

# Jak si zvolit sídlo pro OSVČ a firmy

Volba sídla je zásadní právní krok, který definuje místní příslušnost úřadů a ovlivňuje komunikaci s nimi. Ač se může jevit jako formalita, existují jasné legislativní rozdíly mezi sídlem OSVČ (fyzické osoby) a sídlem obchodní korporace (s.r.o.), jak je definuje občanský zákoník a zákon o veřejných rejstřících.

Článek mapuje konkrétní povinnosti podnikatele vůči živnostenskému a obchodnímu rejstříku. Klíčovou podmínkou pro zápis je (u společností zapisovaných do OR) doložení právního titulu k užívání prostor; u OSVČ se doklad nevyžaduje, pokud je sídlo totožné s bydlištěm.

V praktické části srovnáváme tři hlavní varianty: umístění sídla v bydlišti, pronájem fyzické kanceláře a využití služby virtuálního sídla. Analyzujeme právní rizika (ztráta soukromí, kontroly FÚ) i výhody (náklady, prestiž adresy) každé z možností.

## Sídlo podnikatele - vymezení pojmu a legislativní rámec

Sídlo podnikatele představuje jeden ze základních identifikačních údajů, který musí každá fyzická i právnická osoba povinně uvést při zahájení své činnosti. Nejde však o pouhou formální adresu pro doručování.

Podle adresy zapsané ve veřejném rejstříku (u právnických osob) nebo v živnostenském rejstříku (u OSVČ) se určuje místní příslušnost klíčových orgánů státní správy, zejména správce daně (u FO dle místa pobytu, u PO dle sídla, § 13 zákona č. [280/2009](#) Sb., daňový řád), ale v případě právnických osob i rejstříkového soudu. Základní legislativní vymezení sídla nalezneme v zákoně č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“).

Pro správné pochopení je důležité rozlišovat základní pojmy, které se v praxi často zaměňují, ačkoliv mají odlišný právní význam:

- **Sídlo (u právnické osoby):** Je definováno v § 136 NOZ jako adresa, odkud je právnická osoba reálně řízena. Musí být určeno již v zakladatelském právním jednání (např. společenské smlouvě).
- **Sídlo (u fyzické osoby):** Dle § 429 odst. 1 NOZ je sídlem podnikatele adresa zapsaná ve veřejném rejstříku. Nezapíše-li se fyzická osoba, je jeho sídlem místo, kde má hlavní obchodní závod, popřípadě bydliště.
- **Provozovna:** Tento pojem definuje § 17 zákona č. [455/1991](#) Sb., živnostenský zákon. Jedná se o jakýkoliv prostor, ve kterém je *fakticky* vykonávána podnikatelská činnost (např. dílna, prodejna, kancelář). Provozovna musí být řádně označena a ohlášena živnostenskému úřadu.

Zatímco sídlo plní především funkci administrativní a „kontaktní“ adresy pro styk s úřady, provozovna je místem reálného výkonu byznysu. Zákon plně umožňuje, aby se tyto adresy lišily.

Podnikatel tak může mít zapsáno jediné sídlo (například v místě bydliště), ale zároveň provozovat činnost v několika různých provozovnách. Jak si však ukážeme dále, právní režim a povinnosti

spojené se zápisem sídla se liší v závislosti na tom, zda podniká OSVČ, nebo obchodní korporace.

## Rozdíly v nahlížení na sídlo u OSVČ a obchodních korporací (s.r.o.)

Zákon přistupuje k sídlu fyzických osob (OSVČ) a právnických osob (typicky s.r.o.) **odlišně, a to jak v definici, tak v procesních požadavcích na zápis**. U OSVČ se sídlo určuje adresou ve veřejném rejstříku, a pokud se FO nezapisuje, pak místem hlavního obchodního závodu, popř. bydlištěm. U s.r.o. jde o atribut vymezený v zakladatelském jednání ještě před jejím vznikem. Rozdílné jsou i rejstříky, do kterých se sídlo zapisuje, a povaha těchto zápisů.

Kritérium	OSVČ (Fyzická osoba)	s.r.o. (Právnická osoba)
Právní úprava	§ 429 odst. 1 NOZ	§ 136 NOZ
Výchozí sídlo	Adresa bydliště, popř. místo hlavního obchodního závodu (tzv. místo podnikání).	Nutno určit v zakladatelském jednání (společenská smlouva).
Veřejný rejstřík	Živnostenský rejstřík (dle zákona 455/1991 Sb.)	Obchodní rejstřík (dle zákona 304/2013 Sb.)
Povaha zápisu	Zápis má převážně deklaratorní charakter (oprávnění vzniká ohlášením).	Zápis má konstitutivní charakter (společnost vzniká až dnem zápisu do OR).

