

Měsíčník Rekodifikace & praxe: Otázky - odpovědi

eFocus

Časopis Rekodifikace & Praxe přináší vedle odborných statí také odpovědi na čtenářské dotazy k rekodifikační problematice. Z posledního - červencového - čísla pro vás vybíráme:

Ráda bych do katastru nemovitostí nechala zapsat předkupní právo, ale nejsem si úplně jistá, jaké dokumenty jsou k tomu zapotřebí. Lze do katastru nechat zapsat i hodnotu předkupního práva, tj. cenu, na které jsme se v případě dohody předkupního práva s protistranou dohodli?

Na dotaz odpovídá: **JUDr. Daniela Šustrová**, vedoucí kanceláře Katastrálního úřadu hl. m. Prahy

Zápis předkupního práva se do katastru nemovitostí provádí vkladem na základě smlouvy o zřízení předkupního práva. Předkupní právo může být sjednáno samostatně nebo jako vedlejší ujednání ke kupní nebo zástavní smlouvě apod. Vkladové řízení lze vyvolat předložením formalizovaného formuláře, jehož přílohou bude vkladová listina v jednom vyhotovení a bude-li uhrazen správní poplatek ve výši 1 000 Kč.

U předkupního práva se v katastru evidují údaje o zatížené nemovitosti, o oprávněném, o povinném v případě, kdy se právo vztahuje pouze ke spoluvlastnickému omezenou dobu. Z uvedeného vyplývá, že „hodnota předkupního práva“ může být uvedena ve smlouvě, avšak tento údaj nebude zveřejněn na listu vlastnictví, bude však obsahem listiny uložené ve sbírce listin katastrálního úřadu.

Jaké jsou podmínky zápisu sídla do veřejného rejstříku?

Na dotaz odpovídá: **JUDr. Ivo Walder**, soudce Krajského soudu v Ostravě

Ústavní pořádek ČR (zejména č. 11 a čl. 12 Listiny) jako základní lidské právo chrání vlastnické právo a nedotknutelnost obydlí. Je žádoucí, aby budova, bytová či nebytová jednotka, nebyla užívána proti vůli vlastníka nebo oprávněného uživatele. Navrhovatel zápisu sídla nebo jeho změny, proto musí rejstříkovému soudu doložit právní důvod užívání prostor, do nichž sídlo osoby, bylo jejím rozhodnutím umístěno [§ 14 zák. č. [344/2013](#) Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob (dále jen „zák. o veř. rejstřících.“)].

Právním důvodem užívání prostor bude např. vlastnické právo, nájemní nebo podnájemní smlouva, anebo jiný právní důvod umožňující užívání prostor za účelem naplnění smyslu formálního sídla. Tímto právním důvodem sice není písemné prohlášení vlastníka nemovitosti nebo jednotky anebo osoby oprávněné s nemovitostí, bytem nebo nebytovým prostorem nakládat podle § 14 odst. 2 zák. o veř. rejstřících, ale tímto prohlášení bude možné, pro usnadnění a zjednodušení, existenci právního důvodu v rejstříkovém řízení doložit. Toto prohlášení logicky neobstojí v situaci, kdy bude zjištěno, že právní důvod užívání prostor neexistuje, odpadl nebo je sporný.

Právní důvod užívání prostor nebude třeba dokládat, bude-li tato skutečnost zjistitelná z informačního systému veřejné správy nebo jeho části, která je veřejnou evidencí, rejstříkem nebo seznamem. Bude-li tedy např. právní důvod užívání zjistitelný z katastru nemovitostí, návrh nebude třeba dále v tomto smyslu dokládat. Nedoloží-li návrhovatel právní důvod užívání prostor, do nichž umístil sídlo v souladu s § 14 zák. o veř. rejstřících, ani po výzvě podle § 88 zák. o veř. rejstřících a § 43 o. s. ř., rejstříkový soud návrh na zápis do rejstříku podle § 86 písm. e) zák. o veř. rejstřících odmítne.

