

15. 3. 2004

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

# Smluvní předkupní právo k nemovitostem z pohledu investora - část I.

Praktické zkušenosti nás učí, aby smlouva o zřízení předkupního práva jako práva věcného byla velice přesná. Zde bohužel neplatí, že méně je někdy více. Při vymezení práv a povinností vyplývajících z předkupního práva je totiž občanský zákoník velmi strohý. Ze současné textace občanského zákoníku lze dovést, že povinný by měl učinit nabídku, že nabídka se vykonává ohlášením všech podmínek a že v případě nemovitosti musí být tato nabídka (ohlášení) učiněna v písemné podobě.

Předkupní právo, byť jde o historický právní institut, není v důsledku jeho současné právní úpravy příliš využíváno. Současná právní úprava se již přežila a správná aplikace tohoto institutu v praxi vyžaduje kvalitní právní zpracování transakční dokumentace, jinak může být sjednání předkupního práva velmi rizikovou záležitostí.

Předmětem tohoto článku je rozbor praktických poznatků a zkušeností z úpravy a aplikace předkupního práva k nemovitostem. Tento článek se nezabývá, pokud to není nezbytně nutné, teoretickými úvahami spojenými s popisováním právního institutu.

Předkupní právo je jedním z historicky osvědčených právních institutů, který by měl být jednoznačný a v zásadě aplikovatelný bez větších problémů. Bohužel, současná právní úprava (lze-li vůbec o úpravě hovořit) a praxe je přesně opačná. Předkupní právo je dosud nedoceneným právním nástrojem, jehož úloha zřejmě v budoucnosti vzroste.

Účelem předkupního práva je po právní stránce zajistit, aby určitá osoba, které svědčí předkupní právo (tzv. oprávněný), měla možnost nabýt nemovitost v případě, kdy se vlastník nebo spoluvlastník takové nemovitosti (tzv. povinný; budeme nadále hovořit jen o vlastníku, přestože se totéž týká i spoluvlastníka nemovitosti) rozhodne vlastnické právo k nemovitosti převést na jinou osobu. Této možnosti oprávněného pak odpovídá povinnost vlastníka, zamýšlí-li nemovitost prodat, nabídnout tuto nemovitost přednostně právě jemu jako osobě, která má k dané nemovitosti předkupní právo. To je pro investory velmi důležité v případech, kdy není možné určitý pozemek získat přímo, ale je např. uzavírána nájemní smlouva. Při obecném vymezení předkupního práva lze dospět k závěru, že jde o jisté břemeno (nikoli však věcné břemeno jako takové), které zatěžuje vlastníka nemovitosti. V některých smlouvách se lze v praxi setkat s pojmem „věcné břemeno spočívající v předkupním právu“ apod. Takové vymezení je však nesprávné a matoucí a může mít negativní vliv na zápis předkupního práva do katastru nemovitostí. Předkupní právo je tedy vždy třeba chápat jako zatížení svého druhu, nikoli jako věcné břemeno.

Předkupní právo existuje ve dvou typech, a to jako tzv. zákonné předkupní právo a tzv. smluvní předkupní právo. Zákonným předkupním právem je typicky předkupní právo spoluvlastníků nemovitosti. V tomto případě se předkupní právo uplatní ze zákona, aniž by bylo nutné sepsat jakoukoli smlouvu o zřízení předkupního práva. Naproti tomu smluvní předkupní právo vzniká právě na základě smlouvy. U smluvního předkupního práva rozeznáváme tzv. závazkové předkupní právo a tzv. věcněprávní předkupní právo. Věcné předkupní právo je takové právo, které je zapsáno do katastru nemovitostí a působí vůči každému dalšímu vlastníku nemovitosti, ke které se vztahuje. Věcné předkupní právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí na podkladě písemné dohody o zřízení předkupního práva. Závazkové předkupní právo se však na nové nabyvatele nemovitosti nevztahuje - jde pouze o vztah mezi dvěma subjekty, tj. oprávněným a povinným, který ve vztahu k třetím osobám zaniká okamžikem převodu vlastnického práva k dotčené nemovitosti. Jinými slovy, v případě závazkového předkupního práva nový vlastník nemovitosti již nemá povinnost nabídnout nemovitost přednostně oprávněnému.

