ČESKÁ LEGISLATIVA

ROZDĚLENÍ NEMOVITOSTI

Pokud by nemovitost svým rozdělením ztratila svou funkci nebo by se podstatně snížila její hodnota, soud k tomuto řešení nepřistoupí.

PŘIKÁZÁNÍ SPOLEČNÉ VĚCI ZA PŘIMĚŘENOU NÁHRADU

Nemovitost, kterou nelze rozdělit, je možné přikázat do vlastnictví jednomu ze spoluvlastníků. Přikázaný vlastník je povinen zbylým spoluvlastníkům poskytnout náhradu. Podmínkou ale je, že spoluvlastník má o podíl zájem a má dostatečné finanční prostředky na úhradu vyrovnání.

DRAŽBA NEMOVITOSTI

Není-li možné nemovitost rozdělit, ani přikázat některému ze spoluvlastníků, soud rozhodne o prodeji nemovitosti ve veřejné dražbě a rozdělení výtěžku mezi spoluvlastníky.

NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Novela občanského zákoníku od 1. července 2020 zrušila předkupní právo, kdy každý spoluvlastník nemovitosti v případě zamýšleného prodeje měl povinnost nabídnout ke koupi svůj spoluvlastnický podíl ostatním spoluvlastníkům. Nyní již nabízet svůj podíl spoluvlastníkům nemusí, ani žádat o jejich souhlas s prodejem. Výjimkou je předkupní právo, které částečně trvá u dědictví.

NEJČASTĚJŠÍMI ARGUMENTY, NA KTERÉ SOUDY PŘIHLÍŽÍ

1. ARGUMENT

Nemovitost je rodinný majetek, nebo je užívána dlouhodobě jedním z vlastníků. Soud tudíž přihlíží k užívání věci, jde o velmi silný argument.

2. ARGUMENT

Do nemovitosti jeden nebo více spoluvlastníků investovali finanční prostředky a mají zájem tuto nemovitost dlouhodobě užívat. V takovém případě je velmi nevýhodná pozice investora, který chce nabýt tyto podíly.

3. ARGUMENT

Bonita zájemce. Pokud má zájem do svého vlastnictví nabýt podíl, musí prokázat, že má k dispozici i finanční prostředky ke koupi. Při soudním vypořádání se vylučuje koupě hypotečním úvěrem, popřípadě úvěrem s ručením danou nemovitostí.

V některých případech může soud určit mediátora k vypořádání spoluvlastnictví, ale jedná se o velmi ojedinělou věc. Důležitým aspektem při vypořádání spoluvlastnictví, kdy jeden z vlastníků nemovitost užívá, bývá finanční plnění za nadužívání nemovitosti. Jedná se o případy, kdy je nemovitost dlouhodobě užívána spoluvlastníkem s majoritním nebo minoritním vlastnictvím. Pokud nemovitost využívá jeden ze spoluvlastníků, náleží druhému vlastníkovi finanční náhrada v obvyklé výši tržního nájemného v dané lokalitě a čase. Takové plnění je možné v rámci finančního vyrovnání u vypořádání spoluvlastnického podílu nebo v samostatném řízení (bezdůvodné obohacení).

www.miestate.cz

SPOLUVLASTNICTVÍ

REALITNÍ VZDĚLÁVACÍ GRAMOTNOST

Spoluvlastnictví nemovitosti je často nezbytné pro situace, kdy je nutné sdílet náklady a zodpovědnost za určitou nemovitost. Tento způsob vlastnictví se používá pro různé typy nemovitostí, jako jsou byty, domy, garáže a další.

MI ESTATE

SPOLUVLASTNICTVÍ NEMOVITOSTI

U podílového spoluvlastnictví má každý z vlastníků na určité nemovitosti svůj podíl. Jeho velikost může být mezi spoluvlastníky stejná, ale také různá. Jinými slovy, někdo může vlastnit polovinu domu, někdo jen čtvrtinu apod. Každý z vlastníků má právo k celé věci. Protože všichni spoluvlastníci mají právo o nemovitosti rozhodovat, musí být o změnách informováni. Při správě nemovitosti se rozlišuje běžná správa a významné změny nemovitosti.

