

Předcházejte sporům při spoluvlastnictví nemovitosti

Mezi pojem “spoluvlastnictví nemovitosti” a “problémy” by se podle zkušeností mnohých dalo napsat rovnítko. Proč je spoluvlastnictví nemovitosti tak zrádné?

Při [spoluvlastnictví nemovitosti](#) má jedna věc více vlastníků, navenek však tato nemovitost vystupuje jako celek. Právně musí nemovitost působit jako by byl vlastník jediný.

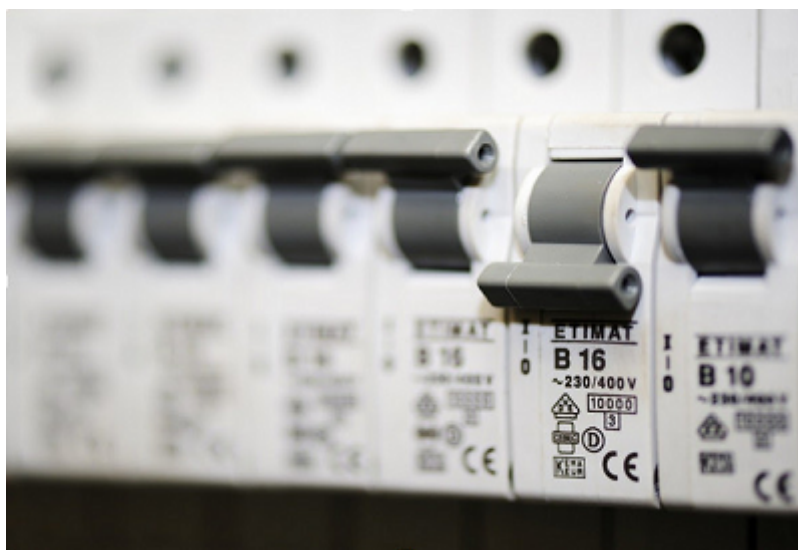
Podílové spoluvlastnictví - první z forem spoluvlastnictví nemovitosti

Spoluvlastnictví nemovitosti je nejčastěji vedeno formou podílového spoluvlastnictví. Podle rozsahu vzájemných podílů na nemovitosti jsou rozdělena i práva a povinnosti, které s nemovitostí souvisí. Největší slovo mají vlastníci, kteří mají více než 50% hlasů. Všechny právní úkony se ale musí účastnit všichni spoluvlastníci bez rozdílu na velikosti jejich podílu.

I když se nejprve zdá, že bude komunikace s ostatními spoluvlastníky nemovitosti bezproblémová, **kdykoliv se situace může změnit**. Nebezpečné může být, když spoluvlastníci s více než polovinou hlasů rozhodnou, že menšinový vlastník v nemovitosti nesmí bydlet. Mají na to ale plné právo. Ačkoliv menšinový vlastník o svá práva v domě nepřijde, bydlet v něm podle rozhodnutí většiny nesmí (samozřejmě může věc předat k řešení soudu).

Víte, že ...

Spoluvlastnictví nemovitosti je stanoveno v Zákoně č. [89/2012](#) Sb. (tzv. Nový občanský zákoník), majetková práva se řeší v části třetí § 976 - § 1720.



Ideální polovina - všechno rovným dílem

Zvláštní formu spoluvlastnictví představuje ideální polovina. Z praktického hlediska jde o **nejméně**

vhodnou formu spoluvlastnictví nemovitosti. Podíl na nemovitosti je přesně poloviční, a tedy ve finančním vyjádření spravedlivý. Obě strany mají stejnou povinnost starat se o nemovitost a udržovat ji, ale také právo ji používat. Veškeré úpravy, opravy, změny musí řešit oba vlastníci společně. Všechno tedy rovným dílem.

U tohoto typu spoluvlastnictví není ale přesně dáno, kdo je vlastníkem které části. V mapách, v projektové dokumentaci, nebo zjednodušeně řečeno na papíře, není jasně vyznačena hranice, kdo co vlastní. Jedná se jen o **fyzicky neurčenou polovičku**.

Víte, že ...

V katastru nemovitostí se spoluvlastnictví nemovitosti v ideální polovině označuje v části "podíl" jako ½.

