

Předkupní právo se má zrušit, rozhodla sněmovna -odvolávám co jsem odvolal, slibuji, co jsem slíbil!

Předkupní právo od roku 2018 komplikuje prodeje nemovitostí, a to v případě, že jsou například sklepy nebo garáže vymezeny podílem na společných prostorách. Uvedené ale neztěžuje jen prodeje bytů. Předkupní právo se dotýká také příjezdových cest, které jsou společné pro několik rodinných domů.

Předkupní právo musí makléři řešit přibližně u 30 % zakázek, přičemž okolo 5 % obchodních případů v minulém období právě na předkupním právu ztroskotalo. Realitní makléři mají plné ruce práce s vysvětlováním podstaty a postupu nutného pro hladký průběh zakázky. Majitelé často ani netuší, že na jejich nemovitosti předkupní právo vážně. V současnosti je prodávající po uzavření smlouvy s kupujícím povinen nabídnout tu část nemovitosti, která je ve spoluvlastnictví (tedy typicky podíl na společných prostorách), k odkupu ostatním spoluvlastníkům. Tím je často v podstatě informuje o tom, že nějaké předkupní právo mají. Uplatnit toto právo spoluvlastníci mohou v průběhu tříměsíční lhůty.

Jak předkupní právo komplikuje prodej

Jedním z kamenů úrazu jsou průtahy, které se týkají každého prodeje, kde je nutné předkupní právo řešit. Zákonná úprava totiž požaduje, aby si podílový spoluvlastník nejprve našel potenciálního kupce, uzavřel a podepsal s ním kupní smlouvu a takto uzavřenou smlouvu předložil ostatním spoluvlastníkům k vyjádření, zda nemají o podíl zájem oni. Uplatní-li některý ze spoluvlastníků předkupní právo, obchod většinou padá. Odstoupení jde ruku v ruce s uplatněním. V drtivé většině klientovi záleží na tom, zda podíl získá, či nikoli, typicky například u garáže. Pokud by prodávající podíl k odkupu nenabídl, riskoval by, že v následujících třech letech některý ze spoluvlastníků kupní smlouvu na nemovitost s převodem podílu na společných prostorách soudně napadne.

Předkupní právo v novém Parlament v současné době projednává novelu občanského zákoníku, která má zákonné předkupní právo, tak jak bylo před dvěma lety do našeho právního řádu znovu zavedeno, v podstatě zrušit.

Původní návrh počítal s výjimkou ze zákonného předkupního práva při prodeji bytové jednotky, s níž je spjat podíl na nebytových prostorách. Tato výjimka se měla uplatnit pouze v případě, kdy by docházelo k prodeji podílu současně s bytovou jednotkou. Došlo by k vyřešení situace při převodech bytových jednotek, ale nikoliv ve vztahu ke společným příjezdovým cestám k rodinným domům.

V průběhu legislativního procesu ale návrh doznal značných změn. Ve znění schváleném Sněmovnou se má předkupní právo vztahovat pouze na nemovitosti, k nimž spoluvlastnictví vzniklo v důsledku vymezeného okruhu právních skutečností.

Předkupní právo by tak znovu platilo jen tehdy, bylo-li spoluvlastnictví založeno děděním či na základě jiné skutečnosti, kterou spoluvlastníci nemohli ovlivnit. Předkupní právo by se neuplatnilo v případě převodu jinému spoluvlastníkovi, manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Toto právo by mělo být možno uplatnit ve lhůtě šesti měsíců od vzniku spoluvlastnictví.