

21. 1. 2026

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

# Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence

Zrušení bytového spoluvlastnictví představuje situaci, kdy vlastníci jednotek usilují o návrat od režimu jednotek k „celistvé“ nemovité věci, typicky do podílového spoluvlastnictví nebo do výlučného vlastnictví jediného vlastníka.

Motivace bývá zpravidla ekonomická a provozní: dochází-li ke koncentraci vlastnictví jednotek do rukou jednoho, případně několika málo vlastníků, mohou být režim jednotek a související správa domu v tomto režimu pro tyto vlastníky neúčelnými. Obdobně se zrušení bytového spoluvlastnictví používá jako **právně-technický předstupeň rozsáhlých stavebních úprav**, po nichž má být bytové spoluvlastnictví zřízeno znovu v nové dispozici a s novými podíly.

Z hlediska možnosti zániku bytového spoluvlastnictví je rozhodující, že bytové spoluvlastnictví není „pouhou“ variantou obecného spoluvlastnictví, nýbrž zvláštním věcněprávním režimem.

## Právní rámec a uzavřenost způsobů zrušení

Základní úprava zrušení bytového spoluvlastnictví je obsažena v ustanoveních § 1217 až § 1219 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku („**občanský zákoník**“). § 1217 občanského zákoníku upravuje přeměnu bytového spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci na základě dohody všech vlastníků jednotek; zároveň stanoví, že ke změně dochází až vkladem do katastru nemovitostí a zavádí domněnku, že **velikost spoluvlastnických podílů** po zrušení bytového spoluvlastnictví odpovídá dosavadním podílům na společných částech. Vlastníci se ale mohou na velikosti spoluvlastnických podílů dohodnout jinak.

Ustanovení § 1217 občanského zákoníku dále pamatuje na zvláštní případ, kdy jsou všechny jednotky ve společném jmění manželů, a umožňuje přeměnu na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění. § 1218 občanského zákoníku pak řeší situaci, kdy všechny jednotky vlastní jediný vlastník; v tomto případě dochází ke zrušení podílového spoluvlastnictví prohlášením jediného vlastníka a vkladem do katastru nemovitostí.

## Limit soudní ingerence

K výkladu režimu zrušení bytového spoluvlastnictví se vyjádřil Nejvyšší soud v usnesení ze dne 18. 10. 2023, sp. zn. **26 Cdo 2019/2023**. Nejvyšší soud v něm potvrdil, že bytové spoluvlastnictví je zvláštním druhem spoluvlastnictví upraveným v občanském zákoníku jako ucelený režim a že **zrušení bytového spoluvlastnictví lze provést pouze postupy předvídanými v § 1217 a § 1218 občanského zákoníku**. Zákonodárce nepřipustil ani subsidiární, ani přiměřené použití obecné úpravy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Jinými slovy: absentuje-li dohoda všech vlastníků jednotek (případně podmínky pro postup jediného vlastníka), nelze zrušení bytového spoluvlastnictví dosáhnout „obcházením“ přes žalobu na zrušení spoluvlastnictví podle obecných ustanovení, ani cestou analogie.<sup>[1]</sup> Tento závěr je pro praxi zásadní zejména v případech, kde je konsensus vlastníků nedosažitelný; právní řád zde nenabízí soudní substituci vůle vlastníků ve smyslu „zrušení bytového spoluvlastnictví rozhodnutím soudu“.

# Dohoda všech vlastníků jednotek a její náležitosti z hlediska katastru

Dohoda vlastníků jednotek podle § 1217 odst. 1 občanského zákoníku je svým základem konsenzuálním právním jednáním, jehož nezbytným předpokladem je účast všech vlastníků jednotek. Z hlediska obsahu **musí dohoda obsahovat** identifikaci všech jednotek, které bytové spoluvlastnictví tvoří, a identifikaci nemovité věci, jež bude po přeměně předmětem podílového spoluvlastnictví. Z dohody musí rovněž vyplývat vůle bytové spoluvlastnictví zrušit.

Dohoda dále **může obsahovat** dohodu spoluvlastníků na velikosti spoluvlastnických podílů na nemovité věci po zrušení bytového spoluvlastnictví; pokud dohoda takové ustanovení neobsahuje, pak platí, že výše spoluvlastnických podílů na nemovité věci odpovídá velikosti podílů na společných částech před zrušením bytového spoluvlastnictví.

