

# Předkupní právo opět jinak

Vážené čtenářky, Vážení čtenáři,

v letošním roce dochází opětovně ke změně pravidel v rámci předkupních práv spoluvlastníků nemovitostí. Kdo problematiku sleduje, tak zaznamenal, že tato pravidla se mění v posledních letech opakovaně.

Například zákonem č. 460/2016 Sb. bylo k 1. 1. 2018 po období bez předkupního práva zavedeno zpět pravidlo o předkupním právu spoluvlastníků. Bylo tedy po dobu účinnosti tohoto znění zákona nutno v případě úplatného převodu (prodej) i v případě bezúplatného převodu (darování) nabídnout svůj spoluvlastnický podíl například na pozemku s rodinným domem ostatním spoluvlastníkům. Pokud ostatní spoluvlastníci neuplatnili své předkupní právo, mohli jsme prodat či darovat podíl na nemovitostech libovolně třetí osobě.

**Nyní zákonodárce přijal novelu č. 163/2020 Sb., která s účinností od 1. 7. 2020** mimo jiné mění ust. § 1124 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Jelikož zákon neříká výslovně „ruší se“ nebo „zavádí se“ předkupní právo, tak považuji za vhodné ukázat výslovné citace nynějšího a budoucího znění zákona.

Nyní zákon výslovně říká, že: „Převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.“

Nově zákon od 1. 7. 2020 v ust. § 1124 NOZ říká, že: „Bylo-li spoluvlastnictví založeno porizením 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.“

Obě znění zákona tedy předkupní právo konstatují slovy „mají předkupní právo“. Rozdíl však je v první části věty, kde je nově podmínka. Původně bylo předkupní právo, dá se říci, ve všech případech. Nyní pouze za podmínky, že:

- bylo spoluvlastnictví založeno porizením 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.

Za splnění těchto podmínek předkupní právo mezi spoluvlastníky bude. Nejčastěji se bude jednat právě o dědictví. V takových případech je zde uvedený časový limit, kdy předkupní právo **trvá po dobu šesti měsíců**.

V případě zemědělského závodu je doplňující pravidlo uvedeno v ust. § 1125 zákona.

Pravidla jsou tedy zcela jiná a lze shrnout, že většina nemovitostí ve spoluvlastnictví v rámci koupě a prodeje nemovitostí zřejmě již pro změnu nebude zatížena zákonným předkupním právem.

Vedle úpravy předkupního práva mění zákon č. 163/2020 Sb. k 1. 7. 2020 také pravidla v rámci bytového spoluvlastnictví a oblasti nájmu.

Ve vztahu k nájmu se úprava dotýká doposud zakázaných smluvních pokut v nájemních smlouvách. Dosavadní ustanovení § 2239 NOZ ve znění „Nepřihlíží se k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.“ se mění tak, že nově zní bez uvedení smluvní pokuty pouze obecně takto: „Nepřihlíží se k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.“

Rozdíl a úmysl zákonodárce je tedy zjevný – smluvní pokuty v nájemních smlouvách nejsou nyní výslovně zakázaným ujednáním. Jsou tedy povoleny. Uvolňují se v tomto pravidla a prostor pro smluvní strany.

Pokud by však smluvní pokuta v nájemní smlouvě byla v rozporu s dobrými mravy nebo zjevně nepřiměřená, tak se bude i dále jednat o problémové ujednání. Tento obecný korektiv tedy zůstává. V tomto smyslu je obecně vhodné, aby použití smluvní pokuty bylo ve smlouvě konkrétně odůvodněno, včetně její výše.

Doplňující limit pro smluvní pokutu zákon přesouvá k dosavadnímu limitu pro jistotu (kauci) u nájmu. V ust. § 2254 tedy zaznívá, že jistota ani smluvní pokuta v souhrnu nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného.



Mgr. Petr Sopuch, advokát

Phone: 721 738 774  
Mail: [advokat@aksopuch.cz](mailto:advokat@aksopuch.cz)  
Kontakt: Běhounská 20, Brno

