14. 10. 2022

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

Předkupní právo k nemovitosti a jeho dopady na realitní obchody

Každé koupi nemovité věci musí předcházet pečlivé právní prověření prodávajícího i nemovitosti. Jeho cílem je odhalit případné finanční potíže prodávajícího, omezení vlastnického práva nebo jiné aspekty, které převod nemovitosti buď vylučují, anebo na smluvní strany kladou zvláštní procedurální požadavky. V realitní praxi takové omezení často přináší předkupní právo spoluvlastníka nebo jiné předkupní právo zákonného či smluvního charakteru, o kterých níže pojednávám.

Zákonné předkupní právo

V obecné rovině předkupní právo zakládá vlastníkovi nemovitosti (**dlužníkovi**) povinnost před zcizením nemovitosti ve prospěch třetí osoby (**koupěchtivého**) nabídnout nemovitost ke koupi oprávněnému z předkupního práva (**předkupníkovi**). Obchod mezi dlužníkem a koupěchtivým lze zrealizovat pouze tehdy, pokud předkupník své předkupní právo nevyužije. Předkupní právo se vztahuje na **úplatný i bezúplatný** převod nemovitosti (např. darování nemovitosti); tehdy mají spoluvlastníci právo vykoupit podíl za tzv. **cenu obvyklou**.[1]

Zákonné předkupní právo dopadající na převody nemovitostí je v řadě podob ukotveno v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku (dále jen „**OZ**“), ale narazíme na něj i v dalších oblastech právního řádu.[2] OZ výslovně upravuje:

- předkupní právo **spoluvlastníků**,
- **vzájemné** předkupní právo **vlastníka pozemku a vlastníka stavby** na něm stojící,
- předkupní právo jako součást **práva stavby**,
- předkupní právo **nájemce při prvním převodu jednotky** vzniklé rozdělením vlastnického práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám.

Předkupní právo spoluvlastníka

S účinností k **1. červenci 2020** bylo zákonné **předkupní právo spoluvlastníků** podstatně omezeno a dle **§ 1124 odst. 1 OZ** se vztahuje výhradně na případy, kdy bylo **spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností** tak, že spoluvlastníci **nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit**. Pakliže se v takové situaci rozhodne některý ze spoluvlastníků převést svůj podíl na nemovitosti, mají ostatní spoluvlastníci k podílu **předkupní právo, avšak pouze po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví**. Jestliže si spoluvlastníci neujednají, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně dle velikosti svých podílů.

Výjimkou z pravidla jsou převody, kdy spoluvlastník převádí podíl jinému **spoluvlastníkovi** nebo svému **manželu, sourozenci** nebo **příbuznému v řadě přímé**; tehdy se předkupní právo spoluvlastníka **neuplatní**.

Předkupní právo spoluvlastníka zaniká při:

- **vzdání se předkupního práva** ostatními spoluvlastníky,
- **využití předkupního práva** spoluvlastníky,
- **zániku nemovitosti**,
- **nabytí celé nemovitosti do vlastnictví jedné osoby** (tj. zániku spoluvlastnictví).

Zmíněná novela oproti minulé úpravě prakticky vedla ke zrušení předkupního práva spoluvlastníka.

Vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby

Projevem zásady *superficies solo cedit* (**povrch ustupuje půdě**) je v OZ **vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby zřízené na tomto pozemku**. Toto zákonné předkupní právo tedy předpokládá situace, kdy vlastnické právo k pozemku a na něm postavené budovy náleží dvěma a více vlastníkům, tj. stavba **není** součástí pozemku. Předkupní právo nelze smluvně vyloučit ani omezit.[3]

Předkupní právo v rámci práva stavby

OZ v § 1240 definuje právo stavby jako věcné právo, které může zatížit pozemek ve prospěch osoby odlišné od vlastníka pozemku (stavebníka). **Právo stavby** stavebníka opravňuje **mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu**. Také zde je předkupní právo **vzájemné**, tj. stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Pakliže se smluvní strany odchýlí od zákonné úpravy, zapíše se to do katastru nemovitostí.[4]

