

25. 8. 2014

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

# Zápis sídla do veřejného rejstříku - co je nutno doložit?

Každý subjekt zapisovaný do veřejného rejstříku se za dobu svojí existence setká se zápisem nebo změnou zápisu svého sídla. Přestože se právní úprava této problematiky jeví jako poměrně jednoznačná a nekomplikovaná, lze se v aplikační praxi setkat s určitými výkladovými rozdíly.



Cílem tohoto článku je deskripce současné právní úpravy zápisu sídla do veřejného rejstříku provedené v zákoně č. [304/2013](#) Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, se zaměřením na náležitosti dokládáných listin, její stručná komparace s právní úpravou dřívější, obsaženou ve zrušeném zákoně č. [513/1991](#) Sb., obchodním zákoníku, a v neposlední řadě upozornění na praxi některých rejstříkových soudů, kterou autor tohoto článku považuje za nesprávnou.

## Současná právní úprava

Zákon č. [304/2013](#) Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob (dále též zákon o veř. rejstřících) upravuje problematiku zápisu sídla v ustanovení § 14, který nalezneme v hlavě II zákona, věnované návrhu na zápis a jeho předpokladům.

Důvodová zpráva k ustanovením § 13 až 17 zákona o veř. rejstřících hovoří o tom, že „zákon systematicky sceluje pravidla pro podávání návrhů na zápis nově založených právnických osob s tím, že se **přebírá stávající úprava předpokladů pro zápis do rejstříku a přebírají se pravidla pro výkon konkrétní činnosti a pro umístění sídla.**“

V ustanovení **§ 14 odst. 1 zákona o veř. rejstřících** se uvádí, že **navrhovatel při návrhu na zápis doloží právní důvod užívání prostor, v nichž je umístěno sídlo** osoby, jíž se zápis týká. Zákon o veř. rejstřících přitom nestanoví ničeho stran formy a náležitostí dokládáného právního důvodu.

Nejčastějším právním důvodem užívání prostor, v nichž je navrhován zápis sídla, je nájemní smlouva. Nájemní smlouva je upravena v ustanovení § 2201 a násl. zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále nový občanský zákoník). Stran formy smlouvy hovoří nový občanský zákoník pouze o povinnosti dodržet písemnou formu, a to u nájmu bytu. Z právní úpravy nájemní smlouvy v novém občanském zákoníku pak nelze dovodit povinnost, aby byly podpisy na nájemní smlouvě úředně ověřeny.

**Lze tedy učinit dílčí závěr, že pokud je k navrhovanému zápisu sídla dokládána jako právní důvod užívání prostor nájemní smlouva, není nutné, aby byly podpisy na nájemní smlouvě úředně ověřeny.**

Zákon o veř. rejstřících dále v **ustanovení § 14 odst. 1** v části věty za středníkem stanoví, že **právní důvod užívání prostor není třeba dokládat tehdy, pokud je právní důvod zjistitelný z informačního systému veřejné správy nebo jeho části, která je veřejnou evidencí, rejstříkem nebo seznamem**. Navrhovatel tedy nemusí k návrhu na zápis či změnu sídla dokládat nic, pokud je například z katastru nemovitostí patrné, že je navrhovatel současně vlastníkem budovy, v níž je navrhován zápis jeho sídla.

Ustanovení **§ 14 odst. 2 zákona o veř. rejstřících** pak jako alternativu k doložení právního důvodu užívání prostor stanoví, že k doložení právního důvodu užívání prostor **postačí písemné prohlášení vlastníka nemovitosti nebo jednotky, kde jsou prostory umístěny, popřípadě prohlášení osoby oprávněné s nemovitostí, bytem nebo nebytovým prostorem jinak nakládat**. Zákon o veř. rejstřících dále stanoví, že z obsahu prohlášení musí být patrné, že taková **osoba s umístěním sídla osoby souhlasí, s tím, že prohlášení nesmí být starší než 3 měsíce a podpisy na něm musí být úředně ověřeny**.

Zákon tedy jako alternativu pro ty navrhovatele, kteří z nějakého důvodu nechtějí k návrhu dokládat např. nájemní smlouvu, stanoví možnost předložit alternativně obsahově stručné písemné prohlášení vlastníka nemovitosti, nebo osoby oprávněné s ní jinak nakládat. Stanoví však výslovně náležitosti takového prohlášení, jak jsou uvedeny výše.