Prohlášení (souhlas s umístěním sídla) vlastníka nemovitosti nebo jednotky anebo osoby oprávněné s nemovitostí, bytem nebo nebytovým prostorem nakládat, jímž se, pro účely rejstříkového řízení, dokládá právní důvod užívání prostor, nesmí předcházet podání návrhu o více než tři měsíce a podpis na něm musí být úředně ověřen. V případě spoluvlastnictví těchto věcí, bude třeba respektovat právní úpravu rozhodování spoluvlastníků se společnou věcí. Spoluvlastníci o udělení souhlasu s umístěním sídla budou zpravidla rozhodovat většinou hlasů, podle jejich podílů (§ 1118 až § 1130 obč. zák.), ve specifických případech (významná záležitost nebo omezení na dobu delší než 10 let) dvoutřetinovou většinou, resp. jednohlasně. U věcí patřících do společného jmění manželů bude zpravidla třeba souhlasu obou manželů, když obvykle nepůjde o běžnou záležitost (§ 689 odst. 1 obč. zák.). Prohlášení bude muset být tedy podepsáno příslušnou většinou nebo všemi spoluvlastníky.

Povinností právnické osoby je zajistit, aby právní důvod užívání prostor existoval po celou dobu, kdy jsou tyto prostory uvedené ve veřejném rejstříku zapsány jako její sídlo. V opačném případě porušuje právnická osoba donucující ustanovení zákona ve smyslu § 9 odst. 1 zák. o veř. rejstřících. Nejedná-li právnická osoba nápravu, může soud i bez návrhu rozhodnout o jejím zrušení s likvidací. Takový postup bude také vždy v zájmu ochrany třetích osob, když účelem § 14 zák. o veř. rejstřících je výhradně jejich ochrana. Dozví-li se rejstříkový soud, že oprávněná osoba odvolala svůj souhlas s umístěním sídla, vyzve právnickou osobu, aby právní důvod užívání prostor doložila, resp. osvědčila, že původní právní titul trvá, doposud neskončil, nebo byl nahrazen jiným platným právním titulem. Samotné odvolání souhlasu ještě neznamena ztrátu právního důvodu užívání prostor.

Na webových stránkách časopisu [Rekodifikace & Praxe](#) lze najít všechny otázky, které čtenáři do redakce zaslali a které byly následně zodpovězeny vybraným týmem předních českých odborníků na dané oblasti práva. Máte-li tedy i vy konkrétní dotaz, napište nám jej, stejně jako další náměty a podněty k zpracování dalších témat, na e-mailovou adresu rekodifikace-dotazy@wolterskluwer.cz.

Časopis *Rekodifikace & Praxe* může objednat >>> [zde](#).
nakladatelství Wolters Kluwer

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #12: Skrytá slabina úspěchu: zakladatelský paradox v řízení bohatství](#)
- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [ESG Simple jako praktická opora pro ESG reporting malých a středních podniků](#)
- [Partner BBH Tomáš Sedláček obdržel prestižní ocenění „Lawyer of the Year“ na IFLR Europe](#)

Awards 2026 v Londýně

- [LEAGLE.ONE: Kdo pomůže dětem vybrat správnou cestu, když dnešní profese zítra nemusí existovat?](#)
- [Jindřich Fuka novým advokátem Aegis Law](#)
- [LEAGLE.ONE: Advokacie po nástupu AI: Kdo se přizpůsobí, získá náskok. Kdo ne, může zůstat pozadu](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Český Deloitte Legal posiluje: Jiřina Procházková jmenována CE partnerkou](#)
- [V lednu přišel šok. Ze seznamu zmizely tisíce soudních překladatelů](#)
- [LEAGLE.ONE: Triangle Family Office #11: Mezigenerační převod majetku: Největší chyba je neudělat nic](#)