

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ
ODBOR ŘÍZENÍ ÚZEMNÍCH ORGÁNŮ

Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 182 11 Praha 8
IČO: 00025712, tel: 284 041 111, e-mail: cuzk@cuzk.gov.cz, ID DS: uuaaatg

VAŠE ZNAČKA:

ZE DNE:

NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-036905/2026-22

NAŠE Č. J.: ČÚZK-036905/2026

VYŘIZUJE: Mgr. Pavlína Trajerová

TELEFON: 737258994

E-MAIL: cuzk@cuzk.gov.cz

MÍSTO A DATUM: Praha, 2026-05-13

POČET LISTŮ/PŘÍLOH:

**Všem katastrálním úřadům a všem
zeměměřickým a katastrálním
inspektorátům**

Metodické stanovisko – kupní smlouva sjednaná výslovně bez určení kupní ceny

Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen „Úřad“) vydává za účelem sjednocení praxe katastrálních úřadů v otázce, zda je možné povolit vklad do katastru nemovitosti na základě kupní smlouvy o převodu nemovitosti, pokud smluvní strany projevily vůli uzavřít ji bez určení kupní ceny, toto metodické stanovisko:

Úřad dlouhodobě zastává názor, který opakovaně vyjádřil ve svých stanoviscích, že je možné i ohledně nemovitých věcí uzavřít kupní smlouvu bez určení kupní ceny, pokud strany kupní smlouvy tuto vůli ve smlouvě výslovně vyjádří. Vycházel v nich z ustanovení § 2085 odst. 2 ve spojení s ustanovením § 2131 obč. zák. Vzhledem k tomu, že otázka do nedávné doby nebyla řešena soudy, je zásadním **rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. dubna 2026, sp. zn. 24 Cdo 81/2026-76**, který se danou otázkou podrobně zabýval a názor Úřadu potvrdil. Nejvyšší soud (dále jen „soud“) povolil vklad vlastnického práva podle kupní smlouvy, ve které smluvní strany uvedly, že „*sjednávají tuto smlouvu bez určení kupní ceny dle § 2085 odst. 2 obč. zák. ve spojení s § 2131 obč. zák.*“. V odůvodnění rozsudku vyjádřil, že ustanovení § 2085 odst. 2 obč. zák. předpokládá, že smluvní strany mají možnost, dohodnout se na obsahu kupní smlouvy i bez výslovného určení kupní ceny; vzhledem k tomu že pro převod nemovité věci je povinná písemná forma, měla by vůle dohodnout se tímto způsobem vyplývat z písemně zachyceného textu smlouvy. Soud uvedl: „*Absentuje-li samotné ujednání o výši kupní ceny, za současného zřetelného vyjádření vůle, že účastníci chtějí kupní smlouvu uzavřít i bez takového určení, nastupují bez dalšího účinky zákonné nevyvratitelné domněnky (slovo „platí“ v § 2085 odst. 2 věta první o. z.), že strany si ujednaly cenu obvyklou (§ 492 odst. 1 o. z.). Dané ustanovení se přitom nikterak netýká určitosti vyjádření kupní ceny.*“. Soud se zabýval rovněž otázkou, zda ustanovení § 2085 odst. 2 obč. zák. může být aplikováno i na kupní smlouvu, jejímž předmětem je nemovitá věc, přestože je zařazeno v pododdílu označeném „Koupě movité věci“. Podle § 2131 obč. zák. se v ostatním (tj. v otázkách neřešených v pododdíle „Koupě nemovité věci“) na smlouvu o koupi nemovité věci použijí přiměřeně ustanovení o koupi movitých věcí. Soud připomenul, že „*přiměřená*“ aplikace právního pravidla ve spojení s odkazem na jiné ustanovení představuje volnější vztah mezi daným ustanovením a vymezenými právními vztahy. Soud nesouhlasil s právním názorem odvolacího soudu, že odlišné formální nároky kladené na kupní smlouvu, jejímž předmětem je nemovitá věc, a obvykle vyšší a obtížněji ocenitelná hodnota nemovité věci brání aplikaci ustanovení § 2085 odst. 2 obč. zák. rovněž na nemovité věci, a konstatoval, že „*přiměřená aplikace tohoto ustanovení § 2131 o. z. není vyloučena žádnou zvláštní úpravou, a nakonec ani povahou právního jednání o převodu nemovitých věcí.*“.

Soud výslovně odlišil takto sjednanou kupní smlouvu od kupní smlouvy uzavřené s dohodnutou kupní cenou. V takovém případě, dovodil soud, musí být naplněn zákonný požadavek její určitosti – kupní cena je ujednána dostatečně určitě, je-li ujednán alespoň způsob jejího určení (§ 2080 obč. zák.).

Z výše uvedeného vyplývají pro rozhodovací činnost katastrálního úřadu tyto závěry:

1. Pokud smluvní strany uzavřely kupní smlouvu s ujednanou kupní cenou, musí být tato kupní cena ujednána určitě, nebo alespoň určitelně. To znamená, že musí být ujednán alespoň způsob jejího určení. V podrobnostech jsou nadále použitelná dosavadní stanoviska Úřadu.
2. Pokud smluvní strany uzavřely kupní smlouvu, ve které výslovně projevily vůli uzavřít ji bez určení kupní ceny, **není to důvod pro zamítnutí návrhu na vklad** z důvodu, že smlouva neobsahuje jednu z podstatných náležitostí. Podle § 24 odst. 4 katastrální vyhlášky se v popsáném případě cenový údaj o dosažené kupní ceně nevede. V této souvislosti upozorňujeme, že projev vůle uzavřít smlouvu bez určení kupní ceny musí být ve smlouvě obsažen výslovně nebo alespoň odkazem na ustanovení § 2085 odst. 2 obč. zák. Není-li ve smlouvě obsažen, není možné vklad povolit, neboť není splněna podmínka podle § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona.

Mgr. Martina Hercegová
ředitelka odboru řízení územních orgánů
(elektronicky podepsáno)