

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

Podstata předkupního práva jako závazkového či věcného práva

Předkupní právo jako jedno z vedlejších ujednání při kupní smlouvě přináší omezení kupujícímu jako budoucímu vlastníku věci z hlediska jeho dispozičního práva. Předkupní právo se zakládá dohodou mezi prodávajícím a kupujícím. Obsahem této dohody je závazek kupujícího, že v případě, že se rozhodne věc v budoucnu prodat, nabídne ji nejprve tomu, od koho ji koupil.

Předkupní právo jako jedno z vedlejších ujednání při kupní smlouvě přináší omezení kupujícímu jako budoucímu vlastníku věci z hlediska jeho dispozičního práva. Předkupní právo se zakládá dohodou mezi prodávajícím a kupujícím. Obsahem této dohody je závazek kupujícího, že v případě, že se rozhodne věc v budoucnu prodat, nabídne ji nejprve tomu, od koho ji koupil. Zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník ve svém ustanovení § 602 výslovně umožňuje, aby bylo předkupní právo sjednáno i pro případ jiného zcizení věci než prodejem, například darování atd.

Jak z povahy předkupního práva vyplývá, nezakládá předkupní právo oprávněnému právo domáhat se na povinném, aby mu věc prodal. Předkupní právo se aktivuje až v okamžiku, kdy se vlastník věci, ke které má oprávněný předkupní právo, rozhodne ji prodat případně jinak zcizit. Pouze tehdy musí povinný tomu, kdo je oprávněn nabídnout věc ke koupi. Předkupní právo tak ukládá povinnost jen tomu, kdo slíbil věc nabídnout ke koupi. Pokud povinný této své povinnosti nedostojí, může oprávněnému vzniknout nárok na náhradu škody podle občanského zákoníku. Práva a povinnosti z tohoto závazkového vztahu působí pouze mezi stranami vztahu jsou nepřevoditelná a nepřecházejí na právní nástupce.

Podle § 603 odst. 2 však může předkupní právo vzniknout i jako věcné právo, které působí i vůči nástupcům kupujícího. Právo se váže k věci a ne k osobě vlastníka, a proto působí i vůči právním nástupcům povinného. Prodávajícímu zůstává zachováno předkupní právo vůči právním nástupcům kupujícího i v situaci, kdy nekoupil věc nabídnutou kupujícím. V případě předkupního práva jako práva věcného je nutné, aby smlouva byla uzavřena písemně. Předkupní právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí.

Dojde-li k porušení předkupního práva, má oprávněný možnost se buď na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi, anebo mu zůstane předkupní právo zachováno. Smlouva, která byla uzavřena s porušením předkupního práva, není tedy neplatná, ale oprávněný má možnost domáhat se, aby mu prodaná věc byla nabídnuta ke koupi. Nabyvateli tedy může vzniknout právní povinnost nabídnout věc oprávněnému ke koupi, a to v tom rozsahu a za podmínek jako měl povinný. Pokud oprávněný nevyužije možností nabízených mu pro případ porušení předkupního práva proti nabyvateli, zůstává mu předkupní právo i nadále zachováno.

Předkupní právo, ať už jde o závazkový vztah nebo věcné právo, nepřechází na dědice oprávněné osoby a nelze je převést na jinou osobu. Předkupní právo je osobněprávním nárokem.

Další články:

- [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](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)