

PRÁVO STAVBY V NOZ

15. 7. 2013 / Karolína Černá / JŠK, advokátní kancelář, s.r.o.

S účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ) dojde v soukromém právu České republiky k návratu institutu práva stavby, který byl součástí právních předpisů do roku 1964 a k jehož zrušení došlo platným občanským zákoníkem (tj. zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů).

S ohledem na aplikaci zásady superficies solo cedit představuje právo stavby (upravené v ustanovení § 1240 až 1256 NOZ) možnost stavebníka mít na, resp. pod cizím pozemkem stavbu, a to nejen právo stavbu nově vybudovat, ale také již zřízenou stavbu převzít a „mít“ (I). Toto věcné právo je dle NOZ nemovitou věcí, což mimo jiné umožňuje právo stavby zatížit nebo ho převést. Uvedené právo lze zřídit pouze jako dočasné, přičemž v NOZ je jeho trvání omezeno maximálně na 99 let (v případě jeho nabytí vydržením je zkráceno na 40 let), přičemž poslední den doby bude patrný z veřejného seznamu. Délka trvání může být soudem nazákladě spravedlivých důvodů zkrácena, nebo prodloužena. Prodloužit dobu je možné pouze se souhlasem osob, pro které je na pozemku zapsáno zatížení v horším pořadí.

Právo stavby lze zřídit několika způsoby, a to

- smlouvou, v daném případě vzniká právo až zápisem do veřejného seznamu;
- vydržením (za předpokladu nepřerušené držby trvající deset let); a
- rozhodnutím orgánu veřejné moci.

Smlouvou může být právo stavby zřízeno bezúplatně, nebo za úplatu, která může být jednorázová nebo v postupných dávkách (označovaných v souhrnu jako stavební plat (II)). V této souvislosti se zakazují ujednání stran o možnosti zvyšovat stavební plat v závislosti na nejistých budoucích událostech, s výjimkou inflace, resp. deflace.

Vzhledem k zásadě smluvní autonomie zakotvené v NOZ si mohou strany ve smlouvě, jíž zřizují právo stavby, podrobně dohodnout vzájemná práva a povinnosti, což lze jednoznačně doporučit. Ve smlouvě je tak možné například upravit, jak má budoucí stavba na pozemku vypadat, povinnost stavebníka dokončit stavební práce v dohodnutém termínu, povinnost odstranit stavbu v určité lhůtě či například povinnost nechat stavbu pojistit). Smluvně lze rovněž vyloučit předkupní právo, které má podle ustanovení § 1254 NOZ stavebník k pozemku a vlastník pozemku k právu stavby, odchýlné ujednání se pak zapisuje do veřejného seznamu. Smluvní strany se dále mohou dohodnout, zdali a případně v jaké výši dá vlastník pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby náhradu. Pokud by se strany nedohodly, je v NOZ uvedena výše této náhrady, která činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby. Podle ustanovení § 1256 NOZ je tato náhrada postižena zástavním a jiným právem vážnoucím na právu stavby. Přímo ze zákona pak platí zákaz ujednání omezujících právo stavby rozvazovací podmínkou.

Právo stavby zaniká následujícími způsoby:

- uplynutím doby, na níž bylo právo zřízeno; nebo
- dohodou smluvních stran.