**Lze tedy učinit dílčí závěr, že v případě, že písemné prohlášení o souhlasu s umístěním sídla nebude opatřeno úředním ověřením podpisu nebo bude starší tří měsíců, či z něj nebude zřejmé, že se vyslovuje souhlas s umístěním sídla navrhovatele, bude navrhovatel vyzván, aby předložil prohlášení, které splňuje náležitosti zakotvené v ustanovení § 14 odst. 2) zákona o veř. rejstřících.**

#### **Historický exkurs - právní úprava v zákoně č. [513/1991 Sb.](#), obchodním zákoníku**

Právní úprava zápisu sídla do obchodního rejstříku byla před účinností zákona o veř. rejstřících, tedy do 31.12.2013 provedena v ustanovení § 37 odst. 2 obchodního zákoníku. Jak je z níže uvedené textace zákonného ustanovení patrné, jedná se ve své podstatě o úpravu prakticky totožnou. Ustanovení § 37 odst. 2 obchodního zákoníku v posledním znění textu zákona, s účinností od 1.1.2012, zní:

*„Navrhovatel při návrhu na zápis do obchodního rejstříku **doloží právní důvod užívání prostor, do nichž umístil sídlo nebo místo podnikání**; to neplatí, pokud je právní důvod zjistitelný z informačních systémů veřejné správy nebo jejich částí, které jsou veřejnými evidencemi, rejstříky nebo seznamy. Věta první se použije i v případě návrhu na změnu zápisu v obchodním rejstříku. Podnikatel je povinen mít právní důvod užívání těchto prostor po celou dobu, kdy jsou tyto prostory zapsané v obchodním rejstříku jako jeho sídlo nebo místo podnikání. K doložení právního důvodu užívání prostor postačí písemné prohlášení vlastníka nemovitosti, bytu nebo nebytového prostoru, kde jsou prostory umístěny, případně prohlášení osoby oprávněné nemovitostí, bytem nebo nebytovým prostorem jinak nakládat, že s umístěním souhlasí. Prohlášení nesmí být starší než 3 měsíce a podpisy na něm musí být úředně ověřeny.“*

Shodně jako v právní úpravě aktuálně účinného zákona o veř. rejstřících tedy při určitém zjednodušení platilo, že k návrhu na zápis nebo změnu zápisu sídla je nutno 1) doložit právní důvod užívání předmětných prostor, nebo alternativně 2) doložit písemné prohlášení vlastníka či osoby oprávněné nemovitostí nakládat, že s umístěním sídla souhlasí. Obchodní zákoník rovněž v posledním stavu textu s účinností od 1.1.2012 stanovoval povinnost, aby byly podpisy na prohlášení o souhlasu s umístěním sídla úředně ověřeny a takové prohlášení nesmělo být starší tří měsíců.

Dlužno podotknout, že povinnost úředního ověření podpisů na souhlasu s umístěním sídla se do obchodního zákoníku dostala až novelou provedenou zákonem č. [351/2011](#) Sb., *kterým se mění zákon č. [513/1991](#) Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony*, která nabyla účinnosti dne 1.1.2012. Do té doby bylo možno k návrhu dokládat souhlas s umístěním sídla bez úředního ověření podpisu. Důvodová zpráva k zákonu č. [351/2011](#) Sb. k předmětné pasáži (bodu 9 - § 37 odst. 2 obchodního zákoníku) uvádí, že „*K doložení právního důvodu užívání sídla postačí prohlášení vlastníka nemovitosti, bytu nebo nebytového prostoru, že s umístěním sídla souhlasí. Z důvodu právní jistoty se nově navrhuje stanovit, že prohlášení nesmí být starší tři měsíců. Praxe též zaznamenala četné případy falešných prohlášení, která byla k návrhu na zápis sídla dokládána. Nově se navrhuje, aby podpisy na takovém prohlášení musely být úředně ověřené.*“

Z výše uvedeného historického exkursu do právní úpravy účinné do 31.12.2013, je patrné, že novela ustanovení § 37 odst. 2 obchodního zákoníku byla zaměřena cíleně na posílení právní jistoty u prohlášení o souhlasu s umístěním sídla, u kterých zavedla povinnost úředního ověření podpisu. Pasáž uvedeného zákonného ustanovení, která se týká dokládání samotného právního důvodu užívání prostor, zůstala novelou nedotčena. Zákonodárce tedy zjevně neměl v úmyslu rozšířit povinnost úředního ověření podpisů i na samotný právní důvod užívání prostor (typicky nájemní smlouvu). Právní úprava současná se pak k poslednímu úplnému znění ustanovení § 37 odst. 2 obchodního zákoníku v důvodové zprávě k zákonu o obchodních korporacích výslovně přihlásila, když uvádí, že se stávající právní úprava pro umístění sídla přejímá.

