

02 2025

Bulletin o aktuálních (nejen) právních otázkách | www.schoenherr.eu



Z obsahu...

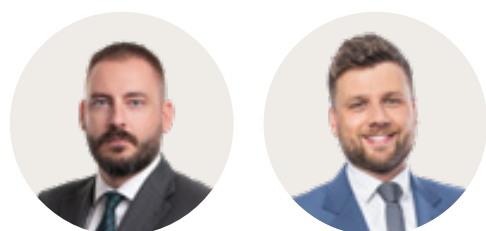
Revidovaná regulace ESOP: nová právní úprava účinná od roku 2026 3

Oblast regulace zaměstnaneckých podílů (akcií) a opcí na jejich nabytí (ve zkratce ESOP) a jejich zdanění prošla v České republice po dlouhodobé stagnaci v posledních dvou letech dynamickým vývojem.

Investice, nebo kartel? Soutěžní riziko menšinových podílů 4

Držet menšinové podíly ve společnostech, které jsou skutečnými či potenciálními konkurenty, není samo o sobě zakázané. Z pohledu soutěžního práva však může i menšinový podíl představovat riziko, pokud je využit jako nástroj pro koordinaci konkurenčního chování.

Zásadní novinky v oblasti trestní odpovědnosti právnických osob v roce 2026



Mgr. Radim Obert, advokát,
e-mail: ra.obert@schoenherr.eu,
a JUDr. Rudolf Bicek, Ph.D., counsel,
e-mail: r.bicek@schoenherr.eu

Zákon č. 270/2025 Sb. („Novela“) přináší s účinností k 1. lednu 2026, resp. k 1. červenci 2026, zásadní změny v oblasti trestní odpovědnosti právnických osob.

Novela zejména (i) posiluje význam compliance programu (v návaznosti na stávající možnost vyvíjení právnické osoby) a současně (ii) zavádí nový institut podmíněného upuštění od trestního stíhání právnické osoby.

Proč teď bude ještě důležitější investovat do compliance?

Novela doplňuje obecné ustanovení o trestání právnických osob, přičemž – vedle stávajících kritérií – nově uvádí, že soud při stanovení trestu přihlédne také ke dvěma věcem:

1. Zda má právnická osoba zaveden účinný soubor preventivních opatření sloužících k tomu, aby dodržovala právní předpisy a předcházela trestné činnosti.

2. Jak právnická osoba jednala po spáchání trestného činu, zejména jestli projevila účinnou snahu nahradit škodu nebo odstranit jiné škodlivé následky trestného činu a zavést účinný soubor preventivních a nápravných opatření, díky nimž předejde tomu, aby se stejná nebo obdobná trestná činnost opakovala.

To znamená, že kromě tzv. compliance management systému („CMS“), který byl zaveden a fungoval již v době spáchání trestného činu, bude soud posuzovat i chování právnické osoby po spáchání trestného činu – mj. to, zda na trestný čin reagovala i ex post v oblasti compliance. Právnické osobě to dává reálnou možnost zmírnit následky spáchaného trestného činu, a to fakticky až do vynesení rozsudku.

[pokračuje na straně 2](#)

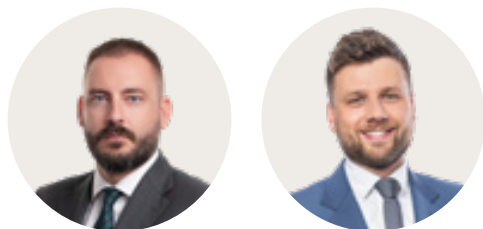
Eco-friendly Journal

Přispějte k udržitelnější budoucnosti! Přejděte na elektronickou verzi našeho Journalu a pomozte nám šetřit přírodní zdroje.

Pro přihlášení k e-odběru napište na e-mail: t.becanova@schoenherr.eu

Každý krok k udržitelnosti se počítá.

Zásadní novinky v oblasti trestní odpovědnosti právnických osob v roce 2026



Mgr. Radim Obert, advokát, e-mail: ra.obert@schoenherr.eu,
a JUDr. Rudolf Bicek, Ph.D., counsel, e-mail: r.bicek@schoenherr.eu

pokračuje ze strany 1

Podmíněné upuštění od trestního stíhání

S účinností od 1. července 2026 bude v trestním řízení proti právnickým osobám zaveden nový institut (ve formě tzv. odklonu), a to podmíněné upuštění od trestního stíhání.

Specifikem tohoto institutu – oproti jiným alternativním způsobům řešení trestního řízení – je to, že ho

lze aplikovat v jakékoliv fázi trestního řízení. Navíc podmíněné zastavení trestního stíhání nevyžaduje prohlášení právnické osoby, že spáchala vytýkaný skutek, což je rozdíl oproti sjednání dohody o vině a trestu. To může být pro právnické osoby jistě výhodné, a to nejen z právního hlediska, ale mimo jiné také z obchodních či reputačních důvodů.

