

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

Právní důvod k užívání prostor zapsaných jako místo podnikání nebo sídlo podnikatele a novela obchodního zákoníku

Dnem 1. ledna 2012 vstoupila v účinnost novela obchodního zákoníku (dále také „ObchZ“), vyhlášená pod č. [351/2011](#) Sb. Tato novela přináší do obchodního, ale také do živnostenského práva, hned několik změn. Jednou z nich je i povinnost, aby podnikatel měl k prostorům zapsaným jako jeho místo podnikání také právní důvod jejich užívání, a to nejen v okamžiku zápisu do obchodního rejstříku, popř. jiné zákonem upravené evidence, ale po celou dobu, kdy jsou tyto prostory zapsány jako jeho místo podnikání nebo sídlo.



Novela reaguje na nežádoucí praxi, kdy podnikateli v době zápisu místa podnikání či sídla do obchodního rejstříku nebo jiné zákonem upravené evidence sice svědčí právní důvod užívání takových prostor, ovšem později tento právní důvod odpadne (např. výpověď nájemní smlouvy). Podnikateli ale tyto prostory zůstanou nadále do obchodního rejstříku nebo jiné zákonem upravené evidence zapsány jako místo podnikání (u FO) nebo sídlo (u PO).

Tento stav je nežádoucí pro samotného podnikatele, např. v důsledku faktu, že jej na uvedené adrese nemohou kontaktovat potenciální zákazníci, ale hlavně pro vlastníka těchto prostor, protože existence takového zápisu může, a to i podstatně, ztížit vlastníkově další nakládání s danými nemovitostmi[1].

V obchodním zákoníku je předmětná povinnost trvajících právního důvodu k prostorům stanovena jednak **pro podnikatele - fyzickou osobu** v § 2 odst. 3, a jednak **pro podnikatele obecně** (ve smyslu § 2 odst. 2 ObchZ) v § 37 odst. 2 ObchZ.

Ustanovení § 2 odst. 3 má nově upřesněnou větu druhou, která tak důsledně navazuje na větu první tím, že stanoví, že podnikatel - fyzická osoba je povinen zapisovat **své skutečné místo podnikání do obchodního rejstříku nebo do jiné zákonem upravené evidence**. Touto změnou se obchodnímu rejstříku odebrá úloha výlučného pramene této informace a definice místa podnikání se tak rozšiřuje. V další části tohoto odstavce se podnikateli - fyzické osobě ukládá, podobně jako v rámci ustanovení § 37 odst. 2 ObchZ, **povinnost mít k těmto prostorům právní důvod užívání po celou dobu svého podnikání**. Jak vyplývá z důvodové zprávy, je připuštěna dočasná ztráta právního důvodu užívání místa podnikání, přičemž však zůstává otázkou, jaká konkrétní doba bude v praxi považována za „dočasnou ztrátu právního důvodu“. Každopádně je jisté, že pokud bude tato

doba shledána překročenou, bude živnostenský úřad oprávněn **ke zrušení živnostenského oprávnění**.

Ustanovení § 37 odst. 2 ObchZ nově odebírá navrhovateli zápisu do obchodního rejstříku povinnost doložit při návrhu na zápis také právní důvod užívání prostor, do nichž umístil své sídlo nebo místo podnikání, pokud je tento právní důvod zjistitelný z veřejně dostupných informačních zdrojů (např. katastr nemovitostí). Dále se v tomto odstavci **podnikateli ukládá ona klíčová povinnost mít právní důvod užívání těchto prostor po celou dobu, kdy jsou tyto prostory zapsané v obchodním rejstříku jako sídlo nebo místo podnikání**. Tento právní důvod se dokládá alespoň písemným prohlášením vlastníka nemovitosti, případně osoby oprávněné nemovitostí jinak nakládat, že s umístěním sídla nebo místa podnikání souhlasí. Nově však toto prohlášení nesmí být, z důvodu právní jistoty, starší než **tři měsíce** a dále podpisy na něm musí být opatřeny **úředním ověřením**, aby se zamezilo v dosavadní praxi poměrně častému zneužívání těchto podpisů. K výše popsanému doložení právního důvodu užívání prostor podnikatele vyzve soud zpravidla tehdy, pokud se dozví, že podnikatel zmíněný právní důvod nemá. Soud popřípadě podnikatele vyzve, aby přemístil své místo podnikání nebo sídlo do prostor, ke kterým právní důvod užívání má. Tímto jsou podnikateli ze strany soudu nabídnuty kroky ke zjednání nápravy, které musí podnikatel učinit, aby zamezil rozhodnutí soudu o **zrušení právnické osoby a nařízení likvidace** podle § 29 odst. 6 ObchZ.



Mgr. Radek Salajka



JUDr. Petr Novotný

[MT Legal s.r.o., advokátní kancelář](#)

Karoliny Světlé 25
110 00 Praha 1

Tel.: + 420 222 866 555
Fax: + 420 222 866 546
e-mail: info@mt-legal.com

Jakubská 121/1

602 00 Brno 2

Tel.: + 420 542 210 351
Fax: + 420 542 212 518
e-mail: info@mt-legal.com

Bukovanského 1345/30
710 00 Ostrava – Slezská Ostrava

Tel.: + 420 596 629 503
Fax: + 420 596 629 508
e-mail: info@mt-legal.com

[1] K tomu srov.: Důvodová zpráva, obecná část, odst. I, bod. 1.2.1.: „Předmětná nemovitost se častokrát stává neprodejnou.“

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

Další články:

- [Zaplatit za logo nestačí. Jaká práva skutečně získáváte?](#)
- [Komunitní energetika od 1. srpna 2026: co se skutečně mění](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 41.: Záruka za jakost v kupní smlouvě](#)
- [Komu náleží vlastnické právo k náhradní veřejné komunikaci postavené investorem?](#)
- [AML rizika u luxusních nákupů](#)
- [Recentní judikatura Nejvyššího soudu k důvodům neplatnosti usnesení valné hromady](#)
- [Ocenění nemovitosti v dědickém řízení: kdy postačí odhad a kdy je nutný znalecký posudek](#)
- [Tlačítko pro odstoupení od smlouvy jako nový standard spotřebitelského online rozhraní](#)
- [Cyber Resilience Act: od září 2026 budete muset hlásit incidenty i zranitelnosti. Jste na to připraveni?](#)
- [Sankce Evropské unie proti Rusku a jejich dopad na obchodní smlouvy](#)
- [Deset nejčastějších chyb jednatelů, které mohou stát miliony](#)