Smluvní předkupní právo k nemovitostem je upraveno zejména v ustanoveních § 602 a násl. zákona č. [40/1964](#) Sb.,

občanský zákoník, v platném znění (dále jen občanský zákoník). Zde nastává první závažný problém. Podle ustanovení § 602 odst.1 občanského zákoníku platí, že „kdo prodá věc s výhradou, že mu ji kupující nabídne ke koupi, kdyby ji chtěl prodat, má předkupní právo“. Ustanovení § 602 a násl. jsou systematicky řazena jako tzv. vedlejší ujednání u kupní smlouvy. Některé katastrální úřady z toho dovozují, že předkupní právo jako právo věcné lze zřídit pouze v rámci kupní smlouvy (tedy v případě, kdy prodávající prodává věc kupujícímu a kupující se v kupní smlouvě zavazuje, že pokud by chtěl věc v budoucnu prodat, nabídne ji přednostně původnímu prodávajícímu, který by v nové transakci vystupoval jako kupující). Podle našeho názoru je správný ten výklad, že předkupní právo lze sjednat i bez nutnosti uzavírat kupní smlouvu, tedy že předkupní právo lze zřídit jak na základě ujednání o zřízení předkupního práva v rámci např. kupní či nájemní smlouvy, tak i samostatnou smlouvou o zřízení předkupního práva (pro zjednodušení budeme dále o obou variantách sjednání předkupního práva hovořit jen jako o smlouvě o zřízení předkupního práva). V opačném případě by totiž význam předkupního práva velmi poklesl. Je nezbytné kromě jazykového a systematického výkladu použít také zdravý rozum.

## **Smlouva o zřízení předkupního práva**

Občanský zákoník dále stanoví, že předkupní právo lze zřídit nejen pro případ prodeje, ale i pro případ jiného zcizení věci než prodejem. V zásadě se má na mysli darování.

Praktické zkušenosti nás učí, aby smlouva o zřízení předkupního práva jako práva věcného byla velice přesná. Zde bohužel neplatí, že méně je někdy více. Při vymezení práv a povinností vyplývajících z předkupního práva je totiž občanský zákoník velmi strohý. Ze současné textace občanského zákoníku lze dovodit, že povinný by měl učinit nabídku, že nabídka se vykonává ohlášením všech podmínek a že v případě nemovitosti musí být tato nabídka (ohlášení) učiněna v písemné podobě. Taková zákonná úprava je však naprosto nedostatečná. Smlouvu o zřízení předkupního práva (bez ohledu na skutečnost, zda se jedná o věcně právní či obligačně právní závazek) by proto měla především stanovit (a) jasná pravidla pro učinění nabídky a (b) jasná omezení vlastníka nemovitosti v nakládání s nemovitostí po dobu, ve které se uplatní závazek předkupního práva.

## **Nabídka**

Jak tedy v praktické rovině zřídit předkupní právo? Smlouva, kterou se zřizuje předkupní právo, by měla stanovit, že pokud vlastník nemovitosti pojme úmysl převést vlastnické právo k nemovitosti (ať již budově a/nebo pozemku a/nebo samostatnému bytu či nebytovému prostoru), měl by o této skutečnosti učinit oznámení oprávněnému a zároveň v tomto oznámení učinit nabídku k přednostnímu a výlučnému uzavření kupní smlouvy s oprávněným. Platí tedy, že oprávněný má být vždy první osobou, se kterou bude vlastník jednat o prodeji nabízené nemovitosti. Smluvní strany mnohdy zapomínají stanovit přesné formální náležitosti právních úkonů, které budou na základě jejich vztahu činěny. Není pochyb, že oznámení vlastníka o úmyslu převést vlastnické právo k nemovitosti by mělo být dáno písemně a že jeho vzor by měl být uveden v příloze smlouvy. V oznámení vlastníka pak musí být přesně specifikována nabídka, zejména rozsah převáděné nemovitosti (např. část pozemků, část budovy) a cena. Zejména je vhodné, aby smlouva stanovila, že vlastník je oprávněn převést pouze celou nemovitost, nebo stanovit přesné části, které lze samostatně převést. Tím totiž zamezíme tomu, že by vlastník nemovitosti obešel svou povinnost vyplývající z předkupního práva tím, že bude prodávat pouze části nemovitosti, a to takové, které jsou samy o sobě bez vlastnictví ostatních částí bezcenné nebo mají jen minimální hospodářskou hodnotu. Je však nezbytné poznamenat, že není vyloučeno, že takové omezení by soud mohl pokládat za neplatné, byť není výslovně zakázáno. Tomu se lze vyhnout tím, že smlouva o zřízení předkupního práva stanoví negativní závazek vlastníka spočívající v tom, že nebude docházet např. k dělení pozemku apod.

