

NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU – ZMĚNA ZÁKONNÉHO PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Vážení klienti,

s účinností ke dni **1. 7. 2020** byla přijata novela občanského zákoníku, která zásadně upravuje **zákonné předkupní právo spoluvlastníků ne/movité věci**. Zákonné předkupní právo omezuje vlastníka v možnosti převádět věc, kterou má ve spoluvlastnictví s další osobou. Spoluvlastník svůj podíl v případě převodu (nejčastěji prodejem nebo darováním) musí nejdříve nabídnout všem spoluvlastníkům, a teprve pokud jej nikdo z nich nepřijme, může jej převést na jiného zájemce. **Níže Vám přinášíme přehled změn a jejich praktických dopadů.**

Upozorňujeme Vás, že pokud byla kupní nebo jiná převodní **smlouva** k nemovitosti **uzavřena před 1. 7. 2020**, trvá zákonné předkupní právo k nemovitosti i nadále **podle staré právní úpravy**.

ROZDÍLY	ÚPRAVA DO 30. 6. 2020	ÚPRAVA OD 1. 7. 2020
Rozšíření i na movité věci	Zákonné předkupní právo spoluvlastníků se týká pouze nemovitých věcí .	Zákonné předkupní právo spoluvlastníků se bude týkat jak nemovitých, tak i movitých věcí .
Omezení podle důvodu vzniku spoluvlastnictví	Zákonné předkupní právo platí ve všech případech spoluvlastnictví nemovité věci, tzn. nezáleží, jak spoluvlastnictví vzniklo.	Zákonné předkupní právo bude platit pouze v případě, že spoluvlastnictví (k movité nebo nemovité věci) bylo založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit (např. zákonným dědictvím).
Časové omezení	Zákonné předkupní právo není časově omezeno.	Zákonné předkupní právo bude trvat pouze po dobu 6 měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví. V případě předkupního práva, které vázne na zemědělském závodě, bude zákonné předkupní právo trvat bez časového omezení.
Změna okruhu osob, na které lze podíl převést bez povinnosti nabídnout	Spoluvlastník, který převádí (i bezúplatně, např. darováním) svůj podíl, jej nemusí nabídnout ostatním spoluvlastníkům v případě, že podíl	Spoluvlastník, který bude převádět (i bezúplatně, např. darováním) svůj podíl, na kterém bude váznout předkupní právo, jej nebude muset nabídnout ostatním spoluvlastníkům v případě, že bude podíl převádět



<p>spoluvlastnický podíl spoluvlastníkům:</p> <ul style="list-style-type: none">- rozšíření na jiného spoluvlastníka;- zúžení ze všech osob blízkých na konkrétní příbuzné.	<p>převádí na osobu blízkou (zákonné předkupní právo v tomto případě neplatí).</p>	<p>jinému spoluvlastníkovi nebo manželovi, sourozenci nebo jinému příbuznému v řadě přímé (předkům a potomkům).</p>
<p>Změna ohledně spoluvlastnických podílů ke garážím a sklepům</p>	<p>V praxi nastávaly problémy v situacích, kdy výlučný vlastník bytu mohl prodat byt komukoli bez předkupního práva, ale na garáž a sklep k bytu se předkupní právo vztahovalo a garáž a sklep tak musel nejdříve nabídnout ostatním spoluvlastníkům.</p> <p>Vlastnictví ke garáži a sklepu je totiž často vyjádřeno jako spoluvlastnický podíl všech majitelů bytů v domě ke garáži a sklepení, nikoli jako výlučné vlastnictví určitého místa.</p>	<p>Bude možné byt i s garáží nebo sklepem prodat třetí osobě, aniž by bylo potřeba garáž nebo sklep nabízet ostatním spoluvlastníkům.</p> <p>Pokud byt a garáž nebo sklep nabyde vlastník např. kupní smlouvou (nikoli pořízením pro případ smrti atd.), i v případě, že je garáž nebo sklep fakticky ve spoluvlastnictví, neplatí předkupní právo.</p> <p>Pokud takto byt a garáž nebo sklep nabyde vlastník třeba pořízením pro případ smrti, předkupní právo platit bude, ale pouze po dobu 6 měsíců.</p>

V případě zájmu o další podrobnosti se na nás neváhejte obrátit.

Havelková & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.