Základní podmínky pro rozhodnutí, že trestní stíhání bude podmíněně zastaveno, stanovuje § 37b zákona

o trestní odpovědnosti právnických osob. (Jde např. o souhlas právnické osoby, nahrazení škody atd.) Tyto podmínky mohou být dále doplněny požadavkem, aby právnická osoba připravila a provedla preventivní a/nebo nápravná opatření, pokud k tomu orgány činné v trestním řízení shledají zvláštní důvody. Ty mohou spočívat v povaze a závažnosti spáchaného trestného činu, okolnostech jeho spáchání nebo v poměrech právnické osoby.

Náprava může zmírnit trest

Novela umožní je zmírnit trest díky nápravným opatřením – soud nově hodnotí i reakci společnosti po spáchání činu, a to například zdokonalení compliance systému.

Vzhledem k tomu, že české trestní právo již upravuje totožný právní institut ve vztahu k fyzickým osobám, domníváme se, že jeho aplikace nebude, přes jistá specifika úpravy fungování právnických osob, činit v aplikační praxi výraznější problémy.

Nová funkce compliance „kontrolora“

Podle Novely mají přípravu a realizaci souboru preventivních a nápravných opatření kontrolovat osoby, které tím právnická osoba speciálně pověří. Tyto jmenované „kontrolory“ musí předem schválit státní zástupce nebo soud (v závislosti na fázi trestního řízení), přičemž tuto roli mohou vykonávat auditoři nebo advokáti specializující se na oblast compliance.

Závěr

Novela dále posiluje roli účinného a vymahatelného CMS. Jinými slovy když obchodní společnost investuje do řádně nastaveného CMS (mj. provede rizikovou analýzu a zavede vnitřní předpisy a kontrolní i nápravné mechanismy), ještě více tím teď zmírní rizika odpovědnosti své i svého managementu. Protože se Novela vztahuje i na již zahájená řízení, vyplatí se CMS zavést či zdokonalit i těm obchodním společnostem, u nichž k porušení již došlo, resp. které jsou v současnosti již prověřovány, či dokonce trestně stíhány.



**Aktuální
legislativní změny**
*Velká novela trestních
předpisů účinná
od 1. ledna 2026 mj.
zásadně rozšiřuje možnost
ukládání peněžitého trestu
fyzickým osobám jako
trestu samostatného.*



Revidovaná regulace ESOP: nová právní úprava účinná od roku 2026



Mgr. Michal Jendželovský, partner, e-mail: mi.jendzelovsky@schoenherr.eu

Oblast regulace zaměstnaneckých podílů (akcií) a opcí na jejich nabytí (ve zkratce ESOP) a jejich zdanění prošla v České republice po dlouhodobé stagnaci v posledních dvou letech dynamickým vývojem.

Nevýhody původní úpravy

Původní návrh právní úpravy zdanění ESOP byl přijat formou legislativního přílepku v rámci změn zákonů v souvislosti s rozvojem finančního trhu a s podporou zajištění na stáří na podzim 2023 a nabyl účinnosti dne 1. ledna 2024. Ovšem záhy se stal terčem značné kritiky, neboť příjem z nabytých podílů nebo opcí zůstal i nadále předmětem povinných odvodů na veřejné zdravotní a důchodové pojištění obdobně jako mzda a zákonodárce nevyužil příležitost k zavedení zásady „no tax before cash“ (tj. zásady, podle které účastník ESOP schématu není povinen odvádět daně ani jiné veřejnoprávní platby před tím, než získá peněžní plnění, typicky z převodu podílu). Praktické dopady této úpravy byly dále oslabeny tím, že zaměstnavatelům bylo umožněno z tohoto režimu zdanění již v první polovině roku 2025 vystoupit.

V září 2025 pak Parlament České republiky schválil novelu zákona o daních z příjmů, kterou má za cíl komplexně upravit problematiku zdanění podílu a opcí v rámci ESOP programů, a proto zavádí institut kvalifikovaných zaměstnaneckých opcí s níže popsanými charakteristikami. Tato novela zákona o daních z příjmů má nabýt účinnosti dne 1. ledna 2026.

Co přináší novela

Hlavní výhodou nového režimu je, že se v něm uplatňuje výše uvedená zásada „no tax before cash“. To znamená, že příjem z uplatnění nebo finančního vypořádání opce – tj. rozdíl mezi tržní hodnotou podílu v korporaci v okamžiku uplatnění či vypořádání a vyšší z hodnot (i) tržní hodnoty podílu v korporaci v okamžiku přiznání opce nebo (ii) hodnoty opční ceny – bude zdaněn až v období, kdy účastník ESOP programu takto nabytý podíl prodá, nejpozději však do 15 let od uplatnění opce. Zákon rovněž osvobozuje takové opce od odvodů na zdravotní a důchodové pojištění, avšak pouze v rozsahu popsaném výše.