### **Problematická aplikace**

Autor tohoto článku se v praxi setkal s výkladem ustanovení § 14 zákona o veř. rejstřících, který považuje za nesprávný. K návrhu na zápis změny sídla společnosti s ručením omezeným doložil jako právní důvod užívání prostor, v nichž je umístěno sídlo, nájemní smlouvu, na základě které měla obchodní společnost pronajaty kancelářské prostory na dobu neurčitou.

Rejstříkový soud pak na základě předmětné nájemní smlouvy, která byla soudu předložena v ověřené kopii, odmítl sídlo zapsat a navrhovatele vyzval k předložení prohlášení – souhlasu vlastníka s umístěním sídla s úředně ověřeným podpisem. Tento požadavek soudu byl však v tomto konkrétním případě velmi obtížně realizovatelný, neboť nemovitost, v níž bylo navrhováno umístění sídla, vlastnicky náležela několika spoluvlastníkům, z nichž někteří se zdržují mimo území ČR a jedním ze spoluvlastníků bylo statutární město. Získat v takovém případě souhlas vlastníka s umístěním sídla představovalo velmi zdolnou proceduru. Příslušný vyšší soudní úředník však trval na vzneseném požadavku a odmítal změnu sídla zapsat na základě předloženého právního důvodu užívání prostor – nájemní smlouvy. Argumentoval, že předložená nájemní smlouva nemá úředně ověřené podpisy a neobsahuje výslovný souhlas s umístěním sídla.

**Podle přesvědčení autora tohoto článku současná právní úprava ustanovení § 14 zákona o veř. rejstřících nepřipouští jiný výklad, než ten, že pokud je navrhovatelem k navrženému zápisu sídla doložen právní důvod užívání prostor v podobě nájemní smlouvy, je nutno provést bez dalšího navrhovaný zápis sídla. Současná právní úprava nestanoví jakékoli další náležitosti, které by musel právní důvod užívání prostor obsahovat. Není tedy zejména možno vyžadovat, aby byly na nájemní smlouvě úředně ověřené podpisy, a není ani možné klást další požadavky na obsah smlouvy - např. v tom duchu, že smlouva musí obsahovat výslovný souhlas s umístěním sídla.**

Souhlas s umístěním sídla historicky byl a je toliko alternativou k doložení právního důvodu užívání prostor. Jak bylo rozebráno výše v historickém exkursu, s účinností od 1.1.2012 bylo ustanovení § 37 odst. 2 obchodního zákoníku novelizováno a byl doplněn požadavek úředního ověření podpisu. To

však právě a jen stran souhlasu s umístěním sídla - nikoli ve vztahu ke konkrétnímu právnímu důvodu užívání prostor. Současná právní úprava předpokladů zápisu sídla provedená v zákoně o veř. rejstřících je obsahově s posledním stavem textu obchodního zákoníku prakticky totožná. Právě i s ohledem na proběhnuvší revizi dosavadních předpisů v rámci rekonstrukce má autor za to, že ani žádnou z dostupných výkladových metod nelze dovodit, že by se požadavek kladený zákonem na souhlas s umístěním sídla - tedy úřední ověření podpisu - vztahoval i na situace, kdy je k návrhu dokládán samotný právní důvod užívání prostor (typicky nájemní smlouva). Pokud je tedy k návrhu doložena právně perfektní nájemní smlouva, resp. její ověřená kopie, není podle názoru autora možno ze strany rejstříkového soudu ničeho dalšího požadovat.



**JUDr. Martin Machač,**  
advokát

### [Společná advokátní kancelář](#)

Kobližná 19  
602 00 Brno

Tel.: +420 542 134 273

e-mail: [martin.machac@sakbrno.cz](mailto:martin.machac@sakbrno.cz)

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

## Další články:

- [Pokuta 32 mil. EUR pro Dacia/Renault - evropské soutěžní úřady tvrdě došlapují na no-poaching. Měla by Vaše společnost být na pozoru?](#)
- [Právo společníka na informace v s. r. o.: silný nástroj kontroly, ale ne bez hranic](#)
- [Kupní smlouva k nemovité věci bez určení kupní ceny: Nejvyšší soud koriguje katastrální praxi](#)
- [Společnost s podíly 50:50 - právní rizika patových situací a jejich smluvní řešení](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 34: Jednání za společnost - prokura](#)
- [Jak nastavit smlouvy s dodavatelem podle nové právní úpravy kybernetické bezpečnosti?](#)
- [Jak soutěžní právo reaguje na pohlcování startupů technologickými giganty aneb fenomén vražedných akvizic](#)
- [Žaloba na fair exit vůči společníkům s. r. o. jednajícím ve shodě](#)
- [Reklamáce vad stavby](#)
- [Hodnotící dotazníky jako obchodní sdělení v kontrolním plánu ÚOOÚ pro rok 2026](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)