

20. 12. 2012

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

## Developerský projekt a NOZ - proč koupit ještě v roce 2013

Už v současné době se ve smlouvách poměrně často zabývám novým občanským zákoníkem. Jestli opravdu bude účinný již od 1. 1. 2014, je záhodno se připravit na některá jeho úskalí, která mohou klientům znepríjemnit život. Zanedbání smluvní úpravy může totiž vést k dlouholetým sporům. Jednou z takových situací je koupě domů z developerských projektů. Ty se často kupují na základě smluv o smlouvách budoucích kupních, kdy po úpravách klienta dle jeho přání dochází po zhotovení domu k uzavření finální kupní smlouvy. Ponechme stranou, že pro klienta je tato varianta nevýhodná a zaměříme se přímo na jeden problém, který se může po účinnosti NOZ objevit.[1]

JUDr. JAKUB DOHNAL, Ph.D.



Stává se, že majitelem pozemků, na kterých developerský projekt stojí je osoba odlišná od developera, který postavený dům klientovi prodává. Pokud proběhne převod řádně a včas, stane se kupující majitelem pozemku a stavby a nic se neděje. Je již poměrně zažito, že s NOZ se vrací zásada *superficies solo cedit*, a proto stavba s pozemkem po účinnosti NOZ „splynou v jeden celek“.

Problém nastává v situaci, kdy z nějakého důvodu dojde k převodu pouze pozemku, nebo stavby a druhá nemovitost zůstane po roce 2014 ve vlastnictví odlišné osoby. Např. v případě, kdy bude developer v prodlení, stavba hotova až v roce 2014[2] a klient se stane do té doby pouze majitelem pozemku.

Za účinnosti nyní platného občanského zákoníku by se nic nedělo. Obchodovatelnost by byla prakticky neomezená. V NOZ je tomu ale jinak. Není potřeba mít ani obavy z toho, že se „cizí stavba“ stane součástí pozemku a naopak. Obě nemovitosti budou po účinnosti NOZ nadále nemovitou věcí.[3] Problém je jinde.

**Dle § 3056 odst. 1) NOZ budou mít vlastníci pozemku a stavby, na cizím pozemku stojícím, navzájem předkupní právo. To samozřejmě sníží možnosti budoucího převodu,[4] protože předkupní právo zakládá klientovi určité povinnosti navíc. Toto ustanovení nelze nyní smluvně vyloučit, protože je vzhledem ke své povaze kogentní. Navíc je stanoveno, že k ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.**

S ohledem na výše uvedené je tedy již nyní vhodné volit správné smluvní typy a na nový občanský zákoník myslet při uzavírání smluv už nyní.



**JUDr. Jakub Dohnal, Ph.D.,**  
advokát

[JUDr. Jakub Dohnal, Ph.D., advokát](#)

Budovcova 10  
796 01 Prostějov

Tel.: +420 608 566 224

e-mail: [advokat@jakubdohnal.cz](mailto:advokat@jakubdohnal.cz)

-----  
[1] Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník.

[2] Anebo za situace, kdy katastrální úřad nepovolí vklad do katastru a bude provedena revize smluv.

[3] Dle § 3055 NOZ Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí.

[4] § 3056 odst. 1) (NOZ): Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)

- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)