Kvalifikované zaměstnanecké opce se vztahují na obchodní podíly zaměst-

navatele nebo jeho přímého ovládajícího subjektu, který vlastní alespoň 50% podíl na zaměstnavateli. Nová pravidla se tedy nevztahují na tzv. virtuální či fantomové opční programy. Vzhledem k deklarovanému zaměření na start-upový sektor jsou dále z působnosti zákona vyloučeni zaměstnavatelé nebo skupiny s ročním obrátem převyšujícím 2,5 miliardy Kč nebo s hodnotou aktiv přes 2 miliardy Kč, jakož i určité typy právnických osob podnikajících ve specifických odvětvích, např. banky či pojišťovny.

Podmínky, které je třeba splňovat

Účastníci ESOP programů budou moci využívat výhody plynoucí z nové právní úpravy pouze tehdy, nepřekročí-li jejich opční podíl 5 % na základním kapitálu zaměstnavatele nebo jeho ovládající osoby. Zde je třeba upozornit, že pokud ovládající osoba vlastní méně než 100% podíl na zaměstnavateli, nabývaný kvalifikovaný ESOP podíl v ovládající osobě se pro účely posouzení této 5% hranice nebude poměrně krátit, ale bude považován



ESOP konečně bez daní až do prodeje akcií.

za přímý podíl na zaměstnavateli v plné výši.

Zákon dále uvádí specifické parametry, které musí ESOP programy splňovat pro využití výše uvedených výhod, a to zejména (i) období pro vesting v minimální délce tří let (s výjimkou standardních situací předčasného uplatnění práv, tzv. liquidity events v podobě prodeje většinového podílu na zaměstnavateli nebo IPO), (ii) délku trvání pracovního poměru alespoň 12 měsíců během vesting období,

(iii) dosažení příjmu alespoň ve výši 1,2násobku příslušné minimální mzdy za každý měsíc zaměstnání a (iv) nepřevoditelnost přiznané opce. Zaměstnavatel je povinen oznamovat finančnímu úřadu přiznání a uplatnění či vypořádání opcí v rámci pravidelného měsíčního hlášení.

Závěrem

Nová úprava představuje krok správným směrem, přestože ještě může být dále zpřesněna a bude v budoucnu potřeba dořešit některé otevřené otázky – zejména používání pojmů, které nejsou v českém právu definované, případně nejsou použité konzistentně se sektorovou regulací (např. přijetí akcií k obchodování na regulovaném trhu jako případ předčasné realizace práv).

Za povšimnutí stojí i skutečnost, že původní režim zdanění ESOP podílů a opcí, účinný od 1. ledna 2024, zůstane v platnosti souběžně s novými pravidly, a to patrně pro účely těch ESOP programů, které nesplňují výše uvedené parametry kvalifikovaných zaměstnaneckých opcí.

Limit pro daňové výhody

Zaměstnanci mohou využít výhod nového ESOP režimu pouze do 5% podílu na firmě zaměstnavatele. Překročení hranice znamená ztrátu daňových úlev.



Investice, nebo kartel? Soutěžní riziko menšinových podílů



Mgr. Šimon Kopárek, advokátní koncipient, e-mail: si.koparek@schoenherr.eu, a Anna Kučerová, LL.B., LL.M., advokátní koncipientka, e-mail: an.kucerova@schoenherr.eu

Držet menšinové podíly ve společnostech, které jsou skutečnými či potenciálními konkurenty, není samo o sobě zakázané. V praxi jde často o legitimní investiční strategii – typicky u private equity fondů, institucionálních investorů nebo strategických partnerů. Z pohledu soutěžního práva však může i menšinový podíl představovat riziko, pokud je využit jako nástroj pro koordinaci konkurenčního chování.

Případ Delivery Hero / Glovo

Rozhodnutí Evropské komise ve věci Delivery Hero / Glovo (AT.40795) z června 2025 ukazuje, že i menšinový a nekontrolní podíl může vést k pokutám za kartelové jednání. Společnost Delivery Hero zahájila v roce 2018 akvizici podílu ve španělské firmě Glovo, který postupně navýšila na 37,4 %, přičemž ke skutečnému převzetí kontroly došlo až v roce 2022. Komise však konstatovala, že už když držela menšinový podíl, došlo k zakázané koordinaci. Obě společnosti totiž uzavřely dohodu, že si nebudou vzájemně přetahovat zaměstnance (no-poach), vyměňovaly si strategické informace a rozdělovaly si trhy v rámci EU. Tato jednání probíhala prostřednictvím účasti zástupců Delivery Hero v představenstvu Glovo, přístupu k důvěrným dokumentům a opakovaných neformálních kontaktů mezi členy vedení obou firem.

Komise zdůraznila, že ani fakt, že společnost Delivery Hero vlastnila ve společnosti Glovo (nekontrolní) podíl, neospravedlňuje přístup k důvěrným datům nebo ovlivňování obchodního rozhodování. Jakmile zůstávají obě firmy samostatnými soutěžiteli, platí pro ně přísný zákaz výměny citlivých informací jakoukoliv formou. Výměna takových dat, stejně jako no-poach ujednání, je sama o sobě (bez ohledu na její tržní důsledky) zakázaná.



Investice do konkurenta? Pozor na kartelové pasti.

