

Zákonné předkupní právo spoluvlastníků od 1. července 2020 značně omezeno

S účinností od poloviny roku 2020 se prostřednictvím novely občanského zákoníku do českého právního řádu vrací liberální pojetí práv spoluvlastníků nemovitostí, kdy spoluvlastníci se svým podílem mohou volně disponovat, aniž by jej museli předem nabízet ostatním spoluvlastníkům. Výjimkou zůstává situace, kdy spoluvlastnictví vzniklo na základě právní skutečnosti mimo vůli spoluvlastníků (zejména děděním).

Co změna zákona pro spoluvlastníky nemovitosti znamená a jak se jich dotkne?

Nejprve si připomeňme, co se předkupním právem spoluvlastníků nemovitosti vůbec myslí.

Předkupní právo spoluvlastníků zjednodušeně znamená, že zamýšlí-li spoluvlastník nemovitosti převést svůj podíl na třetí osobu, ať už bezplatně nebo za peníze, je povinen svůj podíl nabídnout ke koupi ostatním spoluvlastníkům. V případě malého počtu spoluvlastníků to nemusí být nijak problematické. Je-li však počet spoluvlastníků vyšší, může se jednat o časově, administrativně i finančně náročnou záležitost. Nenabídne-li pak spoluvlastník svůj podíl ostatním spoluvlastníkům, případně převede-li podíl na třetí osobu za podmínek, které se liší od podmínek uvedených v nabídce k odkupu, může se předkupník (ten, komu předkupní právo svědčí) domáhat převedení vlastnictví k příslušnému podílu od třetí osoby, která tento podíl nabyla, a zároveň se může po spoluvlastníkovi domáhat náhrady škody vzniklé z porušení jeho předkupního práva. Jedinou výjimku z předkupního práva tak, jak bylo upraveno dosud, představuje převod spoluvlastnického podílu na osobu blízkou.

V praxi se ukázalo, že zákonné předkupní právo činilo nemalé potíže zejména při převodech bytů, ke kterým náležel spoluvlastnický podíl na garáži. Pokud vlastník převáděl vlastnické právo k bytu, obvykle zároveň chtěl s bytem převést i spoluvlastnický podíl na garáži. Nicméně zatímco byt mohl být převeden bez omezení, parkovací místo, resp. spoluvlastnický podíl na garáži, muselo být nabídnuto ke koupi všem ostatním spoluvlastníkům. Využil-li pak některý ze spoluvlastníků svého předkupního práva, příslušný byt přišel o "své" parkovací místo, což mohlo snížit jeho hodnotu, případně odradit zájemce o koupi.

Od 1. července 2020 již **spoluvlastníci nemovitosti nebudou muset výše uvedený problém** ve většině případů **řešit**. Zákonné předkupní právo se bude vztahovat pouze na **spoluvlastnictví, které bylo založeno pořízením pro případ smrti** nebo jinou právní skutečností (např. děděním, ať už na základě závěti nebo podle zákonné posloupnosti) tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. Toto **zákonné předkupní právo** bude navíc také **omezeno na dobu šesti měsíců** ode dne vzniku spoluvlastnictví. To znamená, že bude-li chtít spoluvlastník během prvních šesti měsíců po vzniku spoluvlastnictví svůj podíl převést na jinou osobu než dalšího spoluvlastníka či svého manžela, sourozence nebo příbuzného v řadě přímé, bude povinen svůj podíl nabídnout ostatním spoluvlastníkům.

Nová pravidla zákonného předkupního práva se - na rozdíl od dosavadní úpravy - budou od 1. července 2020 vztahovat nejen na spoluvlastnictví nemovitosti, ale **i na spoluvlastnictví movitých věcí**.

Předkupního práva, které vzniklo dohodou stran, se nadcházející změny naopak dotýkat nebudou.

Související vzor

[NABÍDKA KE KOUPI SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU na nemovité věci](#)

PRK Partners

P / R / K

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Článek pro [Vzorné právo](#)



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

Další články:

- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [ESG Simple jako praktická opora pro ESG reporting malých a středních podniků](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [V lednu přišel šok. Ze seznamu zmizely tisíce soudních překladatelů](#)
- [Koupě nemovitosti v Rakousku: vedlejší náklady v praxi](#)
- [Legal Innovation Day 2026: Praktické využití umělé inteligence v právní praxi](#)
- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [Festival jako prestižní teambuilding](#)
- [Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů](#)
- [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](#)