

Předkupní právo k nemovitosti se zásadně změní od

1.7.2020

<https://www.adol.cz/blog-predkupni-pravo-k-nemovitosti-se-zasadne-zmeni-od-1-7-2020/>



V této složité a napjaté době, kdy se díky koronaviru očekává pád cen nemovitostí, je pro mne jednou z mála pozitivních změn zrušení předkupního práva. Předkupní právo, které bylo s koncem roku 2013 zrušeno, se do legislativy vrátilo 1.1.2018. Byla to velká a nepříjemná změna nejen pro investory a spekulanty, ale také pro mnoho vlastníků nemovitostí. Pokud jste v posledních dvou letech chtěli prodat například byt v bytovém domě, ke kterému patřilo garážové

stání nebo sklep, určitě jste si zažili pár bezesných nocí. Tomu by mělo být od 1.7.2020 odzvoněno. **Předkupní právo k podílům na nemovitostech se téměř kompletně ruší.** Je zde samozřejmě, jak už bývá dobrým zvykem, jedna výjimka. Ale s tou je možné se lehce vypořádat. V dnešním článku přináším změny, které nás čekají a stejně tak bych rád ukázal, jaké příležitosti pro investory tato změna přináší.

Pokud jste se až doposud investicím do nemovitostí nevěnovali nebo jste za poslední 2 roky nemovitost nekupovali/neprodávali, začneme rekapitulací současného stavu. Současná pravidla pro předkupní právo budou platit až do účinnosti novely, což je právě k 1.7.2020. Proto bych rád upozornil na to, abyste s případnými "komplikovanými" převody posečkali.

Předkupní právo do 1.7.2020

Od 1.1.2018 do 1.7.2020, tedy dva a půl roku, byla/jsou nastavena pravidla pro předkupní práva k nemovitostem tak, že pokud jste chtěli (nebo chcete) prodat svůj podíl na nemovitosti, musíte nejprve svůj podíl nabídnout ostatním spoluvlastníkům. Výjimek je jen pár. Mezi ně patří převod v rámci rodiny nebo pokud by se například nemovitost rozdělením znehodnotila. Tomu se dnes ovšem věnovat nechci. Více si k tomuto tématu můžete přečíst v mém článku právě z doby, kdy předkupní právo vstupovalo v platnost ([Předkupní právo v nemovitostech od 1.1.2018](#)).

Co je vlastně podíl na nemovitosti? Asi je každému jasné, že můžete vlastnit podíl na pozemku (1/3, 1/2 apod.) nebo můžete vlastnit podobný podíl na rodinném domě, chatě či jiné nemovitosti. Bohužel zákon nepamatuje na to, že např. garážové stání v bytových domech, které logicky "náleží" k bytům, se často prodávají jako podíl na nebytovém

prostoru. Podobně jsou často řešeny i sklepy. Tisíce prodávajících jsou tak doposud nuceni řešit problém prodeje tak, že zájemci prodávají byt, ale podíl na nebytovém prostoru (garážové stání), musí nabídnout ostatním spoluvlastníkům v domě.

Pokud tedy ještě dnes prodáváte podíl na nemovitosti, jak byste měli postupovat? Správný postup je takový, že najdete kupce a uzavřete s ním kupní smlouvu. Následně musíte ostatním spoluvlastníkům zaslat výzvu, zda si za stejných podmínek nechtějí danou nemovitost koupit. Pokud ano, tak původní smlouva ze zákona zaniká a vy nemovitost musíte převést na zájemce (spoluvlastníka). Je-li jich více a nedohodnou-li se jinak, nabývají váš podíl dle poměru svých podílů. Tomu bude v létě konec.

Předkupní právo od 1.7.2020

Minulý týden podepsal prezident republiky několik zákonů, které byly již dříve schváleny poslanci i senátory. Bohužel tato informace zapadla v médiích mezi smutné zprávy týkající se počtu obětí koronaviru a tématům kolem karantény či zhoršující se ekonomiky. Věřím, že v létě snad už “bude líp” a tato informace vám přijde vhod. Ať už jste investor, spekulant nebo ten kdo chce “jen” koupit či prodat.

Pro zajímavost přidávám odkaz na web [Senátu ČR s platnou verzí změn...](#)

Jak tedy budou nově znít paragrafy Občanského zákoníku pojednávající o předkupním právu? Jedná se zejména o §1124. Současně se mění i §1125, který se ale nově vztahuje na vlastnictví “zemědělského závodu”, který pro většinu z nás není důležitý. Původní §1125 umožňoval vzdát se předkupního práva viz odkaz na starý článek. V novém znění ovšem tento bod již není.

