

Předkupní právo v nemovitostech od 1.1.2018

- [Home](#)
- [Investování](#)
- Předkupní právo v nemovitostech od 1.1.2018



Od 1.1.2018 se díky zákonu 460/2016 Sb., kterým se mění zákon 89/2012 Sb., **zavádí do Občanského zákoníku opět Předkupní právo. Obchodníci s nemovitostmi, investoři, spekulanti i realitní makléři, však nadšeni nejsou.** Zákon, jak bývá dobrým zvykem, neřeší detailně situaci na trhu a **dopadá tak i na nemovitosti, jejichž převod bude komplikovat život mnoha lidem.**

Předkupní právo v České republice **existovalo desítky let** až do 31.12.2013, než jej zákonodárci zrušili. **Praxe prý ukázala, že jeho zrušení nebyl úplně správný krok.** Toto **právo se ale nevrací v původní podobě**, proto je dobré si o něm nastudovat více. Jeho opomenutí nebo obcházení v praxi by vás mohlo přijít draho.

Předkupní právo dle zákona

Nově bude předkupní právo upravovat Občanský zákoník v §1124 a §1125, kde se říká že:

§1124

*(1) Převádí-li se **spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.***

*(2) Odstavec 1 se použije i v **případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu.***

Spoluvlastník se může vzdát předkupního práva podle § 1124 s účinky pro své právní nástupce. Jde-li o nemovitou věc zapsanou do veřejného seznamu, vzdání se předkupního práva se do něj zapíše.

Předkupní právo se tedy bude vztahovat na převody spoluvlastnických podílů úplatné i bezúplatné.

Výjimka z předkupního práva

Výjimku v tomto případě budou mít tzv. **osoby blízké**. Okruh osob blízkých je uveden v §22 Občanského zákoníku a je vymezen jako: *“Osoba blízká je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství (dále jen "partner"); jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí.”*

Postup při prodeji podílu

Vlastník podílu na nemovitosti bude mít tedy od **1.1. 2018 povinnost** při jeho prodeji nabídnout ostatním spoluvlastníkům svůj podíl za stejných podmínek. Navíc je nutné nabídku učinit až po podpisu kupní smlouvy a uvést podmínky prodeje. Tato nabídka vyžaduje písemnou formu.

V praxi to bude znamenat, že po uzavření kupní smlouvy pošlete poštou výzvu/nabídku na uplatnění předkupního práva ostatním spolumajitelům dle adresy uvedené v Katastru nemovitostí. Do obálky přidáte kopii kupní smlouvy, ve které můžete “začernit” osobní údaje kupujícího. V žádném případě není možné takto skrývat cenu nemovitosti.

POZOR: Pokud bude učiněna nabídka před podpisem Kupní smlouvy, bude nutné po jejím podpisu učinit novou nabídku. Jinak je to stejné, jako byste předkupní právo spoluvlastníkům nenabídli.

Lhůta pro uplatnění předkupního práva

Lhůta pro uplatnění předkupního práva je **3 měsíce od doručení nabídky**. Bude tedy nutné posílat dopisy doporučeně s tzv. **dodejkou**, abyste měli oficiální potvrzení o odeslání a převzetí zásilky.

Dle Občanského zákoníku §573 lze využít i tzv. **domněnku doby dojití**, která říká, že **zásilka** odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla **3. pracovní den po odeslání**. Je-li zásilka adresována **do jiného státu**, pak se počítá **15. den**. V tomto případě postačí obyčejný doporučený dopis.

Když je více zájemců

Pokud prodáváte **spoluvlastnický podíl např. na zemědělských pozemcích**, může být **spoluvlastníků i několik desítek**. Co když **uplatní předkupní právo více lidí** najednou? V tom případě budou mít **právo tento podíl odkoupit všichni a to v poměru jejich podílů na nemovitosti**.

Garážová stání, příjezdové komunikace, sklepy

POZOR: Odborníci z realitní praxe považují za největší komplikaci a riziko při realitních obchodech, právě **převod podílů s velkým množstvím spoluvlastníků**. Ze zákona se totiž takový převod **týká i garážového/parkovacího stání nebo sklepních kójí**. V posledních letech totiž developeri běžně prodávají garážová stání a sklepy jako **podíl na nebytové jednotce**.

Dalším případem může být **přístupová komunikace k rodinnému domu**. Představte si satelit (soubor nově postavených rodinných domů v rámci staré zástavby v menší obci), kde stavebník převedl **přístupovou komunikaci (cestu) na vlastníky 20 rodinných domů**. Každý **tak vlastní např. 1/20**. Pokud se rozhodne jeden z majitelů prodat dům, **musí nabídnout nejdříve tento podíl na komunikaci ostatním spoluvlastníkům**. (Pokud není uvedeno jako přídatné spoluvlastnictví.)

V tomto případě **může dojít k tomu**, že kupující **nebude mít zajištěn přístup k nemovitosti**. Pak nezbude kupujícímu nic jiného, než podat soudní žalobu na zřízení věcného břemene práva přístupu. **Domnívám se**, že v těchto případech **bude bohužel docházet i ke snížení ceny** prodávané nemovitosti bez takového přístupu. To může vést až ke "zmaření" celé transakce.

Vzdání se předkupního práva

Občanský zákoník v §1125 **umožňuje také tzv. vzdání se předkupního práva**. U nemovitostí se bude **zapisovat do Katastru nemovitostí**. Lze **předpokládat**, že u **nově vznikajících developerských projektů** (viz předchozí text) bude tato možnost využívána právě kvůli usnadnění následných prodejů apod.

Bezúplatný převod

V **případě**, že **dochází k bezúplatnému převodu nemovitosti např. darovací smlouvou**, mají **ostatní spoluvlastníci také možnost využít předkupního práva**. V tomto případě by byla **stanovena cena obvyklá (znaleckým posudkem)** a **nemovitost by byla prodána dle poměru podílů spoluvlastníků na nemovitosti**.