

20. 1. 2010

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

## Sídlo podnikatelů po novele a problémy s jeho výmazem

S účinností od 20. července 2009 bylo zákonem č. [215/2009](#) Sb. novelizováno mimo jiné ustanovení § 19c zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), v němž je obsažena obecná úprava sídla právnických osob, včetně sídla obchodních společností ve smyslu ust. § 2 odst. 2 zákona č. [513/1991](#) Sb., obchodního zákoníku (dále jen „obchodní zákoník“). Citovanou novelou došlo k vypuštění ustanovení § 19c odst. 2 občanského zákoníku ve znění do 19.7.2009, podle kterého muselo být sídlo právnické osoby určeno adresou, kde právnická osoba sídlí skutečně, tedy místem, kde je umístěna její správa a kde se veřejnost může s právnickou osobou stýkat. Dle doktríny tzv. „skutečného sídla“ musí být sídlo právnické osoby umístěno na adrese, kde společnost reálně sídlí, tedy tam, kde je umístěno vedení společnosti, v místě, kde se zaměstnanci a obchodní partneři mohou s právnickou osobou stýkat.



Zákonodárce dále výslovně stanovil důsledky zápisu sídla do obchodního rejstříku ve vztahu k třetím osobám, když v ustanovení § 19c odst. 3 určuje, že *„Každý se může dovolat skutečného sídla právnické osoby. Proti tomu, kdo se dovolá sídla zapsaného ve veřejném rejstříku, nemůže právnická osoba namítat, že má skutečné sídlo v jiném místě.“* Tyto důsledky zápisu jiného než skutečného sídla byly dříve dovozovány z obecného principu materiální publicity, který pro obchodní rejstřík určuje ustanovení § 29 obchodního zákoníku.

Zákon tedy nyní nestanovuje povinnost určit a zapsat do veřejného rejstříku skutečné sídlo právnické osoby, tj. pozitivněprávní úprava se přiklonila ke koncepci tzv. sídla zapsaného či fiktivního (tj. sídla, které je uvedeno ve statutárních dokumentech právnických osob či zapsané ve veřejnoprávních registrech). K úplnému odklonu od doktríny skutečného sídla nicméně nedošlo - v ustanovení § 19c odst. 3 věta první občanského zákoníku je stanoveno, že *„Každý se může dovolat skutečného sídla právnické osoby“*. Toto dovolání se skutečného sídla právnické osoby samozřejmě předpokládá informovanost třetích osob o tomto skutečném sídle. Lze dodat, že podnikatel, který je fyzickou osobou, je dle ustanovení § 2 odst. 3 obchodního zákoníku povinen i nadále zapisovat do obchodního rejstříku své skutečné místo podnikání.

Zákonodárce dále setrvává na zákazu umístění sídla právnické osoby v bytě, pokud to odporuje povaze právnické osoby nebo rozsahu její činnosti a rovněž povoluje určit v zakladatelském

dokumentu společnosti sídlo pouze určením názvu obce, ve které bude umístěno, nikoli plnou adresou sídla.

Důsledkem citované novely je vyloučení aplikace ustanovení § 29 odst. 6 obchodního zákoníku, podle kterého *„Jestliže obsah zápisu v obchodním rejstříku odporuje donucujícímu ustanovení zákona a nelze dosáhnout nápravy jinak, rejstříkový soud vyzve podnikatele ke zjednání nápravy. Jde-li o právnickou osobu a tato osoba ve stanovené lhůtě nezjedná nápravu, může soud i bez návrhu, je-li takový postup v zájmu ochrany třetích osob, rozhodnout o jejím zrušení s likvidací.“* Porušení principu jednoty zapsaného a skutečného sídla již tedy neumožňuje soudu rozhodnout o zrušení společnosti s likvidací dle ustanovení § 29 odst. 6 obchodního zákoníku, tj. i bez návrhu.

