

# 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. Nejednají-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 neznamená 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](mailto:rekodifikace-dotazy@wolterskluwer.cz).

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

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

## Další články:

- [Vedení BBH posiluje o přední expertku na soutěžní právo z A&O Shearman Ivanu Halamovou Dobíškovou](#)
- [V rámci charitativní akce Měsíc sportu advokátní kanceláře a daňoví poradci vysportovali téměř 400 tisíc korun na podporu projektu Pomozte dětem](#)
- [KOLAROVA LEGAL: Nová advokátní kancelář v centru Prahy míří na špičku korporátního a transakčního práva](#)

- [LEAGLE.ONE: Informace nestačí. Proč vzdělávání bez prožitku selhává](#)
- [Diskuzní čtvrky nad trestním právem \(online - živé vysílání\) - 14.5.2026](#)
- [Legal Innovation Day 2026: Praktické využití umělé inteligence v právní praxi](#)
- [Promlčení práva ve světle aktuální judikatury NS ČR Na co si dát pozor při uplatňování promlčení podle současné právní úpravy?](#)
- [LEAGLE.ONE: Prodáváte firmu, nebo kus života? Pravda o rodinných akvizicích](#)
- [Clifford Chance Prague Association jmenuje dva nové Counsels a jednoho Of Counsel](#)
- [Vítězem Zákona roku je flexinovela zákoníku práce, bodovaly také daňové a účetní změny](#)
- [Advokátní kancelář Eversheds Sutherland posiluje svůj nemovitostní tým](#)