Předkupní právo nájemce při prvním převodu jednotky

§ 1187 odst. 1 OZ pamatuje na případy, kdy **vznikne bytová jednotka rozdělením práva k domu či pozemku na vlastnické právo k jednotkám**. Při **prvním převodu** jednotky vzniká **předkupní právo nájemci** bytové jednotky s tím, že se vztahuje i **na nájem nebytového prostoru** (např. garáže), **pokud byl pronajat v souvislosti s bytem v tomtéž domě**. Pokud nájemce nepřijme nabídku na koupi bytové jednotky (popř. vč. nebytového prostoru**) do šesti měsíců od její účinnosti**, předkupní právo zaniká. Je-li nájemcem **právnická osoba**, předkupní právo v tomto případě **nevzniká**.[5]

Smluvní předkupní právo

Výše jmenované varianty předkupního práva vznikají ze zákona. Jak vyplývá z názvu, oproti tomu **smluvní předkupní právo** vzniká na základě konsenzu dvou a více osob. Před přípravou či kontrolou kupní smlouvy, darovací smlouvy a jiné převodní dokumentace je v zájmu všech na obchodu zúčastněných osob zkoumat, zda vedle některého ze zákonných předkupních práv neexistuje také smluvní předkupní právo. To platí nejen pro smluvní strany, ale rovněž realitního zprostředkovatele a advokáta, který dokumentaci připravuje či reviduje.

Pakliže předkupní právo **neexistuje**, prodávající, dárce či obecně převodce by měl ve smlouvě pro ochranu kupujícího (nabyvatele) existenci předkupního práva vyloučit; to ostatně platí i pro věcné břemeno, zástavní právo v katastru nemovitostí, nájem, pacht a jiné právní vady. Takové prohlášení mělo být zajištěno **sankcí** (smluvní pokutou) ve prospěch kupujícího pro případ, že se v budoucnu ukáže nepravdivost prohlášení o (ne)existenci předkupního práva, předkupník se začne svého práva domáhat, kupujícímu vznikne újma a obchod nelze realizovat.

Smluvní předkupní právo může působit **mezi smluvními stranami** a mít tak **obligační povahu**, anebo jako předkupní právo **věcné** působit **proti všem**. V druhém případě musí pro dosažení zamýšlených účinků dojít ke vkladu práva do katastru nemovitostí; poté předkupní právo zavazuje i

právní nástupce smluvních stran. Předkupní právo věcné lze při současném převodu vlastnického práva zřídit jednou listinu, jedním návrhem na vklad a při jednom zaplacení správního poplatku 2.000,- Kč[6]. Obecně v praxi vkladových řízení před katastrem platí pravidlo: **jedna listina = jeden návrh na vklad do katastru nemovitostí = jeden správní poplatek**. Kromě toho lze předkupní právo věcné samozřejmě zřídit i samostatnou listinou, kdy současně vlastnické právo k nemovitosti není převáděno.

Předkupní právo je pro dosažení právní jistoty všech zúčastněných a bezproblémový zápis do katastru nemovitostí třeba definovat **srozumitelně** a **určitě**. Pakliže má předkupní právo vedle úplatného převodu dopadnout i na jiné způsoby zcizení (např. darování nemovitosti), je nutné toto přesně definovat.[7]

Jak postupovat při prodeji nemovitosti, na které vázne předkupní právo?

Povinnost prodávajícího nabídnout nemovitost předkupníkovi ke koupi dospěje **uzavřením smlouvy s koupěchtivým**. V praxi to tedy funguje tak, že prodávající uzavře smlouvu s koupěchtivým, a až **následně** (před podáním návrhu na vklad vlastnického práva koupěchtivého do katastru) nabídne nemovitost nebo podíl na ní ke koupi předkupníkovi, a to za stejných podmínek, jaké si ujednali prodávající a koupěchtivý. Pokud by prodávající učinil předkupníkovi nabídku ještě před uzavřením perfektní smlouvy s koupěchtivým, **nepůjde** o nabídku k využití předkupního práva a její případné nevyužití ze strany předkupníka **nebude mít na trvání předkupního práva žádný vliv**.[8]

Nabídka vyžaduje **písemnou formu** a prodávající ji učiní předkupníkovi ohlášením všech podmínek a obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým.[9] Nejjednodušší je zpravidla předkupníkovi zaslat spolu s nabídkou přímo smlouvu uzavřenou s koupěchtivým. Pro dostání povinností vyplývajících z **GDPR** lze jen doporučit nejprve začernit či jinak **anonymizovat osobní údaje**.