V praxi dochází v souvislosti s převody obchodních společností na třetí osoby a navazující změnou statutárních orgánů obchodních společností často k situaci, kdy vlastník nemovitosti, v níž je sídlo obchodní společnosti umístěno, nemá dále zájem umožnit obchodní společnosti sídlit v jeho nemovitosti. Důvody mohou být různé, od změny předmětu podnikání společnosti, jednání (či naopak nejednání) nových statutárních orgánů a společníků až po osobní antipatie zúčastněných. Pokud vlastník nemovitosti využije svých práv způsobem, v jehož důsledku dojde k zániku užívacího titulu k nemovitosti, v níž je sídlo obchodní společnosti umístěno (dojde například k ukončení nájemní smlouvy), nemá bohužel právní prostředek domoci se rovněž výmazu sídla společnosti z obchodního rejstříku. Neexistence užívacího titulu k sídlu společnosti se tedy bez aktivního jednání společnosti, o jejíž sídlo se jedná, respektive jejích statutárních orgánů, nemůže promítnout v odpovídajícím zápisu ve veřejné evidenci. S ohledem na skutečnost, že dle současné judikatury (jak bude níže popsána) není možné provést výmaz sídla společnosti z obchodního rejstříku, aniž by byl současně navržen zápis sídla nového, jsou vlastníci nemovitosti omezováni ve výkonu svého vlastnického práva minimálně tím, že třetí osoby jednající v důvěře v rejstříkový zápis se podnikatele pokouší kontaktovat na adrese jeho sídla zapsaného v obchodním rejstříku.

Výmazem sídla právnické osoby se zabýval Nejvyšší soud České republiky, který ve svém usnesení ze dne 24.6.2008, sp. zn. 29 Cdo 3088/2007 shrnul výsledky dosavadního řízení následovně: odvolací soud potvrdil usnesení soudu prvního stupně, kterým odmítl zápis výmazu sídla do obchodního rejstříku v případě, že navrhovatelem nebyla obchodní společnost, které se návrh týká, ale vlastník nemovitosti, v níž sídlo bylo umístěno. Dle ustanovení § 31 odst. 1 obchodního zákoníku odvolací soud dovodil, že návrh na zápis změny do obchodního rejstříku je primárně oprávněna podat obchodní společnost, které se zápis týká. Návrh musí být podán bez zbytečného dokladu po vzniku rozhodné skutečnosti. Od okamžiku vzniku rozhodné skutečnosti pak začíná běžet 15-ti denní lhůta, po jejímž marném uplynutí může návrh na zápis výmazu sídla podat i jiná osoba, která na něm doloží právní zájem a k návrhu přiloží předepsané listiny (§ 31 odst. 2 obchodního zákoníku). Podle názoru odvolacího soudu, neexistuje-li takováto rozhodná skutečnost, ze které bude změna sídla vyplývat, nemůže ani marně uplynout 15-ti denní lhůta dle § 31 odst. 2 proto, aby návrh na zápis změn do obchodního rejstříku mohla podat osoba odlišná od obchodní společnosti, jíž se návrh na zápis do obchodního rejstříku týká. Navrhovatel - vlastník nemovitosti - tedy není osobou aktivně legitimovanou k podání návrhu na výmaz sídla z obchodního rejstříku.

V dovolacím řízení bylo dovolatelkou mimo jiné argumentováno, že sídlo právnické osoby musí být určeno adresou, kde právnická osoba sídlí skutečně, tedy místem, kde je umístěna její správa a kde se veřejnost může s právnickou osobou stýkat.

Nejvyšší soud argumentuje, že lhůta pro podání návrhu uvedená v § 31 odst. 1 obchodního zákoníku se skládá z lhůty „bez zbytečného odkladu po vzniku rozhodné skutečnosti“ a z navazující lhůty 15-ti dnů. Tzv. rozhodnou skutečností je právní skutečnost, v jejímž důsledku dochází ke změně údajů zapisovaných v obchodním rejstříku. *„Vzhledem k principu skutečného sídla, kterým je příslušná právní úprava ovládána, je rovněž nezbytné, aby toto rozhodnutí o změně sídla bylo i fakticky*

