

21. 1. 2026

Veźměte, 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 zřizováno 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.^[1] 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

[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:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)