

27. 5. 2015

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

# Některé aspekty předkupního práva podle NOZ

Institut předkupního práva je v zákoně č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) upraven v §§ 2140 až 2149. Smyslem předkupního práva je povinnost prodávajícího nabídnout věc, kterou zamýšlí prodat třetí osobě (tzv. koupěchtivému), ke koupi osobě, které svědčí předkupní právo, tj. předkupníkovi. V případě, že má předkupník zájem danou věc koupit, realizuje se kupní smlouva mezi ním a prodávajícím za stejných podmínek jako mezi prodávajícím a koupěchtivým.



**WEINHOLD LEGAL**

Oproti předchozí úpravě starého občanského zákoníku je nově stanoven časový okamžik, ve kterém vzniká povinnost prodávajícího nabídnout prodávanou věc předkupníkovi. Ustanovení § 2143 občanského zákoníku stanoví, že povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým. Předchozí úprava podobné ustanovení neobsahovala a v souladu se závěry stanovenými v judikatuře Nejvyššího soudu ČR mohl prodávající svou povinnost splnit kdykoli. Existence konkrétní nabídky kupní ceny[1] ani existence konkrétního kupujícího nebyla nutná.[2] Občanský zákoník oproti tomu spojuje nabídku k uplatnění předkupního práva s existencí kupní smlouvy uzavřené mezi prodávajícím a koupěchtivým.

Jakmile dojde k uzavření příslušné kupní smlouvy, vzniká povinnost prodávajícího nabídnout věc ke koupi předkupníkovi. V souladu s § 2147 občanského zákoníku tak prodávající učiní tím, že ohlásí předkupníkovi všechny podmínky prodeje podle kupní smlouvy a sdělí mu rovněž obsah kupní smlouvy. Občanský zákoník nestanoví dobu, do kdy je povinen takovou nabídku učinit, nicméně lze dovodit, že tak může učinit nejpozději do převodu vlastnického práva k dotčené věci ve prospěch třetí osoby. Pokud tak neučiní, nastoupí úprava týkající se porušení předkupního práva.

Nové ustanovení § 2143 občanského zákoníku je dále doplněno ustanovením § 2145 občanského zákoníku, který stanoví, že pokud koupěchtivý věděl o předkupním právu nebo o něm musel vědět (např. v případě, že je předkupní právo zapsáno ve veřejném seznamu), platí, že je smlouva uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva. Smyslem tohoto ustanovení je zejména ochrana prodávajícího, aby nebyl bez dalšího zavázán k plnění jak vůči předkupníkovi tak vůči koupěchtivému.

V souladu s § 2149 občanského zákoníku je předkupník povinen zaplatit za věc kupní cenu ve výši, kterou nabídl v kupní smlouvě koupěchtivý je dále povinen splnit další podmínky nabídnuté koupěchtivým v kupní smlouvě. Pokud by předkupník nebyl schopen poskytnout vedlejší plnění, ke kterému se zavázal koupěchtivý (např. by se jednalo o plnění osobnostní povahy), je možné nahradit toto plnění penězi. V případě, že se kupní smlouva uzavřená s koupěchtivým týkala více věcí, za

keré byla stanovena souhrnná kupní cena a není tedy možné určit z kupní smlouvy cenu předmětné věci, stanoví odst. 2 § 2149 občanského zákoníku, že předkupník zaplatí pouze poměrnou část kupní ceny. Prodávající je nicméně oprávněn požadovat, aby předkupník koupil s věcí vše, co od ní nemůže být odděleno bez poškození, tj. i věci na které se předkupní právo nevztahuje. Občanský zákoník tímto řeší situace, kdy například prodávané nemovitě věci tvoří ekonomický celek a prodat pouze jednu z nich by nedávalo z ekonomického pohledu smysl a mohlo by to způsobit prodávajícímu ztrátu (např. proto, že samostatně by byly takové nemovitě věci neprodejně). V takovém případě bude předkupník povinen koupit od prodávajícího všechny věci tvořící ekonomický nebo funkční celek, tak aby prodávajícímu nevznikla újma.



**Mgr. Ondřej Havlíček, LL. M.**

[Weinhold Legal, v.o.s.](#)  
advokátní kancelář

Florentinum  
Na Florenci 2116/15  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 385 333  
Fax: +420 225 385 444  
e-mail: [wl@weinholdlegal.com](mailto:wl@weinholdlegal.com)

-----  
[1] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 25 Cdo 2764/99 stanoví, že „Pro posouzení toho, zda prodejem spoluvlastnického podílu nemovitosti bylo porušeno předkupní právo spoluvlastníka, není rozhodující, zda v době, kdy mu byl podíl nabídnut k výkupu, nabídl konkrétní zájemce o koupi prodávajícímu spoluvlastníku kupní cenu. Podstatné je porovnání ceny, případně dalších podmínek, za nichž došlo k prodeji jinému, s tím, za jakou cenu a za jakých dalších podmínek nabídl předtím povinný spoluvlastník prodej oprávněnému.“

[2] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 30 Cdo 153/2002 stanoví, že „V době, kdy je nabídka na převod spoluvlastnického podílu učiněna dalšímu spoluvlastníku, nemusí konkrétní kupující existovat. Kupujícímu však nemůže být věc přenechána za cenu nižší, případně za výhodnějších podmínek, než které byly obsažené v nabídce oprávněnému spoluvlastníku. Pokud kupující následně kupní smlouvu neuzavře, lze spoluvlastnický podíl převést po zániku předkupního práva oprávněného na jiného kupujícího, avšak nikoliv za kupní cenu či za podmínek pro nabyvatele výhodnějších, než které byly uvedeny v nabídce spoluvlastníkovi.“

## Další články:

- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)