BĚŽNÁ SPRÁVA SPOLUVLASTNICTVÍ

Zahrnuje mnoho různých činností, které jsou nezbytné pro udržení nemovitosti v dobrém stavu a pro zajištění pohodlí a bezpečnosti pro všechny spoluvlastníky. Mezi tyto činnosti patří například údržba společných prostor, jako jsou chodby, vstupy, zahrada nebo garáže. Dále správa financí a rozhodování o běžných otázkách týkajících se nemovitosti, jako jsou například účty za elektřinu, vodu, topení nebo údržbu.

VÝZNAMNÉ ZÁLEŽITOSTI SPOLUVLASTNICTVÍ

Zahrnují situace, kdy je nutné rozhodnout o větších investicích, jako jsou například rekonstrukce nebo výstavba společných prostor. Tyto záležitosti jsou obvykle předmětem diskuse a hlasování mezi všemi spoluvlastníky. Významné jsou také situace, kdy dojde ke změně vlastnických podílů nebo ke sporům mezi spoluvlastníky, které mohou být řešeny soudní cestou.

V případě spoluvlastnictví nemovitosti je důležité zajistit pravidelnou komunikaci a spolupráci mezi všemi spoluvlastníky, aby bylo možné řešit běžné záležitosti i významné situace včas a efektivně.

IDEÁLNÍ POLOVINA NEMOVITOSTI

Tento typ spoluvlastnictví nejčastěji vzniká při dědictví nebo při vypořádání manželů po rozvodu. Spočívá v tom, že u nemovitosti není přesně dané, komu která konkrétní půlka patří. Tuhle polovinu nelze nijak ohraničit či označit. Příkladem je dům rodičů, který zdědí dva sourozenci, nebo byt rozvedených manželů.

ZRUŠENÍ SPOLUVLASTNICTVÍ

DOHODOU VŠECH SPOLEČNÍKŮ

Spoluvlastnictví je možné zrušit a vypořádat dohodou všech společníků, přičemž při dohodě je vždy nejdůležitější najít shodu. Dohoda musí mít písemnou formu a musí v ní být obsaženo ujednání o způsobu vypořádání. Dohodnuto může být rozdělení věci, kdy například z jednoho pozemku vzniknou dva samostatné pozemky. Pokud věc nelze rozdělit přesně podle spoluvlastnických podílů, je možné sjednat finanční kompenzaci.

ODKOUPENÍ PODÍLŮ OD OSTATNÍCH SPOLUVLASTNÍKŮ

Další častou variantou je odkoupení podílů od ostatních spoluvlastníků, nebo naopak lze spoluvlastníkům podíl na nemovitosti prodat. Nabízí se také možnost společného prodeje celé nemovitosti.

SPOLEČNÝ PRODEJ CELÉ NEMOVITOSTI

Tato varianta představuje nejsnazší a zároveň i nejvýhodnější řešení při vypořádání spoluvlastnického podílu. Jestliže se majitel podílu s ostatními spoluvlastníky neshodne, pak se dá uvažovat o prodeji podílu třetí osobě. Na trhu je několik firem, které se zabývají výkupem spoluvlastnických podílů. Většinou se jedná o okamžitý výkup nemovitosti za dohodnutou cenu, která je snížena o všechna rizika spojena s nabytím a nakládáním s ním.

VYPOŘÁDÁNÍ SOUDNÍ CESTOU

V případě, že se spoluvlastníci nedokáží společně dohodnout, je poslední možností vypořádání spoluvlastnického podílu prostřednictvím soudu. Převážně se jedná o příbuzné, kteří se dlouhá léta přou o vlastnictví a často díky tomu nechají nemovitost zchátrat nebo zásadním způsobem zanedbávají údržbu. V některých případech se jedná o spory, kdy jeden z vlastníků do nemovitosti investuje, čímž zhodnocuje nemovitost, ovšem bez přičinění dalších spoluvlastníků.