

PŘEDKUPNÍ PRÁVO – KDO HO MŮŽE UPLATNIT A JAK?

Než koupíte jakoukoli nemovitost, je zcela namístě si pečlivě prověřit nejen prodávajícího, ale také jestli na nemovitosti neváznou nějaká právní omezení. Ta totiž mohou vylučovat koupi nebo pro převod nemovitosti vyžadují zvláštní podmínky. Jedním z takových případů je například předkupní právo. V jakých případech se uplatňuje? Vysvětlují právníci z advokátní kanceláře HAVEL & PARTNERS.

Předkupní právo obecně vyžaduje, aby vlastník nebo spoluvlastník v případě zamýšleného prodeje nejprve nemovitost nabídl předkupníkovi, tedy tomu, kdo má na nemovitost předkupní právo. Teprve když předkupník možnost předkupního práva nevyužije a odmítne, lze pak nemovitost prodat nebo převést na třetí osobu.

Předkupní právo patří mezi tzv. vedlejší ujednání při kupní smlouvě. Je ale možné si jej dojednat i v jiných smlouvách, jako je například darovací či směnná smlouva. Předkupní právo si mohou

sjednat strany také samostatnou smlouvou, která vůbec nesouvisí s prodejem či převodem nemovitosti.

Při sjednávání smluv platí zásada, že je povoleno vše, co není zakázáno. Záleží na stranách, na jakých podmínkách se dohodnou. Dokud se pohybují v mezích zákona, mohou si při sjednávání předkupního práva nastavit jakékoliv podmínky. Mohou jej sjednat na dobu určitou i neurčitou, za úplatu i bezplatně. Je dokonce možné omezit předkupní právo jen na určitý druh koupě či ob-

dobí nebo určit, že se uplatní, kdyby chtěl vlastník prodat nemovitost pouze určitému okruhu osob. Zdaleka nejčastější variantou ale je, že běžné předkupní právo se vztahuje na všechny případy prodeje nemovitosti.

Předkupní právo, které vzniká na základě smlouvy, může být sjednáno jako obligační nebo věcné. Obligační předkupní právo se nezapíše do katastru nemovitostí a je účinné pouze mezi smluvními stranami. Kupující tak vlastně nemůže z veřejně dostupných rejstříků zjistit, zda se na

nemovitost takové předkupní právo vztahuje, a je odkázán pouze na prohlášení aktuálního vlastníka. V případě uzavírání kupních smluv pro jistotu doporučujeme zařadit smluvní pokutu, pokud by prodávající nepravdivě sdělil, že se k nemovitosti žádné takové právo nevztahuje. Kupujícímu pak může vzniknout škoda, resp. náklady s hájením své pozice, pravidelně však nebude následkem neplatnosti koupě.

Věcné předkupní právo se oproti tomu zapisuje do katastru nemovitostí, lze ho tedy zjistit z veřejných rejstříků. U něj už ale neplatnost koupě v případě ignorování předkupního práva hrozí. Doporučujeme proto vždy ověřit, zda se k nemovitosti předkupní právo váže. Klíčem k případné bezproblémové koupi je pak komunikace s aktuálním vlastníkem a osobou, která může uplatnit předkupní právo.

PŘEDKUPNÍ PRÁVO SPOLUVLASTNÍKŮ

V posledních letech se legislativa týkající se předkupního práva několikrát změnila. V roce 2014 bylo s přijetím nového občanského zákoníku zrušeno. O čtyři roky se opět zavedlo, a pokud chtěl některý ze spoluvlastníků prodat svůj podíl na nemovitosti, musel jej nejprve nabídnout přednostně k odkoupení ostatním. Jedním z účelů předkupního práva spoluvlastníků byla pojistka proti tomu, aby vlastník neprodal svůj podíl na nemovitosti bez vědomí ostatních spoluvlastníků. Například pokud vlastnili dva sourozenci dům po rodičích, nemohl ani jeden svůj podíl prodat třetí osobě, aniž by ho nejprve nenabídl druhému sourozenci.

Jenže takto nastavené předkupní právo značně komplikovalo prodeje u nemovitostí s více spoluvlastníky, typicky v bytových domech. Pokud chtěl někdo prodat byt a spolu s ním prodával i podíl na společných prostorech či v garážích, než uzavřel smlouvu s potenciálním kupujícím, musel nejprve nabídnout tento podíl všem spoluvlastníkům.