Z pohledu rizika zakázané koordinace zde hrál roli nejen fakt, že společnost Delivery Hero vlastnila podíl v konkurentovi, ale také to, že 1. měla přístup k představenstvu konkurenta (interlocking directorates), což jí umožňovalo získávat strategické informace a ovlivňovat směřování firmy, 2. měla faktický vliv na klíčová rozhodnutí prostřednictvím své účasti v orgánech společnosti a 3. docházelo k personálnímu a komunikačnímu provázání firem napříč odděleními – např. mezi HR, obchodem či M&A týmy, včetně neformálních a opakovaných kontaktů vedení a zaměstnanců.

Jak těmto rizikům předcházet

Menšinová investice do konkurenta by měla být od počátku podrobena soutěžní analýze. Klíčové je nastavit investici buď jako čistě finanční – a tomu přizpůsobit i vnitřní nastavení –, nebo přiznat strategický záměr a provést plnou analýzu potřeby sou-

těžních notifikací. Aby se předešlo soutěžním rizikům spojeným s menšinovou investicí do konkurenta, je vhodné přijmout následující opatření:

- Informační bariéry („clean team“) a přístupová pravidla: Doporučuje se zajistit, aby přístup ke strategickým údajům měly pouze osoby, které nejsou zapojeny do obchodního řízení, a to výhradně na principu need to know. Zástupci investora v orgánech společnosti by měli být interně odděleni a zároveň poučení o zákazu dalšího šíření důvěrných informací.
- Pokud je vůbec nutné někoho vyslat do orgánů konkurenta, mělo by jít o osoby mimo klíčové manažerské funkce v investorovi.
- Jednací řád a zápisy z jednání orgánů společnosti: Agenda musí předem určovat, kdy se má zástupce investora z jednání stáhnout; zápis to musí výslovně reflektovat.
- Audit smluvní dokumentace: Akcionářské dohody by měly být

Menšinový podíl jako soutěžní hrozba

Proč je 37 % riskantnější než plná kontrola?

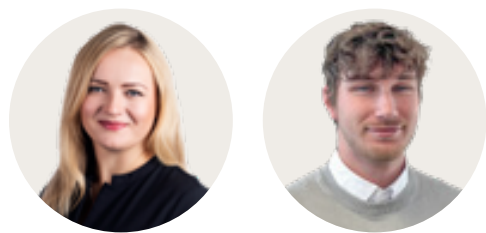
přezkoumány, jestli neobsahují zakázané klauzule (no-poach, non-compete, exkluzivita apod.).

- Omezení komunikace mezi společnostmi (investorem – cílovou společností): I neformální kontakty mohou vytvořit prostor pro sladění strategií – proto je důležité nastavit jasná pravidla a proškolit zaměstnance.
- Pravidelné školení compliance: Nejen pro právní oddělení, ale i pro exponované týmy (HR, M&A, strategie), které přicházejí do styku s cílovou společností.

Případ Delivery Hero ukazuje, že rizikovými transakcemi mohou být i investice do menšinových (nekontrolních) podílů. Pokud se formálně nezávislé podniky (společnosti) začnou chovat jako jediný subjekt, může být takové jednání posouzeno jako nepřipustná koordinace – s odpovídajícími sankčními důsledky.



Novinky v oblasti pracovního práva



Autoři: Mgr. Marie Gremillot, advokátka, e-mail: m.gremillot@schoenherr.eu, a Mgr. Ondřej Šimek, advokátní koncipient, e-mail: on.simek@schoenherr.eu

Novinky v oblasti spoření na stáří

S účinností od 1. ledna 2026 vstoupí v platnost zákon o povinném příspěvku na produkty spoření na stáří, který zavádí novou povinnost pro zaměstnavatele, a to zaplatit povinný příspěvek na zaměstnancův produkt spoření na stáří ve výši 4 % z vyměřovacího základu za rozhodné období pro zaměstnance vykonávající práci spadající do 3. kategorie.

Tato povinnost se uplatní tehdy, pokud zaměstnanec v daném období odpracuje alespoň tři směny rizikové práce, tedy práce zařazené do třetí kategorie z hlediska faktorů pracovních podmínek, jako jsou vibrace, zátěž chladem, teplem nebo celková fyzická zátěž (při dynamické fyzické práci s využitím velkých svalových skupin).

První povinnost zaměstnavatele odvést příspěvek vznikne za kalendářní měsíc následující po dni, kdy zaměstnanec písemně oznámí, že na tento příspěvek uplatňuje právo.

Zaměstnavatelé by se proto měli na novou úpravu včas připravit, aby dokázali správně reagovat na žádosti zaměstnanců a předešli tak pokutě až do výše 2 000 000 Kč za porušení této povinnosti.

Novinky v hlášení zahraničních zaměstnanců

Od 1. října 2025 platí zpřísněná pravidla pro hlášení zahraničních pracovníků na Úřad práce ČR. Nově mají zaměstnavatelé povinnost registrovat zahraniční pracovníky ještě před okamžikem nástupu do zaměstnání nebo k výkonu práce, tedy už nestačí podat hlášení nejpozději v den nástupu.