*realizováno, jinými slovy, aby došlo k faktickému přemístění sídla společnosti z adresy, která je jako její sídlo zapsaná v obchodním rejstříku, na jinou adresu. Jakmile společnost rozhodla o změně sídla a toto rozhodnutí realizovala (správa společnosti je umístěna na jiné adrese, než je ta, která je jako sídlo společnosti zapsána v obchodním rejstříku), počíná běžet lhůta k podání návrhu na zápis změny sídla do obchodního rejstříku“. Nejvyšší soud uzavírá, že „v daném případě společnosti povinnost podat návrh na zápis výmazu sídla nevznikla, když o změně svého sídla nerozhodla, nezačala lhůta k podání návrhu na zápis změny sídla do obchodního rejstříku jinou osobou vůbec běžet“ a že „skutečností zakládající povinnost podat návrh na zápis změny sídla do obchodního rejstříku není ani to, že dovolatelka s umístěním sídla společnosti ve své nemovitosti nyní nesouhlasí, neboť ani tímto nesouhlasem ke změně sídla nedojde.“ Dále soud dodává, že právní úprava rejstříkového řízení je ovládána registračním způsobem, tj. rejstříkový soud nemá ani prostor pro zjišťování a prokazování sporných skutečností, včetně sporných skutečností vztahujících se k sídlu obchodních společností.*

Naproti tomu Vrchní soud v Praze ve svém usnesení ze dne 13.3.2007 sp. zn. 7 Cmo 422/2006 zastává názor opačný. Právní věta citovaného usnesení zní takto: „Bylo-li rejstříkovému osudu doloženo, že adresa zapsaná jako sídlo v obchodním rejstříku není skutečným sídlem právnické osoby, je povinností rejstříkového soudu takové sídlo z obchodního rejstříku vymazat“.

V dané věci soud prvního stupně konstatoval, že navrhovatelé jsou k podání návrhu aktivně legitimováni jako vlastníci nemovitosti, v níž je umístěno sídlo obchodní společnosti – návrh je jejich jedinou možností, jak se mohou domáhat zápisu změny do obchodního rejstříku, když brání své základní lidské právo vlastnit majetek. Na druhé straně uvádí, že pouhým provedením výmazu sídla právnické osoby by třetí osoby byly vystaveny právní nejistotě, neboť by nebylo zřejmé, v jakém místě je možnost se s právnickou osobou stýkat a kam je možno jí doručovat písemnosti. Také by nastaly obtíže při určování místní příslušnosti orgánů moci veřejné. „Soud má za to, že je třeba dát přednost právní jistotě třetích osob před ochranou individuálního práva menšinového okruhu subjektů s tím, že podnikne všechny potřebné kroky dle § 29 odst. 6 obchodního zákoníku k tomu, aby nebyly vlastníci nemovitosti nadále zatěžováni fiktivním sídlem nefunkční společnosti.“

Vrchní soud argumentuje následovně: občanský zákoník (pozn. ve znění účinném do 19.7.2009) určoval dvě kritéria vzniku skutečného sídla právnické osoby, tj. umístění správy společnosti na adrese sídla společnosti a možnost veřejnosti se na této adrese se společností stýkat. Soud dále stanovuje třetí kritérium, které musí splňovat skutečné sídlo společnosti, a tím je existence právního důvodu užívání prostor, do nichž je sídlo umístěno. Dovozuje, že sídlo společnosti nemůže být představováno prostory, k jejichž užívání nemá společnost žádný právní důvod (jsou jí užívány neoprávněně).

Obecně lze dle soudu z právní úpravy bezpochyby dovodit, že je povinností společnosti vymazat sídlo, které není jejím skutečným sídlem, z obchodního rejstříku. Účelem zápisu v obchodním rejstříku je jeho soulad se skutečným stavem – nemá-li společnost žádné sídlo, nelze do obchodního rejstříku tedy ani zapsat žádné nové sídlo. „Pakliže určitá adresa již skutečným soudem není, mělo by ovšem být takové „sídlo“ z obchodního rejstříku vymazáno, neboť prvním a základním úkolem obchodního rejstříku je informování o skutečném právním stavu zapsaných osob (subjektů).“