K ideální polovině spoluvlastnictví nemovitosti může přijít **rodina v rámci dědictví**, kdy po smrti rodičů zdědí nemovitosti dvě jejich děti. Pokud funguje komunikace mezi oběma vlastníky, pak vše může běžet bez větších zádrhelů. Horké chvíle s ideální polovinou přináší rozvod, který bývá na vzájemnou dohodu sám o sobě náročný.

I banky jsou zdrženlivé **při schvalování hypotéky na nemovitost** ve spoluvlastnictví. Ručit se musí jinou nemovitostí, nemovitost ve spoluvlastnictví banka akceptovat nebude.

V případě, že je vydána **exekuce na jednoho ze spoluvlastníků** nemovitosti, dotkne se to celé nemovitosti. Při exekuci se nebere ohled na ideální části, ale do exekuce spadne celá nemovitost.

Předkupní právo

Pokud spoluvlastnictví nemovitosti vzniklo tak, že jej účastníci nemohli ovlivnit (např. dědictvím), platí pro ně vzájemně předkupní právo. Pokud se tedy jeden ze spoluvlastníků rozhodne nemovitost prodat, má povinnost **nabídnout ji nejprve druhému spoluvlastníkovi**. Spoluvlastník nemovitosti je v tomto směru navíc dobře chráněn, protože jemu nabízená cena k odkupu nesmí být vyšší než později veřejně požadovaná cena (při prodeji třetí osobě).

Jak ze spoluvlastnictví nemovitosti ven?

První krok při získání podílu či ideální poloviny ve spoluvlastnictví nemovitosti by měl vést k **jednoznačnému rozdělení spoluvlastnictví**. Pozemek se může rozdělit na menší pozemky, dům na jednotlivé jednotky.

Ve spoluvlastnictví nemovitosti nemusí **nikdo zůstatvat proti své vůli**. Chcete-li se ze spoluvlastnictví nemovitosti vyvázat, nejlepší cesta vede přes vzájemnou dohodu všech stran. Další možností je tedy převod nemovitost na jediného vlastníka, který ale samozřejmě zbylým vlastníkům uhradí kompenzaci. Financování této koupě je možné samozřejmě přímo, nebo [vhodným úvěrem](#) nebo [hypotékou](#).

Pokud ani jeden ze spoluvlastníků nemovitosti nechce odkoupit podíl toho druhého, bývá **vhodný prodej celé nemovitosti** a následné rozdělení získaných finančních prostředků podle podílů. Pokud ale není možné dojít ke vzájemné dohodě, rozhoduje o řešení na základě návrhu soud. [Rozhodování soudů v otázkách sporů](#) o investicích do spoluvlastnictví nemovitosti už pojednává náš dřívější článek.

Je dobré **řešit tuto otázku včas**, dokud nedochází ke sporům (o protékající střechu, potřebu nového zateplení, nebo z finančních důvodů). Pro pomoc s řešením proto neváhejte kontaktovat odborníky.

[FérMakléři.cz s.r.o.](https://fermakleri.cz)

Rybná 716/24
110 00 Praha

Tel.: 246 034 500

e-mail: reality@fermakleri.cz

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Kultura jako prestižní benefit: Proč by právní firmy měly sázet na „inteligentní zážitky“? Rozhovor s JUDr. Martinou Jankovskou](#)
- [Wolters Kluwer uvádí na český trh AI právní pracovní prostor Libra s integrovaným obsahem ASPI](#)
- [Jak ušetřit na energiích, aniž byste porušili zákon](#)
- [SLUTO DAŇOVÁ & ÚČETNÍ firma roku 2025: Kdo se letos zařadil mezi špičky oboru?](#)
- [Novela stavebního zákona, transparentní odměňování a AI v právní praxi: zveme na odborné konference Wolters Kluwer](#)
- [Zásady a principy soukromého práva jako základ moderní právní praxe. Proč má studium LLM smysl nejen pro právníky](#)
- [Kmenové listy v s.r.o. - právní rámec, převod a praktické dopady](#)
- [Executive LLM: Prestižní milník pro právní profesionály. Business Institut otevírá jarní cyklus již 1. března](#)
- [ČEZ jako první v České republice spustil 1000. dobíjecí stojan pro elektromobily](#)
- [Novinky v ASPI za rok 2025: AI, komentáře, judikatura](#)
- [D.A.S. mezi předními značkami českého trhu](#)