Zcela nově se zavádí také přestupek umožnění výkonu nehlášené práce, za který může Státní úřad inspekce práce uložit pokutu až do výše 3 000 000 Kč.

Kdo a koho?

Oznamovací povinnost se vztahuje na všechny zaměstnavatele, kteří v České republice zaměstnávají cizí státní příslušníky (tj. občany EU, EHP a Švýcarska, pracovníky z třetích zemí s pracovním oprávněním i osoby s volným přístupem na trh práce, jakož i osoby s dočasnou ochranou). Oznamovací povinnost se uplatní bez ohledu na typ smluvního vztahu (oznamovat je nutné i výkon práce na základě dohod o pracích konaných mimo pracovní poměr).

Jediná skupina, na niž se ustanovení o nehlášené práci nevztahují, jsou pracovníci vyslaní na vnitřním trhu EU zaměstnavatelem usazeným v jiném členském státě (u této skupi-



Spoření na stáří za rizikovou práci

Povinnost zaměstnavatele přispívat 4 % na spoření vzniká až poté, co zaměstnanec toto právo uplatní.

ny zahraničních pracovníků se nadále uplatní stávající lhůta i hlášení prostřednictvím portálu SUIP).

Kdy a jak?

Do účinnosti novely stačilo nahlásit zahraničního zaměstnance v den jeho nástupu, od 1. října 2025 je však nutné jej hlásit ještě před okamžikem, kdy k výkonu práce nastoupí. Tato zdánlivě malá změna může v praxi působit značné potíže, jelikož zaměstnavatelé dosud často oznamovali své zahraniční zaměstnance až v den nástupu, tedy až poté, co se zaměstnanec k výkonu práce skutečně dostavil.

Podání hlášení je plně digitalizované a zaměstnavatel má na výběr ze tří způsobů:

- datovou schránkou, do níž vloží XML soubor určené struktury (např. editor MPSV);
- prostřednictvím webového formuláře na stránkách MPSV;
- prostřednictvím API (z personálního systému zaměstnavatele přímo do databáze MPSV).

V případě, že nahlášený cizinec do práce nakonec nenastoupí, může zaměstnavatel využít nově zprovozněnou funkci Storno podaných hlášení.



Hlášení zahraničních pracovníků nově již před okamžikem nástupu.

Postihy za umožnění výkonu nehlášené práce

Jak bylo již avizováno výše, pokud zaměstnavatel umožní výkon nehlášené práce, dopustí se samostatného přestupku podle zákona o zaměstnanosti, za který může dostat pokutu až 3 000 000 Kč.

Zároveň však novelizované znění zákona o zaměstnanosti umožňuje inspektorátu práce věc odložit, pokud zaměstnavatel splnil svou oznamovací povinnost ještě do 5 dnů od nástupu cizince do práce. V takovém případě řízení o přestupku nezačne a pokutě se zaměstnavatel vyhne, avšak usnesení o odložení se poznamená do spisu. Tato výjimka neplatí, pokud byla v uvedené lhůtě již zahájena kontrola, která se týká právě splnění této povinnosti.

Další připravované změny v oblasti hlášení (nejen cizinců)

K 1. 1. 2026 nabude účinnosti nový zákon o jednotném měsíčním hlášení zaměstnavatele (JMHZ). Na základě tohoto zákona se má zjednodušit administrativní povinnost zaměstnavatele. Většinu oznamovacích povinností (např. registrace zaměstnance, zasílání měsíčních hlášení) budou zaměstnavatelé plnit v rámci JMHZ od 1. 4. 2026.

Závěr

Zaměstnavatelé musí průběžně sledovat legislativní změny a pružně na ně reagovat nastavením spolehlivých vnitřních procesů. K efektivnímu nastavení těchto mechanismů mohou výrazně přispět právní poradci, kteří zajistí soulad s aktuální právní úpravou.

Zvláštní pozornost by měli zaměstnavatelé věnovat tomu, aby včas a úplně plnili oznamovací povinnosti. Doporučit proto lze rovněž pravidelnou revizi vnitřních procesů a personálních systémů, včetně právních auditů, které mohou pomoci předejít nejen vysokým sankcím, ale i reputačním rizikům.

Předkupní právo v realitních transakcích



Mgr. Otakar Fiala, LL.M., counsel, e-mail: o.fiala@schoenherr.eu, a Mgr. Aleš Procházka, advokátní koncipient, e-mail: al.prochazka@schoenherr.eu



V oblasti realitních transakcí se často setkáváme s institutem předkupního práva. V rámci právní prověrky nabývaných nemovitostí je třeba prověřit, zda nabývaná nemovitost není zatížena předkupním právem. Většina zákonných předkupních práv se přitom nezapisuje do katastru nemovitostí a není uvedena na listu vlastnictví. V rámci transakční dokumentace pak prodávající často požaduje sjednání předkupního práva k tíži prodávané nemovitosti, které může být vztaženo na specifické případy.