Nové znění §1124 Občanského zákoníku zní:

(1) Bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Neujednají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.

(2) Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.

Co přináší změna předkupního práva?

Řeknu-li to zjednodušeně, předkupní právo v současné verzi přestane existovat. Pokud jste nemovitost koupili a budete ji následně prodávat nebo darovat, nemusíte svůj podíl na nemovitosti žádnému ze spoluvlastníků již nabízet. Pouze pokud byste nemovitost např. zdělili, budete mít tuto povinnost jen 6 měsíců. Pokud tedy počkáte na uplynutí lhůty, bude i tento následný převod bez nutnosti nabídnutí předkupního práva.

Určitě se tímto usnadní převody právě bytů, ke kterým jejich vlastníci mají garážová stání, sklepy nebo předzahrádky. V praxi se totiž běžně stává, že takových spoluvlastníků jsou často desítky (v některých případech stovky) a celá záležitost se tak velice prodraží a hlavně časově protáhne. Pokud navíc některý ze sousedů projeví zájem, znehodnotí se tím i prodávaná nemovitost. Měl-li někdo zájem o byt s garáží a prodávající mu následně oznámí, že garáž musí prodat jinému... ?!

Další úlevu vidím při převodu podílů na pozemcích, které mají často nízkou hodnotu a náklady na dodržení nabídky předkupního práva, tak mohou být vyšší, než samotná cena nemovitosti.

Příležitost pro investory a spekulanty

Po zavedení předkupního práva v roce 2018 se z trhu stáhlo mnoho investorů, kteří se zaměřovali na odkup podílů. Mluvím zde nejen o trhu se zemědělskou půdou, ale také o zadlužených nemovitostech (domy, byty), kde byl odkup zadlužených podílů velkou příležitostí. Právě “zrušení” předkupního práva tyto možnosti opět otevře.

Pokud se chcete dozvědět více o tom [“Proč někdo koupí podíl na nemovitosti např. v dražbě”](#), odkážu vás opět na můj starší článek, kde jsem vše poměrně podrobně vysvětlil. Snad jen krátce...

Na trhu se často objevují příležitosti, kdy jsou např. vlastníci rozhádaní a nedokážou se spolu domluvit. Typickým příkladem jsou sourozenci, kteří zdělili rodinný dům po rodičích. Často v takovém domě bydlí jeden ze sourozenců a ostatní z nemovitosti nevidí ani korunu. Pak se do toho přidá další problém, že se jeden z nich zadluží. Na nemovitosti tak vážnou exekuce a problém je na světě. Investor pak může fungovat jako jakýsi “mediátor”. Ideální je, pokud se na odkupu domluví se všemi vlastníky najednou, ale někdy to zkrátka nejde.

Druhou možností je odkoupit podíl na nemovitosti od toho, kterého už hádky nebaví a chce ze svého podílu “alespoň něco” a hned. Cena takového podílu může mít klidně hodnotu i 50%. No a zde je právě ten zakopaný pes. V současné době je nutné o tomto odkupu informovat ostatní spoluvlastníky a říci jim přesnou cenu, za kterou máte nemovitost zájem odkoupit. Pak se často stává, že se další spoluvlastník “zaraduje”, jak jste mu to krásně připravili, podíl koupí sám a vy z toho nic nemáte.

Už víte k čemu bude zrušení předkupního práva?

V budoucnu si dejte pozor

Nezapomeňte prosím na jeden fakt a to ten, že do 30.6.2020 stále platí současná podoba předkupního práva. Pokud tedy podíly chcete kupovat nebo prodávat, doporučil bych počkat do léta. Jinak se budete muset držet současných pravidel.

Od července budou platit nová pravidla, ale ani pak nezapomínejte na to, co zde platilo od ledna 2018. Bude totiž nutné počítat s tím, že budou na trhu nemovitosti, které se kupovaly před lednem 2018, dále pak ty z období platnosti předkupního práva od 1.1.2018 do 30.6.2020 a pak ta převáděná již bez předkupního práva. Pamatujte na to, že v

současném znění zákonů je lhůta na podání námitky 3 roky, pokud spoluvlastníkovi předkupní právo nabídnuto nebylo.

Věřím, že stejně jako já, se i vy už těšíte na léto. Ale není to určitě kvůli předkupnímu právu. Tak především hodně zdraví vám všem!