Ovšem s ohledem na zásadu, že dohoda osob nemůže negativně ovlivnit majetek nezúčastněné třetí osoby, nedejde ani v případě předčasného zrušení práva stavby ke zrušení věcného břemene zřízeného k právu stavby. Důsledkem zániku práva stavby se stavba stává součástí pozemku a vlastnictvím vlastníka pozemku. Vzhledem k této úpravě práva stavby v NOZ by měl být přijat nový zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) (NKZ), jehož aktuální znění bylo schváleno ve třetím čtení v Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky dne 17. května 2013 ([sněmovní tisk č. 778](#)) (III). Podle NKZ musí být právo stavby (v souladu s ustanovením § 8 písm. g) NKZ) v příslušných listinách označeno pozemkem, ke kterému je zřízeno. Vznik, změna, zánik, promlčení, uznání existence nebo uznání neexistence práva stavby bude do katastru nemovitostí evidována formou vkladu. Právo stavby bude tedy jako věc nemovitá zapsáno na novém listu vlastnictví. Bude-li zřízeno k již existující stavbě, bude na příslušném listu vlastnictví uvedena budova a všechny pozemky zatížené právem stavby. Samotné právo stavby by mělo být uvedeno v části B výpisu z katastru nemovitostí (jako stavebníkova výhoda). Veškeré nevýhody, například stavební plat, budou zapisovány do části C výpisu z katastru nemovitostí jako omezení oprávněného. Poznámkou se pak v souladu s ustanovením § 23 odst. 1 písm. v) NKZ bude zapisovat ujednání o tom, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby a vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku, a dle písm. w) ujednání o výhradě souhlasu se zatížením práva stavby.

V souvislosti se zavedením tohoto nového institutu do NOZ bylo nezbytné upravit také další zákony jako například zákony upravující majetkové daně, daně z příjmů i daň z přidané hodnoty. V současné době tedy probíhá i schvalovací proces návrhu zcela nového zákona o dani z nabytí nemovitých věcí, který by měl nahradit platný zákon o dani dědické, darovací a dani

z převodu nemovitostí. Návrh prošel obecnou a podrobnou rozpravou ve druhém čtení v Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky. Podle tohoto návrhu zákona bude do předmětu daně spadat úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je právem stavby, jímž zatížený pozemek se nachází na území České republiky. Nabytí vlastnického práva je nezbytné posuzovat podle fikce upravené v ustanovení § 3 b) tohoto návrhu zákona, tj. rozumí se jím také nabytí stavby, která se stane součástí pozemku a která byla součástí práva stavby. Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4 %.

Právo stavby představuje prostředek relativně stabilní úpravy vzájemných vztahů mezi odlišnými vlastníky pozemku a stavby, jehož využití bude ovšem záležet na konkrétní situaci a zhodnocení jeho ekonomického a právního přínosu pro smluvní strany, neboť v některých případech může být pro účastníky smluvního vztahu výhodnější zvolit si jiný institut.

1. Důvodová zpráva k ustanovení § 1240 až 1249 NOZ.
2. Ten je dle NOZ chápán jako reálné břemeno.
3. Pokud jde o aktuální stav projednávání a schvalování daného návrhu NKZ, byl tento dne 17. června 2013 doručen Senátu, který by měl návrh projednat na svojí 11. schůzi v 9. funkčním období začátkem července 2013.



Autor: Karolína Černá

Diskuze

[1] DOROTA RYČLOVÁ / 15. 7. 2013 / PŘÁVO STAVBY X BUDOUCÍ STAVBA

Dobrý den, pokud to chápu správně, bude tedy možné právo stavby zřídit i k ještě neexistující, v budoucnu postavené stavbě?

Reagovali: [2] Karolína Černá 0 0

[2] KAROLÍNA ČERNÁ / 16. 7. 2013 / REAKCE NA: [1] DOROTA RYČLOVÁ / RE: PŘÁVO STAVBY X BUDOUCÍ STAVBA

Dobrý den, ano, je tomu tak, právo stavby lze zřídit i k dosud neexistující stavbě.

3 0

[3] HELENA BYSTRICKÁ / 6. 4. 2016 / OBSAH PŘÁVA STAVBY

Dobrý den. chtěla bych se zeptat, zda jsou některé nemovité věci vyloučené z práva stavby. Příklad: na pozemku jiného vlastníka se má budovat komunikace, dešťová kanalizace na odvodnění komunikace a venkovní osvětlení. Všechny části spolu souvisí. Lze zřídit právo stavby pro všechny části? Naši právníci vylučují venkovní osvětlení, protože je to nemovitá věc, která se nestane součástí pozemku. Venkovní osvětlení by se mělo budovat zvlášť a ošetřit se zřízením věcného břemene.