Pokud předkupník přijme nabídku, koupě se uskuteční mezi prodávajícím a předkupníkem za podmínek sjednaných prodávajícím a koupěchtivým.[10] Předkupník zaplatí kupní cenu v ujednané lhůtě, jinak u nemovité věci **do tří měsíců po nabídce**; v opačném případě (a pokud si vlastník a předkupník u smluvního a vlastník a koupěchtivý u zákonného předkupního práva neujednali jinou lhůtu) předkupní právo zaniká a je možné přistoupit k podání návrhu na vklad, na základě kterého bude vlastnické právo k nemovitosti převedeno na koupěchtivého, resp. nyní již kupujícího.[11]

V neproblematických případech, kdy předkupník nemá zájem předkupní právo využít, lze proces převodu urychlit prostřednictvím písemného **vzdání se předkupního práva** ze strany předkupníka. Obdobnou možnost nabízí **dohoda o zrušení předkupního práva**, ve které se předkupník na straně jedné vzdá předkupního práva a prodávající na straně druhé za to poskytne předkupníkovi protiplnění. Tato možnost pochopitelně nepřipadá v úvahu tam, kde se k omezení nebo vyloučení předkupního práva ze zákona nepřihlíží, tj. pro předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby.[12]

Závěr

Předkupní právo může zprvu jednoduše vyhlížející nemovitostní transakci **zkomplikovat**. Ať už jste vlastník bytu či jiné nemovitosti nebo stojíte na straně kupující, postup spočívající ve vyhledání hesla „jak obejít předkupní právo“, „vzdání se předkupního práva vzor“ většinou povedou k porušení

předkupního práva a následkům, kdy předkupní právo založí relativní neplatnost převodní smlouvy, převod vlastnického práva k nemovitosti neproběhne, přijdete o správní poplatek 2.000,- Kč nebo např. opomenutý předkupník se bude domáhat svého práva u soudu.

Pro vyloučení všech rizik je vhodné obrátit se na zkušeného advokáta, který se specializuje na **právo nemovitostí** a převodem vás provede od A do Z.

JUDr. Ilona Černochová, LL.M.,
realitní advokátka

Realitní advokáti s.r.o.

Senovážné náměstí 1985/11
110 00 Praha 1

e-mail: poptavky@realitniadvokati.cz

---

[1] § 1124 odst. 2 OZ

[2] Např. § 61 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

[3] § 3056 odst. 1 OZ

[4] § 1254 OZ

[5] § 1187 odst. 2 OZ

[6] Položka 120 písm. a) Přílohy (Sazebníku) k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích

[7] § 2140 odst. 2 OZ

[8] SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi. 2. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2020, s. 308.

[9] § 2147 odst. 1 OZ

[10] § 2147 odst. 2 OZ

[11] § 2148 odst. 1 OZ

[12] § 3056 OZ

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

Další články:

- Evidence skutečných majitelů se uzavírá veřejnosti
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku
- Byznys a paragrafy, díl 24.: Digitalizace korporátního práva: EU cílí na snížení administrativy při přeshraničním podnikání
- Oceňování ochranných známek
- Zákon o prověřování zahraničních investic v kontextu nových návrhů Evropské komise
- Spolupráce s influencery: na co si dát pozor?
- Jak správně zapsat volnou živnost do obchodního rejstříku?
- GLP-1 v potravinářství: čekají nás v EU „GLP-1 friendly potraviny“?
- Byznys a paragrafy, díl 23.: Smluvní byznys modely v energetice: PPA, dynamické tarify, „sdílená energie“
- Ochrana korporace a jejích členů proti zneužití hlasovacích práv
- Za smlouvu o výkonu funkce člena statutárního orgánu je třeba považovat každou smlouvu, která jí svým obsahem materiálně odpovídá, bez ohledu na to, jak je označena