Zákonné předkupní právo

Zákonná předkupní práva upravuje občanský zákoník (dále též jen „OZ“) a zvláštní právní předpisy. Dle judikatury mají zákonná předkupní práva zásadně povahu věcných práv. Níže uvádíme příklady zákonných předkupních práv upravených v občanském zákoníku, které mohou být pro praxi relevantní.

Předkupní právo spoluvlastníků bylo po novele občanského zákoníku k 1. 7. 2020 zredukováno na předkupní právo spoluvlastníků, jejichž spoluvlastnictví vzniklo pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. Předkupní

právo v tomto případě trvá 6 měsíců od vzniku spoluvlastnictví.

Rezidenčního developmentu se může týkat předkupní právo nájemce bytu při prvním převodu jednotky po rozdělení budovy na jednotky.

S ohledem na zásadu zavedenou občanským zákoníkem, že povrch ustupuje půdě neboli že stavba je v zásadě součástí pozemku, je klíčové přechodné ustanovení § 3056 OZ. Vlastník pozemku má ze zákona předkupní právo ke stavbě na pozemku zřízené a opačně – vlastník stavby má předkupní právo k pozemku, na němž stavba stojí. Toto pravidlo se vztahuje na stavby, které se podle staré právní úpravy nestaly součástí pozemku a existují jako samostatné věci v právním smyslu, s výjimkou liniových staveb podle § 509 OZ.

Smluvní předkupní právo

Při sjednání předkupního práva se povinný (vlastník nemovitosti) zavazuje nabídnout věc předkupníkovi (oprávněnému z předkupního práva) ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěčtivému). Smluvně lze ujednat, že předkupní právo dopadá i na jiné způsoby zcizení než prodej (např. darování nebo nepeněžitý vklad do základního kapitálu). Předkupní právo

lze sjednat jako obligační, které působí jen mezi smluvními stranami, nebo jako věcné, které se zapisuje do katastru nemovitostí a působí vůči všem (erga omnes).

Výkon předkupního práva

Zamýšlí-li vlastník nemovitosti zatížené předkupním právem nemovitost zcizit, dospěje povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi až uzavřením smlouvy s koupěčtivým. Smyslem zákonné úpravy je, aby se předkupník mohl seznámit s již zafixovanými podmínkami uzavřené smlouvy a s konkrétní osobou koupěčtivého. Smluvně se však lze od zákonné úpravy odchýlit tak, že prodávající bude povinen nabídnout předkupníkovi nemovitosti ke koupi před uzavřením smlouvy s koupěčtivým.

Má-li předkupní právo povahu věcného práva a je porušeno, má předkupník vůči koupěčtivému (nabyvateli nemovitosti) tzv. právo reaktu. Má tedy právo domáhat se, aby mu koupěčtivý nemovitost převedl za úplaty sjednanou mezi ním a prodávajícím. Předkupní právo zaniká, pokud předkupník nezaplatí kupní cenu do tří měsíců od okamžiku, kdy od prodávající dostane nabídku. Předkupní právo se promlčuje v obecné tříleté promlčecí době.

Nezapsaná předkupní práva

Většina zákonných předkupních práv se nezapisuje do katastru nemovitostí. Při koupi je tedy vhodná důkladná právní prověrka i mimo list vlastnictví.

Mezi předkupníkem a koupěčtivým se nebude uzavírat samostatná smlouva – vztah mezi nimi je pouze věcněprávní a omezuje se na povinnost koupěčtivého převést nemovitost předkupníkovi za stanovenou úplatu. K přepisu vlastnického práva v katastru nemovitostí dojde na základě souhlasného prohlášení stran. Případná práva z odpovědnosti za vady nemovitosti uplatňuje předkupník vůči prodávajícímu, neboť obligační vztah vzniká v důsledku uplatnění předkupního práva mezi prodávajícím a předkupníkem, nikoli mezi předkupníkem a koupěčtivým.

Závěr

Při realitních transakcích je třeba věnovat předkupnímu právu náležitou pozornost. Při právní prověrce je třeba ověřit, jestli nemovitost nezatěžují předkupní práva, a to smluvní i zákonná. Z důvodu právní jistoty je třeba předkupní práva před realizací transakce vypořádat, a to např. prohlášením předkupníka o tom, že se předkupního práva vzdává. Při sjednání předkupního práva v transakční dokumentaci je vhodné domluvit podmínky pro uplatnění předkupního práva tak, aby vyhovovaly požadavkům stran, s případnými odchylkami od dispozitivní zákonné úpravy.

Strategické posílení vedení: Nový partner a čtyři counselové

Advokátní kancelář Schönherr s potěšením oznamuje jmenování Michala Jendželovského na pozici partnera a povýšení čtyř zkušených advokátů – Kristýny Tupé, Rudolfa Bicka, Jana Kupčíka a Jiřího Marka – na pozice counsel, a to s účinností od 1. února 2026.