Dále se soud zabývá účinky vzniku a zániku sídla. „Skutečné sídlo tedy nevzniká jeho zápisem do obchodního rejstříku, ale vzniká k okamžiku naplnění všech zákonných kritérií pro skutečné sídlo určených v daném konkrétním případě. Totéž platí i o jeho zániku, k zániku skutečného sídla dochází absencí byť jen jediného kritéria pro skutečné sídlo určeného, pročez jeho výmazem z obchodního rejstříku skutečné sídlo nezaniká. Takový výmaz jen zobrazuje skutečný stav, když skutečné sídlo již zaniklo fakticky a právně (např. zánikem právního důvodu užívání prostor, zánikem předpokladu umístění správy společnosti v sídle či možnosti stýkat se s veřejností na adrese sídla). Je tedy zřejmé, že bylo-li rejstříkovému soudu doloženo, že adresa zapsaná jako sídlo v obchodním rejstříku

*není skutečným sídlem právnické osoby, je povinností rejstříkového soudu takové sídlo z obchodního rejstříku vymazat. Pakliže není zároveň doloženo, případně k zápisu navrženo skutečné sídlo právnické osoby, je namístě postup soudu podle § 29 odst. 6 ObchZ, neboť absence skutečného sídla je v rozporu s kogentním ustanovením zákona, pročež je s ním v rozporu rovněž i obsah zápisu v obchodním rejstříku.“*

Jak již bylo výše uvedeno, důsledkem novely občanského zákoníku je vyloučení aplikace ustanovení § 29 odst. 6 obchodního zákoníku. Jedinou možností pro vlastníky nemovitostí, jak dosáhnout výmazu sídla, je provedení likvidace a výmaz obchodní společnosti z obchodního rejstříku (samozřejmě včetně výmazu údaje o jejím sídle) v důsledku postupu dle ust. § 68 odst. 6 písm. c) obchodního zákoníku, podle kterého „*může soud na návrh státního orgánu nebo osoby, která osvědčí právní zájem, rozhodnout o zrušení společnosti a o její likvidaci, jestliže zaniknou předpoklady vyžadované zákonem pro vznik společnosti.*“ Nemusí sice dojít k výzvě soudu k odstranění nedostatků ani nemusí být posuzováno kritérium ochrany třetích osob, nicméně aktivně legitimováni jsou pouze a) státní orgán b) osoba, která osvědčí právní zájem. V těchto případech tedy opět vyvstává výše popsany problém prokázání právního zájmu vlastníka nemovitosti.

Závěrem lze shrnout: Při řešení otázky konfliktu zájmů na ochraně právní jistoty třetích osob ve vztahu k právnickým osobám (ve smyslu jednoznačné identifikace právnické osoby pomocí údaje o jejím zapsaném sídle) a zájmu na ochraně práv vlastníků, v jejichž nemovitosti se nachází fiktivní sídla právnických osob (ve smyslu práva domoci se výmazu takového zápisu, odporujícímu stavu právnímu i faktickému) není stávající judikatura jednotná. Ustálení judikatury v řešení této otázky nelze patrně spatřovat ani v důsledku vydání citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 3088/2007, neboť shora popsaná změna legislativy ohledně sídel právnických osob může odůvodnit odchýlení se od závěrů uvedených v citovaném rozhodnutí, a to jak ze strany soudů nižších instancí, tak ze strany Nejvyššího soudu.



**JUDr. Hana Šmidrkalová**, advokátka  
autorka působí v advokátní kanceláři ŠACHTA & PARTNERS, v.o.s.

[ŠACHTA & PARTNERS, v.o.s.](#)

Radlická 28/663  
150 00 Praha 5

Tel.: +420 251 566 005  
Fax: +420 251 566 006  
e-mail: [jurista@jurista.cz](mailto:jurista@jurista.cz)

## Další články:

- [Smlouvy o vzájemném plnění v insolvenční - judikaturní závěry](#)
- [Aktuální úprava výpovědní doby dle zákoníku práce: komparace napříč Evropou](#)
- [JIRÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - KVĚTEN 2026](#)
- [DEAL MONITOR](#)
- [Zaměstnanecké benefity dle ustanovení § 6 odst. 9 písm. d\) zákona o daních z příjmů v roce 2026](#)
- [Hodnocení demo prostředí v IT veřejných zakázkách: užitečný nástroj, nebo cesta k netransparentnosti?](#)
- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Časté právní mýty o kamerách na pracovišti](#)
- [Přijetí prohlášení viny a povinnost soudu vypořádat námitky poškozeného](#)
- [10 otázek pro ... Michala Pálinkáse](#)