

Spoluvlastnický podíl na nemovitosti a možnosti jeho prodeje

5.12.2023 - Jan Kučera | JKMP Trade s.r.o.

Spoluvlastnický podíl může vzniknout několika způsoby. Ať už se jedná o dědictví, darování nemovitosti či koupi podílu, základním znakem je, že nemovitost vlastní více lidí.



Vezmeme-li si příklad, kdy dva sourozenci zdědí rovným dílem polovinu domu, má každý z nich právo k celé věci. Navzájem si nemohou nic zakazovat nebo přikazovat. Tento spoluvlastnický podíl se v katastru zapisuje jako $\frac{1}{2}$.

Spoluvlastnický podíl umožňuje dvěma či více osobám mít práva k té samé a společné nemovitosti. Každý má tedy právo nemovitost využívat a spravovat, ale jak se mohou spoluvlastníci dohodnout, co se bude s nemovitostí dít? Při rozhodování se počítají hlasy, které mají váhu podle velikosti podílu, díky tomu se mohou spoluvlastníci domluvit na užívacích právech a povinnostech, které k tomu patří (kupříkladu i výše příspěvku na správu).

Ne vždy se ale všichni zvládnou dohodnout a obecně platí, že čím více majitelů, tím větší je šance k neshodám. Občas se může stát, že některý spoluvlastník by rád nemovitost prodal, jiný pronajmul a další v ní bydlel. Někdo by rád rekonstrukci, někomu to může přijít zbytečné a nechce do ní investovat. Možných komplikací může být více a v takovém případě se některý ze spoluvlastníků může rozhodnout, že svůj podíl prodá.

Možnosti prodeje podílu

Existují čtyři způsoby, jak svůj podíl prodat a jak se ze spoluvlastnictví dostat:

1. **dohoda** o prodeji nemovitosti,
2. **prodej** podílu spoluvlastníkům/výkup podílu ostatních,
3. **prodej** podílu třetí straně,
4. **vypořádání** se soudní cestou.

Výhody a nevýhody těchto možností

Každá možnost má své pro, ale i proti. Ne vždy je to tak snadné, jak se zdá.

1. Prodej celé nemovitosti

Pokud je zde možnost se se všemi spoluvlastníky domluvit a společně se rozhodnete nemovitost prodat, máte z poloviny vyhráno, protože se jedná o nejjednodušší možnost. Nemovitost se dá k prodeji a získanou částku si majitelé rozdělí podle spoluvlastnických podílů. Ačkoliv je tato možnost ideální, nebývá samozřejmostí a velice často se vlastníci nedomluví a prodej nepřichází v úvahu.

2. Prodej podílu dalšímu spoluvlastníkovi

Pokud máte problémy se spoluvlastnictvím, můžete je vyřešit i prodejem svého podílu dalšímu spoluvlastníkovi. Ačkoliv zde tato možnost je, ne vždy je možné se dohodnout, ať už za to mohou rozdílné představy o ceně, či pouze neochotě ostatních spolupracovat.

3. Prodej podílu třetí straně

Vlastníte-li podíl nemovitosti, máte právo s ním jakkoliv nakládat, tedy i komukoliv prodat. Zde není potřeba souhlasu ostatních, rychle a vcelku jednoduše se zbavíte všech starostí. Tuto možnost také nabízíme na webu Portál Podílů v sekci [Možnosti prodeje](#). Nesmíte opomenout to, že pokud jste nemovitost zdědili v posledních 6 měsících, musíte svůj podíl nabídnout nejdříve ostatním spoluvlastníkům. Více o předkupním právu jsme psali v tomto [článku](#).

4. Soud

Jedná se o nejkomplikovanější a nejproblematictější variantu, ke které by se mělo přistupovat až po selhání všech předchozích možností. Existuje několik rozhodnutí, ke kterým může soud přistoupit. Pokud je to technicky možné, může dojít k rozdělení nemovitosti, pokud tato možnost není, může soud přikázat prodej podílu jednoho nebo více spoluvlastníků za přiměřenou náhradu. To je možné pouze pokud má spoluvlastník o podíl zájem a může jej uhradit. Pokud ani jedna z předchozích variant není možná, soud může rozhodnout, že se nemovitost prodá ve veřejné dražbě.

Pokud se rozhodnete nemovitost prodat třetí straně, máme pro Vás hned tři možnosti prodeje podílu. Na stránkách Portál Podílů si můžete během pár minut [vložit inzerát](#), nebo podíl nabídnout v aukci a zkusit prodat podíl za maximální možnou cenu. V případě, že se jedná o složitější případ a řešíte například neshody po dědictví, je možné vše vyřešit pomocí rychlého [Výkupu](#).