Jaký je Váš názor?

Děkuji.

Reagovali: [4] 6 1

[4] ONDŘEJ OBRTLÍK / 20. 4. 2016 / REAKCE NA: [3] / RE: OBSAH PŘÁVA STAVBY

Dobrý den, můj názor je takový, že jestliže podstata práva stavby spočívá v oprávnění, mít na povrchu cizího pozemku nebo pod povrchem cizího pozemku stavbu, pak určitě nejsou předem některé věci, ať už jsou brány jako nemovitost nebo movitá věc nebo jako samostatná věc nebo součást pozemku, vyloučeny z toho, být předmětem práva stavby. Ať už je nějaká stavba brána jako samostatná věc nebo jako součást pozemku, musí mít vlastník samostatné věci právní titul k užívání cizího pozemku a stejně ten, kdo nechce, aby se jeho stavba, která není brána jako samostatná věc, stala součástí cizího pozemku přírůstkem. Problém je spíše ve volbě vhodného právního titulu, než se upnout pouze na právo stavby. Hodně lidí si myslí, že právo stavby je „převlečené“ věcné břemeno, jak ho znali z předchozího OZ. Jestliže právo stavby lze zřídit pouze jako dočasné – § 1244, jestliže vlastník pozemku má předkupní právo ke stavbě, která je součástí práva stavby – § 1254, jestliže po uplynutí doby práva stavby přechází stavba za náhradu do vlastnictví vlastníka pozemku – § 1255, určitě bych nesjednával právo stavby pro stavbu, o kterou nehodlám přijít. Ledaže by vlastník pozemku byl svolný ve smlouvě k dohodě, že po uplynutí doby práva stavby se oprávněný z práva stavby stane za náhradu vlastníkem pozemku. Kdo k tomu přistupuje způsobem " po mně potopa", ten si zřejmě smluví právo stavby. Kdo má opačný přístup, spíše se bude snažit smluvit pro svoji stavbu služebnost (pozemkovou nebo osobní) nebo koupí pozemku nebo

nájem pozemku (půjde-li o samostatnou věc, která není součástí pozemku). Jestliže síťové podnikatele vede zvláštní zákon (např. energetický zákon) k tomu, aby zřídili věcné břemeno k využití cizího pozemku pro svoji síť, měli by si to nepodnikatelé vzít za příklad a měli by vycházet ze stejné logiky a volit takový právní titul k cizímu pozemku, který nemá za následek ztrátu vlastního majetku, byť by se tak stalo v dlouhodobém horizontu. Takže určité věci by měly být vyloučeny z toho, být předmětem práva stavby, spíše z logiky uvažování rozumného hospodáře, který si je vědom, že problém trvalé stavby na cizím pozemku se právem stavby trvale nevyřeší, ale pouze odsune na chudáky právní nástupce.

7 2

[5] PETR BARÁK / 12. 7. 2018 / ZÁNÍK (ZRUŠENÍ) PRÁVA STAVBY

Dobrý den,

chtěl bych se zeptat, co přesně je třeba učinit ke zrušení práva stavby v této situaci: jsem vlastníkem pozemku, na němž má manželka zřízeno právo stavby. Na pozemku jsme postavili RD, který je řádně zkolaudován v 09/2016, máme v něm oba trvalé bydliště. Nyní bychom oba chtěli právo stavby zrušit, aby byl pozemek i na něm stojící RD naším standardním majetkem (v rámci společného jmění manželů). Na výstavbu domu byla použita hypotéka, v katastru je tedy zřízeno i věcné břemeno ve prospěch banky. Pochopil-li jsem článek správně, je třeba podepsat dohodu o zrušení práva stavby (je někde k nalezení formulář, nebo je nutné navštívit za tímto účelem některého advokáta?) ke které bude zřejmě nutný i souhlas dotčené banky (?) a dále na základě této dohody zažádat o výmaz v katastru nemovitostí - je tomu tak, nebo je třeba ještě něco jiného?

Jaký je Váš názor? Děkuji Vám!

2 1