetí osobu vymění určité požitky, úkony či práva, jež mají sloužit k jeho zaopatření, ať již na dobu určitou, či na dobu jeho života. Nabyvatel nemovité věci spolu s nabytím vlastnictví takovéto věci přebírá závazek příslušné zaopatření poskytnout. Výměnek může být zřízen rovněž jakožto reálné břemeno (viz ust. § 1303 a násl. o. z.). V takovém případě dojde k jeho vzniku až zápisem do veřejného seznamu. Ačkoliv základní ustanovení § 2707 o. z. o smluvních stranách, respektive označení smluvních stran, mlčí, z následujících ustanovení se dozvídáme, že se na jedné straně jedná o výměnkáře, tj. osobu vlastníka nemovitosti, který si spolu s jejím převodem vymění určité zaopatření a osobu zavázanou k výměnku na straně druhé, tj. osobu, na níž bude nemovitost převedena a která na sebe převezme povinnost zaopatření poskytnout.

Dále bychom chtěli poukázat na skutečnost, že právo na výměnek je neděditelné (viz ust. § 2714

o. z.), jakož také nezcizitelné (viz ust. § 2713 o. z.). Ačkoliv výměnek jako takový postoupit nelze, nebrání nic postoupení práva na již splatné dávky – i v tomto ohledu je ovšem nutné zohlednit omezení spočívající v nemožnosti postoupení splatných dávek, jejichž rozsah je určen podle osobních potřeb výměnkáře.

Považujeme za nezbytné na tomto místě upozornit na dikci posledního ustanovení výměnku, tj. ust. § 2715 o. z. Toto ustanovení upravuje situaci možného odstoupení, respektive spíše naopak nemožnosti odstoupení za situace, byla-li smlouva o převodu nemovité věci uzavřena v souvislosti se zřízením výměnku a osoba zavázaná k výměnku neplní své povinnosti. Jsou-li splněny předpoklady uvedené výše, tj. smlouva o převodu nemovité věci byla uzavřena v souvislosti se zřízením výměnku a osoba zavázaná k výměnku své povinnosti neplní, nelze od této smlouvy pro neplnění povinnosti osoby zavázané k výměnku odstoupit. Tato pro nás ne příliš dobře pochopitelná konstrukce je v důvodové zprávě ospravedlňována následujícími tvrzeními či důvody. Prvním z nich je skutečnost, že typickým znakem pro výměnek jsou odlišná očekávání smluvních stran. Zatímco výměnkář předpokládá, že mu požitky, úkony a další plnění budou náležet co nejdéle, naopak osoba zavázaná k výměnku má představu zcela odlišnou, a to, že bude plnit spíše kratší dobu. Uvedené tvrzení, jakkoliv s ním lze souhlasit, dle našeho názoru nijak nepodporuje konstrukci nemožnosti odstoupit od smlouvy o převodu nemovité věci pro neplnění povinnosti osoby zavázané k výměnku.

Vyloučením práva odstoupit od převodní smlouvy je dále dle důvodové zprávy sledováno ztížit spekulaci, neboť jinak by porušení povinnosti osoby zavázané k výměnku vůči výměnkáři, a to i dojde-li k němu po dlouhé době, mohlo vést k odstoupení od smlouvy o převodu nemovité věci a restituci původních vlastnických poměrů. Z tohoto důvodu je odstoupení vyloučeno s tím, že výměnkář má právo domáhat se plnění toho, co mu druhá strana dluží.

S přihlédnutím ke shora komentovanému ustanovení a jeho dikci nezbyvá nic jiného, než smluvním stranám vřele doporučit jeho vyloučení, respektive výslovně si ujednat možnost odstoupení pro případ neplnění povinnosti osoby zavázané k výměnku. Ostatně jak i sama důvodová zpráva poněkud úsměvně a překvapivě dodává – při výslovném ujednání možnosti výměnkáře odstoupit od smlouvy o převodu nemovité věci, budou strany víc dbát svých práv a silněji si uvědomí důsledky porušení smluvní povinnosti.



**JUDr. Martin Švéda,**  
advokát/partner

**Mgr. Lucie Siebertová,**  
advokátní koncipientka

Platněřská 2  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 236 163 111  
Fax: +420 236 163 799  
e-mail: [prag@roedl.cz](mailto:prag@roedl.cz)



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

## Další články:

- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)