Smlouva musí dále stanovit, že jakákoli nabídka činěná oprávněnému musí být v souladu s dobrými mravy, odpovídat reálně dosažitelné tržní ceně, musí být vážně míněná, a to vše při zachování pravidel poctivého obchodního styku. Rovněž je nezbytné, aby v nabídce byly stanoveny i jiné podmínky, které eventuálně třetí osoba nabízí vlastníku v souvislosti s koupí nemovitosti.

## **Zrušení nabídky**

Dalším praktickým aspektem předkupního práva je otázka, zda může povinný „odstoupit“ od svého úmyslu převést vlastnické právo a zda v tomto ohledu tedy může revokovat svoji nabídku učiněnou oprávněnému. Na tuto otázku platné právo ani judikatura nedává odpověď, a je třeba ji tedy ošetřit smluvně. Jde totiž o velmi praktickou otázku. Představme si situaci, kdy povinný chce převést vlastnické právo na třetí subjekt a nepřeje si, aby oprávněný své předkupní právo vykonal. Zde tedy bude situace zpravidla taková, že třetí strana po dohodě s povinným nabídne za nemovitost nereálnou kupní cenu, kterou by oprávněný za normálních okolností nezaplatil. Povinný bude

předpokládat, že oprávněný nabídku s touto cenou nepřijme. Učiněním nabídky povinný nastartuje proces realizace předkupního práva. Pokud však oprávněný, přes očekávání vlastníka uvedená výše, nabídku akceptuje, mělo by dojít k převodu vlastnického práva na oprávněného. V těchto situacích povinný často argumentují například tím, že sami upustili od úmyslu prodat. Obdobně bude obvykle povinný chtít zrušit svou nabídku, kterou oprávněnému učinil bez jakýchkoli výše naznačených postranních úmyslů, avšak v mezidobí obdrží lepší nabídku. Jak je vidět, jde o zajímavé situace, které pokud nejsou upraveny ve smlouvě, mohou vyvolávat velmi nepříjemné právní situace.

## Due Diligence

V praxi se často setkáváme s tím, že strany nemyslí na proces zjištění skutečného stavu nemovitosti, která je předmětem předkupního práva. Pokud však smlouva neobsahuje jasná pravidla pro zjištění skutečného stavu nabízené nemovitosti, nelze než konstatovat, že jde o nekvalitní smlouvu a přímo o hazard investora. O co jde? V okamžiku, kdy je učiněna nabídka ke koupi nemovitosti v rámci realizace sjednaného předkupního práva, měl by kupující dostat možnost ověřit zejména technický stav nabízené nemovitosti. Neboť zatímco právní stav lze do jisté míry zjistit z katastru nemovitostí (byť není radno se na katastr nemovitostí plně spoléhat), o technickém stavu nemovitosti je možné se dozvědět pouze na místě samém. Smlouva by tedy měla nastavit mechanismus provádění technické due diligence. Tento mechanismus by měl být určen jednak časovým rámcem (podle typu nemovitosti např. 7 - 30 dnů), a jednak hloubkou a rozsahem zkoumaných skutečností. Smlouva by měla jednoznačně umožnit oprávněnému z předkupního práva a jeho konzultantům vstup do prostor nabízené nemovitosti a provádění průzkumu, měření, revizí apod. Pokud je ve smlouvě o zřízení předkupního práva stanovena lhůta, ve které má být přijata nabídka ke koupi nemovitosti (což by v každé dobré smlouvě tohoto typu být mělo), je nanejvýš vhodné stanovit, že tato se lhůta automaticky prodlužuje o dobu, po kterou je prodávající v prodlení s plněním povinnosti zpřístupnit oprávněnému nabízenou nemovitost a umožnit provedení due diligence.

Vedle stanovení lhůty pro provedení due diligence by strany měly rovněž sjednat lhůtu, ve které bude mít oprávněný možnost si nabídku promyslet. Smlouva by tak měla stanovit, že v každém jednotlivém případě má oprávněný právo k rozmyšlení, a to ve lhůtě např. do deseti dnů ode dne uplynutí lhůty pro provedení due diligence. Rozhodně by tato lhůta neměla být stanovena ode dne doručení nabídky k výkonu předkupního práva.

## Autoři:

**Gabriel Achour, advokát a Irena Vaňková, advokátní koncipientka** advokátní kancelář Glatzová & Co., Praha

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

## Další články:

- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporátní autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnícké osobě](#)