## Věcná práva váznoucí na jednotkách a souhlas oprávněných osob

Nejčastější praktickou překážkou zrušení bytového spoluvlastnictví domu bývá zatížení některé jednotky věcným právem; typicky zástavním právem ve prospěch financující banky, případně služebnostmi či věcnými předkupními právy. Zákonný rámec zde poskytuje § 1219 občanského zákoníku, jehož smyslem je ochrana oprávněných osob před zhoršením právního postavení v důsledku přeměny režimu jednotek.

Povinnou přílohou návrhu na vklad při zrušení bytového spoluvlastnictví je **písemný souhlas osoby oprávněné z tohoto věcného práva**. [2] Bez doložení tohoto souhlasu nelze vklad povolit.

**Věcné právo, které dosud vázlo na jednotce**, se při zrušení bytového spoluvlastnictví zapisuje katastrálním úřadem i bez samostatného návrhu na vklad k odpovídajícímu spoluvlastnickému podílu na nemovité věci, a to v rozsahu odpovídající velikosti podílu, který měl vlastník zatížené jednotky na společných částech. V případě **služebnosti zatěžující jednotku** se tato služebnost zapisuje rovněž bez návrhu, avšak s vazbou k celé nemovité věci a s odpovídajícím vymezením obsahu práva. [3]

V případě, že je nemovitost, která je v bytovém spoluvlastnictví nebo je společnou částí, zatížena věcným břemenem nebo je **v její prospěch zřízeno oprávnění z věcného břemene** a realizace těchto práv je spojena výhradně s užitnou hodnotou této nemovitosti, ponechá se jejich zápis při zrušení bytového spoluvlastnictví beze změny.

## Prohlášení jediného vlastníka

Má-li ke všem jednotkám vlastnické právo jediný vlastník, poskytuje § 1218 občanského zákoníku technicky nejjednodušší cestu: vlastník učiní prohlášení o změně vlastnického práva k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci a následně navrhne vklad do katastru.

## Zrušení společenství vlastníků jednotek

Zrušení bytového spoluvlastnictví **má přímé důsledky pro existenci společenství vlastníků jednotek**. Podle ustanovení § 1215 občanského zákoníku se společenství vlastníků zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě; v souladu s ustanovením § 1216 občanského

zákoníku se při zrušení společenství vlastníků neprovádí likvidace a práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek podle podílů na společných částech. Tato praxe byla potvrzena usnesením Vrchního soudu v Olomouci ze dne 27. 11. 2019, sp. zn. **5 Cmo 217/2019**, ze kterého vyplývá, že rejstříkový soud musí posoudit splnění zvláštních zákonných předpokladů pro výmaz společenství v návaznosti na zánik bytového spoluvlastnictví a případně společenství vymazat z veřejného rejstříku.



**Mgr. Pavla Krejčí**  
Advokát



**DBK PARTNERS®**  
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

[DBK PARTNERS, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Vinohradská 938/37  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 244 912 463  
Fax: +420 244 912 803

e-mail: [ak@dbkp.cz](mailto:ak@dbkp.cz)

---

[1] Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2023, sp. zn. **26 Cdo 2019/202**: *“V důsledku této specifické povahy je bytové spoluvlastnictví jako celek (tj. od vzniku až po zánik) upraveno v samostatném Oddílu 5, Dílu 4, Hlavě II., Části čtvrté občanského zákoníku. Zrušit jej lze tudíž pouze dohodou všech vlastníků jednotek podle § 1217 odst. 1 o. z. [resp. v tam vymezených situacích způsoby uvedenými v § 1217 odst. 2 o. z. a 1218 o. z.]. Jinou možnost zákonodárce nepřipouští a neodkazuje ani na subsidiární či přiměřené užití úpravy o spoluvlastnictví, což by jistě učinil, měl-li by takové analogické použití na mysli (jako např. v ustanovení § 1239 větě za středníkem o. z.).“*

[2] Návod pro správu katastru nemovitostí (č. j. ČÚZK-049406/2025, sp. zn. ČÚZK-03030/2016-22 - kapitola 5.5.1.4.2.)

[3] Návod pro správu katastru nemovitostí (č. j. ČÚZK-049406/2025, sp. zn. ČÚZK-03030/2016-22 - kapitola 5.5.1.4.3.)

## Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)