

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:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)