

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

## Předkupní právo I.

Předkupní právo může být sjednáno v kupní smlouvě jako jedno z vedlejších ujednání. Obecnou právní úpravu institutu předkupního práva obsahuje občanský zákoník v ustanoveních §§ 602-609, tato obecná úprava se použije jak pro předkupní právo sjednané přímo ve smlouvě (smluvní předkupní právo), tak vzniklé na základě zákona (zákonné předkupní právo, např. § 140) a lze ji použít také pro oblast obchodních závazkových vztahů.

Předkupní právo může být sjednáno v kupní smlouvě jako jedno z vedlejších ujednání. Obecnou právní úpravu institutu předkupního práva obsahuje občanský zákoník v ustanoveních §§ 602-609, tato obecná úprava se použije jak pro předkupní právo sjednané přímo ve smlouvě (smluvní předkupní právo), tak vzniklé na základě zákona (zákonné předkupní právo, např. § 140) a lze ji použít také pro oblast obchodních závazkových vztahů.

Institut předkupního práva lze charakterizovat jako právní vztah, kde na jedné straně má vlastník věci, který hodlá věc prodat event. zcizit jiným způsobem povinnost tuto věc nabídnout ke koupi dřívějšímu vlastníku. Jedná se tedy o právní vztah, kde oproti předkupnímu právu jedné osoby stojí povinnost druhé osoby nabídnout věc ke koupi – tzv. předkupní povinnost. Osoba oprávněná z předkupně právního vztahu nemůže své právo uplatnit dříve než osoba zavázaná bude chtít věc zcizit (tj. prodat, darovat apod.).

Předkupní právo může být dohodnuto buď přímo v kupní smlouvě nebo ve smlouvě samostatné. Věc, k níž se předkupní právo vztahuje musí být individualizována, může se jednat jak o věc movitou tak věc nemovitou. Předkupní právo k nemovitosti musí být vždy sjednáno v písemné smlouvě. Předkupní právo lze dohodnout nejen pro případ prodeje věci, ale i pro jiný způsob zcizení.

Předkupní právo je právem osobní povahy, které nelze převést na jinou osobu a není možné ani jeho dědění, předkupní právo zaniká smrtí oprávněného. Je však možné, aby bylo předkupní právo zřízeno nejen pro druhou smluvní stranu, ale i pro třetí osobu. Obecně se tedy předkupní právo zřizuje jako závazkový právní vztah – práva a povinnosti z předkupního práva působí pouze mezi smluvními stranami a nepřecházejí s vlastnictvím věci na právní nástupce. Občanský zákoník umožňuje sjednat předkupní právo jako právo věcné – předkupní právo potom zůstává oprávněné osobě zachováno i v případě, že nabídnutou věc nekoupil a působí i vůči právním nástupcům povinného. Smlouva o předkupním právu jako o právu věcném musí být písemná a právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí. Věcně právní povahu má i předkupní právo vzniklé na základě zákona.

Základní povinností povinné osoby je učinit, v případě, že chce věc prodat či jinak zcizit, nabídku ke koupi osobě oprávněné. Nabídka ke koupi musí obsahovat podmínky koupě, na kterých se strany původně dohodly. Nedošlo-li již dříve k dohodě o ceně a dalších podmínkách, musí nabídka obsahovat cenu a podmínky nabídnuté za věc třetí osobou. Nabídka musí dále splňovat obecné požadavky na ofertu a jedná-li se o předkupní právo k nemovitosti, musí být nabídka písemná. Není-li dohodnuta doba, do jaké doby ode dne doručení nabídky, má být prodej proveden, musí oprávněná osoba vyplatit movitost do osmi dnů, nemovitost do dvou měsíců po nabídce. Uplyne-li tato doba marně, předkupní právo zanikne. Předkupní právo zaniká také odmítnutím nabídky. Za odmítnutí je třeba považovat také projev vůle věc koupit, ale za nižší cenu. Zamlčí-li však povinná osoby některé podmínky smlouvy, jež má být uzavřena s třetí osobou, dojde tak k porušení její povinnosti a může jí vzniknout závazek k náhradě škody podle § 420. Jedná-li se o předkupní právo věcněprávní, odmítnutím předkupní právo nezaniká, povinná osoba prodejem věci jiné osobě neporušuje svou

povinnost a předkupní povinnosti přecházejí na nabyvatele věci.

V příštím příspěvku se budeme podrobněji zabývat právními následky porušení povinností z předkupního právního vztahu.

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

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

## Další články:

- [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](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Vyčlenění rodinných nemovitostí \(i v podobě podílu v bytovém družstvu\) do svěřenského fondu](#)
- [Sport versus EU - aktuální sportovní kauzy rozhodované Soudním dvorem EU](#)
- [Dokazování negativních skutečností ve sporném řízení](#)
- [Neoprávněný odběr elektřiny - překvapení vlastníka?](#)
- [Rodič u dítěte v nemocnici: právo na přítomnost neznamená bez dalšího právo na přespání na jip/jirp](#)