V bytových domech to znamenalo nabídnout odkoupení jednotky nebo podílu na společných jednotkách (typicky garážová stání) třeba i desítkám spoluvlastníků. Teprve když nikdo z nich předkupní právo neuplatnil, mohl podíl zájemci prodat. To značně komplikovalo a prodlužovalo prodej takových nemovitostí, což v mnoha případech potenciální kupující odrazovalo, anebo mělo zásadní vliv na kupní cenu. Stěžovali si na to prodávající, kupující i realitní společnosti. Novela z roku 2020 předkupní právo spoluvlastníků opět zrušila. Výjimkou je pouze předkupní právo dědiců, které se uplatňuje po dobu půl roku od nabytí dědictví (a obdobně u některých dalších případů, kdy je spoluvlastnictví založeno bez ohledu na vůli stran). Při případném prodeji je tedy třeba předkupní právo brát v potaz nebo počkat, až půlroční doba uplyne. Předkupní právo se zároveň u zděděného podílu neuplatňuje, pokud jej převádíte na jiného spoluvlastníka nebo příbuznému v rodině.

PŘEDKUPNÍ PRÁVO NÁJEMCŮ

Zákonné předkupní právo je tradičním nástrojem ochrany nájemců nemovitostí. Podle občanského zákoníku má ovšem nájemce předkupní právo k pronajatému bytu, pouze pokud jde o byt v domě, který dosud nebyl rozdělený na jednotky a vlastník nově dům na jednotky rozdělí. Jednotka je určitá funkční část budovy (typicky byt, případně nebytový prostor), s níž lze separátně nakládat (prodat, zastavit či jinak zatížit). S jednotkou je neoddělitelně spojen podíl na společných částech budovy, spoluvlastnický podíl na pozemku, na němž budova stojí, případně na přílehlých pozemcích. S těmito podíly nelze nakládat separátně.

Po takovém rozdělení nemovitosti má nájemce při prvním prodeji bytu, který je nově definovaný jako jednotka, k této jednotce předkupní právo. Vlastník nemovitosti tedy jednotku musí nejdříve nabídnout ke koupi nájemci. Nepřijme-li nájemce

nabídku do šesti měsíců, předkupní právo zaniká. Předkupní právo vzniká pouze nájemci – fyzické osobě, nikoli např. obchodní společností.

Pokud bytový dům není (za trvání nájemního vztahu) rozdělen na jednotky, může jeho vlastník tuto nemovitost (či její část) prodat, aniž by byl povinen ji nejdříve nabídnout ke koupi nájemcům. Zákonné předkupní právo nájemcům u takových nemovitostí nevzniká. To platí i pro případ, kdy jednotka vznikne již výstavbou nemovitosti (nikoli tedy až následně, prohlášením vlastníka). Ani tehdy nemají nájemci jednotek při jejich prvním převodu zákonné předkupní právo. Celkem značný problém však může nastat při transakcích, kdy různé obchodní společnosti historicky vlastníci lukrativní domy v centru měst chtějí prodat část zahrnující nájemní byty, ale chtějí si ponechat pobočku v přízemních nebytových prostorech. Pokud oddělí všechny byty do jedné jediné jednotky, kterou pak nabízejí ke koupi jako celek, není to s předkupním právem nájemců jednoznačné a určitě lze doporučit takovou situaci před prodejem konkrétně analyzovat.

PŘEDKUPNÍ PRÁVO – VLASTNÍK

POZEMKU VS. VLASTNÍK NEMOVITOSTI

Další z příkladů uplatnění předkupního práva je situace, kdy se vlastník pozemku liší od vlastníka stavby na pozemku. Starý občanský zákoník připouštěl, že vlastník pozemku a stavby na něm postavené nemusí být tatáž osoba. Nový občanský zákoník v roce 2014 ovšem znovu zavedl zásadu, že stavba je součástí pozemku, a tím toto pravidlo vyloučil.

Ačkoliv není aktuálně možné mít dva různé vlastníky (s výjimkou práva stavby), stále lze na tuto situaci v praxi narazit, protože s účinností nového zákona nebylo možné všechny vlastníky najednou sjednotit. Proto stále existuje vzájemné předkupní právo mezi těmito vlastníky, které má pro tyto případy pomoci zajistit vlastnictví k pozemku a stavby stejnou osobou. ●

KLÍČOVÉ KONTAKTY HAVEL & PARTNERS PRO OBLAST NEMOVITOSTÍ A STAVEBNICTVÍ



JAROSLAV HAVEL
řídící partner



LUKÁŠ SYROVÝ
partner



MARTIN RÁŽ
partner