Tato povýšení představují významný krok v rámci dlouhodobé strategie rozvoje kanceláře, která staví na interním růstu, odbornosti a dlouhodobé spolupráci. Nová jmenování zároveň potvrzují, že kancelář se drží svého závazku poskytovat klientům špičkové právní služby prostřednictvím silného a stabilního týmu, jenž se stále rozrůstá.



Michal Jendželovský se ve své praxi specializuje na korporátní právo, fúze a akvizice, bankovníctví, financování a kapitálové trhy a rovněž na oblast technologií a digitalizace. Má mnohaleté zkušenosti s poradenstvím při regionálních i lokálních transakcích pro klienty z řad strategických investorů, investičních fondů, fondů rizikového kapitálu i českých start-upů.



Kristýna Tupá vede v pražské kanceláři tým zaměřený na bankovníctví & finance. Má rozsáhlé zkušenosti v oblasti domácího a mezinárodního dluhového financování, kde se podílí na významných transakcích v oblasti akvizičního, nemovitostního a dalšího úvěrování. Kromě transakční praxe se také věnuje finanční regulaci.



Rudolf Bicek v pražské kanceláři vede tým zaměřený na korporátní compliance & white-collar crime. Specializuje se na nastavování korporátních compliance management systémů, interní vyšetřování, whistleblowing a rovněž trestní odpovědnost společností a jejich managementu.



Jan Kupčík vede v pražské kanceláři soutěžněprávní tým. Ve své praxi se zaměřuje na vyšetřování před ÚOHS a Evropskou komisí, notifikace spojování soutěžitelů před vnitrostátními a evropskými orgány, oznamování zahraničních investic, soutěžní compliance a antitrustové spory.



Jiří Marek se ve své praxi specializuje na korporátní právo a fúze a akvizice, bankovníctví, financování a kapitálové trhy, obchodní právo a právo cenných papírů a vede v pražské kanceláři tým zaměřený na energetiku. Podílel se na řadě přeshraničních i domácích transakcí a následných restrukturalizací v široké škále ekonomických sektorů a odvětví, včetně energetiky, fintechu a mediálního sektoru.

„Tato jmenování jsou důkazem, že strategie interního růstu a dlouhodobé spolupráce přináší výsledky. Jmenování advokáti se výrazně podílejí na rozvoji klíčových praxí a svým profesionálním přístupem i osobním nasazením posilují pozici naší kanceláře na českém právním trhu,“ uvedl Martin Kubánek, vedoucí partner pražské kanceláře Schönherr. Další partner Vladimír Čížek k tomu dodává: „Všichni povýšení kolegové jsou špičkovými odborníky ve svých oborech a zároveň inspirativními osobnostmi, se kterými je radost spolupracovat. Jejich profesionalita i lidský přístup jsou pro náš tým velkou hodnotou.“

Všem povýšeným advokátům přejeme hodně úspěchů v nové pozici.

Společnost Schönherr otevřela kontaktní kancelář v Londýně jako vstupní bránu do střední a východní Evropy

Advokátní kancelář Schönherr rozšiřuje svou mezinárodní působnost o novou pobočku v londýnském City a posiluje tak svou roli špičkové právní firmy pro přeshraniční transakce ve střední a východní Evropě.

Londýn/Vídeň, 1. října 2025 – Advokátní kancelář Schönherr s potěšením oznamuje, že otevřela kancelář (representation office) v Londýně. Nachází se v samém srdci londýnského City naproti Bank of England. Advokátní kancelář Schönherr, která působí v 15 zemích střední a východní Evropy (CEE), je již více než deset let přední referenční kanceláří pro špičkové právní služby v tomto regionu. Zahájení činnosti londýnské kanceláře představuje významný milník v mezinárodním růstu firmy a potvrzuje závazek advokátní kanceláře Schönherr, že bude sloužit jako hlavní most pro přeshraniční transakce se střední a východní Evropou. Nová kancelář poskytne efektivnější a osobnější komunikační prostor pro jednání s klíčovými partnery a také s finančními institucemi a investory.

Řídící partner Alexander Popp uvedl: „Naši hlavní silou vždy bylo spojení mezinárodního myšlení se silným zastoupením na místních trzích. Naši právníci pracují podle nejvyšších mezinárodních standardů a zároveň zůstávají zakotveni ve svých domovských jurisdikcích. Díky tomu jsme se stali doporučovanou firmou pro významné transakce. Otevření kancelář v blízkosti našich nejdůležitějších partnerů je logickým dalším krokem. Naše přítomnost vysílá jasný signál: Jsme více než kdy dřív propojeni s našimi mezinárodními obchodními partnery a klienty a chceme posílit vazby mezi londýnskými firmami a regionem střední a východní Evropy.“

Vedoucí londýnské kanceláře Sebastian Lukic prohlásil: „Region střední a východní Evropy s více než 100 miliony spotřebitelů a miliardami investic nabízí obrovské obchodní příležitosti. Ke značné části evropského růstu dojde právě zde. Otevření kanceláře v Londýně potvrzuje klíčovou roli City jako centra globálního obchodu a financí, stejně jako centra pro domácí trhy. Advokátní kancelář Schönherr je v jedinečné pozici, která jí umožňuje asistovat společnostem a investorům. Díky okamžitému přístupu k našim místním odborným znalostem londýnská kancelář zefektivní přeshraniční transakce a zlepší tak naše služby klientům.“