Zásadní rozdíl spočívá také v procesu změny. U OSVČ je změna sídla (pokud je odlišné od bydliště) relativně jednoduchým ohlášením na živnostenském úřadě. U s.r.o. záleží na textaci společenské smlouvy: je-li v ní uvedena jen obec, změna v rámci téže obce obvykle bez notářského zápisu; přesun do jiné obce (nebo je-li ve smlouvě plná adresa) vyžaduje notářský zápis.

**Praktická poznámka: Ohlášení změny na ŽÚ** Pokud OSVČ mění údaje (včetně adresy místa podnikání, liší-li se od bydliště), je povinna tuto změnu oznámit živnostenskému úřadu do 15 dnů od jejího vzniku (RŽP).

## Právní titul k užívání sídla - zákonná povinnost

Společným jmenovatelem pro OSVČ i s.r.o. je povinnost doložit právní důvod užívání prostor zvolených za sídlo. Požadavky na formu se však liší.

U s.r.o. a dalších osob zapisovaných do obchodního rejstříku **se právní důvod užívání prostor sídla dokládá podle § 14 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících**. Souhlas vlastníka nemovitosti musí mít úředně ověřené podpisy a nesmí být starší než 3 měsíce (§ 14 odst. 2 ZVR).

**U OSVČ platí, že pokud je sídlo totožné s bydlištěm, doklad o právním titulu se nevyžaduje (§ 31 odst. 2 ŽZ)**. Je-li na jiné adrese, ŽÚ zpravidla požadují písemný souhlas vlastníka (ověření podpisu není zákonnou podmínkou, ale bývá vyžadováno praxí).

Objekt, v němž má podnikatel sídlo (liší-li se od bydliště), musí být viditelně označen firmou/jménem a IČO; provozovna má navíc přísnější požadavky (trvale a zvenčí viditelné označení).

# Praktická volba sídla - srovnání variant, výhod a rizik

Při volbě sídla musí podnikatel zvážit nejen právní povinnosti, ale i praktické dopady na své soukromí, náklady a image.

## 1. Sídlo v místě bydliště

Nejjednodušší a administrativně nejméně nákladná varianta, často využívaná OSVČ. Její zásadní **nevýhodou je úplná ztráta soukromí, jelikož adresa bydliště je veřejně dostupná v rejstřících.**

Podnikatel se tím vystavuje riziku návštěv kontrolních orgánů (FÚ, ČSSZ) v domácím prostředí a komplikacím při případné exekuci, kdy může být obtížné prokázat, který majetek je soukromý a který obchodní.

## 2. Pronajatá (fyzická) kancelář

Tato možnost nabízí nejvyšší míru profesionality, jasné oddělení pracovního a osobního života a zázemí pro zaměstnance či obchodní jednání. **Je však logicky spojena s nejvyššími náklady** (nájemné, energie, vybavení) a celkovou administrativní zátěží spojenou s provozem kanceláře. Pro mnoho začínajících podnikatelů je tato varianta finančně nedostupná.

## 3. Virtuální sídlo

Virtuální sídlo představuje **kompromis mezi náklady a ochranou soukromí**. Za zlomek ceny fyzické kanceláře získá podnikatel adresu (často na prestižním místě) a oddělí podnikání od bydliště. Velmi oblíbené bývá například [virtuální sídlo v Praze](#).

Správce daně může prověřovat, zda je subjekt kontaktní a zda na adrese probíhá řádná správa (pošta, součinnost). Dlouhodobá nekontaktnost v kombinaci s dalšími pochybeními může vést až k označení za nespolehlivého plátce (§ 106a ZDPH).

## Závěr

Volba sídla není jen formalita, ale strategické rozhodnutí s přímými právními i praktickými dopady. Ať už si podnikatel zvolí bydliště, kancelář, nebo virtuální sídlo, klíčové je vždy doložení platného právního titulu a zajištění bezproblémového přebírání pošty. Tím předejde komplikacím nejen s rejstříkovým soudem, ale především se správcem daně.

## Další články:

- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5\\* službami](#)
- [Festival jako prestižní teambuilding](#)
- [Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů](#)
- [Kultura jako prestižní benefit: Proč by právní firmy měly sázet na „inteligentní zážitky“? Rozhovor s JUDr. Martinou Jankovskou](#)
- [Wolters Kluwer uvádí na český trh AI právní pracovní prostor Libra s integrovaným obsahem](#)

## ASPI

- [Jak ušetřit na energiích, aniž byste porušili zákon](#)
- [SLUTO DAŇOVÁ & ÚČETNÍ firma roku 2025: Kdo se letos zařadil mezi špičky oboru?](#)
- [Novela stavebního zákona, transparentní odměňování a AI v právní praxi: zveme na odborné konference Wolters Kluwer](#)
- [Zásady a principy soukromého práva jako základ moderní právní praxe. Proč má studium LLM smysl nejen pro právníky](#)
- [Kmenové listy v s.r.o. - právní rámec, převod a praktické dopady](#)
- [Executive LLM: Prestižní milník pro právní profesionály. Business Institut otevírá jarní cyklus již 1. března](#)