Milé klientky,
milí klienti,



ším na pokračování naší společné cesty.

dovolte mi, abych vám prostřednictvím jubilejního vydání Schönherr Journalu, který vám již 10 let přináší prostřednictvím našich kolegů aktuality ze světa práva, upřímně poděkoval za vaši důvěru a také za spolupráci v uplynulém roce. Vaše podpora a partnerství jsou pro nás velkým závazkem i inspirací a s pocitem velké zodpovědnosti se tě-

V období vánočních svátků vám přeji především chvíle klidu, radosti a pohody strávené s vašimi nejbližšími – rodinou, přáteli i všemi, s nimiž sdílíte to nejdůležitější. Ať jsou pro vás tyto dny naplněné vzájemnou blízkostí, porozuměním a příjemnými okamžiky, na které budete dlouho vzpomínat.

Do nového roku vám srdečně přeji pevné zdraví, mnoho osobních i profesních úspěchů a dostatek energie i inspirace pro všechny výzvy a příležitosti, které vás čekají.

Martin Kubánek



Kontakty

Praha Jindřišská 16 CZ110 00 Praha 1 T: +420 225 996 500 E: office.czechrepublic@schoenherr.eu	Budapešť Váci út 76 H1133 Budapest T: +36 1 870 07 00 E: office.hungary@schoenherr.eu	Londýn 1 Cornhill EC3V 3ND London T: +43 1 534 37 50139 E: office.unitedkingdom@schoenherr.eu	Sofie Alabin 56 BG1000 Sofia T: +359 2 933 10 70 E: office.bulgaria@schoenherr.eu
Bělehrad Bulevar vojvode Bojovića 68 SRB11000 Beograd T: +381 11 320 26 00 E: office@schoenherr.rs	Bukurešť Blvd. Dacia Nr. 30 RO010413 București T: +40 21 319 67 90 E: office.romania@schoenherr.eu	Linec Herrenstraße 6 A4020 Linz T: +43 732 27 27 00 27 E: office.linz@schoenherr.eu	Varšava Pl. Stanisława Małachowskiego 2 PL00066 Warszawa T: +48 22 223 09 00 E: office.poland@schoenherr.eu
Bratislava Prievozská 4/A (Apollo II) SK821 09 Bratislava T: +421 2 57 10 07 01 E: office.slovakia@schoenherr.eu	Istanbul Levent Mah. Mektep Sok. No:14 TK34330 Beşiktaş – Istanbul T: +90 212 324 70 70 E: office.turkiye@schoenherr.eu	Lublaň Tomšičeva 3 SI1000 Ljubljana T: +386 1 200 09 80 E: office.slovenia@schoenherr.eu	Vídeň (centrála) Schottenring 19 A1010 Wien T: +43 1 534 37 0 E: office.austria@schoenherr.eu
Brusel Rue du Congrès 5 B1000 Bruxelles T: +32 2 743 40 40 E: office.belgium@schoenherr.eu	Kišiněv Str. Alexandru Lapusneanu 3 MD2004 Chișinău T: +373 22 240 300 E: office.moldova@schoenherr.eu	Podgorica Bulevar Džordža Vašingtona 98, The Capital Plaza, VIII Floor ME81000 Podgorica E: office.montenegro@schoenherr.eu	Záhřeb Prilaz Gjüre Deželića 19 HR10000 Zagreb T: +385 1 481 32 44 E: office.croatia@schoenherr.eu

www.schoenherr.eu

schönherr
straight to the point

SCHÖNHERR Journal, ročník X, vydání 2/2025, datum vydání 12. 12. 2025
Vydavatel: Schönherr Rechtsanwälte GmbH, organizační složka, Jindřišská 16, 110 00 Praha – Nové Město, IČ: 06518974, e-mail: office.czechrepublic@schoenherr.eu, www.schoenherr.eu | Produkce a grafické zpracování: Corporate Publishing s.r.o., U Golfu 565, 109 00 Praha 10, www.copu.cz | Redakce: JUDr. Rudolf Bicek, Ph.D., Mgr. Otakar Fiala, LL.M., Mgr. Marie Gremillot, Mgr. Michal Jendželovský, Mgr. Šimon Kopárek, Anna Kučerová, LL.B., LL.M., Mgr. Ing. Jan Kupčík, Ph.D., Mgr. Radim Obert, Mgr. Aleš Procházka, Mgr. Ondřej Šimek | Client Service Manager: Ing. Martina Sionková | Foto: archiv firmy, shutterstock.com | Jazyková úprava: Petr Behún, Proofreading.cz | Volně neprodejně | Registrace: MK ČR E 22392, vychází 2× ročně | Tisk: Tiskárna Daniel s.r.o.