

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

## K některým aspektům práva stavby

Přestože institut práva stavby není v české právní úpravě úplnou novinkou, stojí za to se jeho problematikou i v současné době zabývat. V našem článku se tak stručně vrátíme k současné zákonné úpravě práva stavby a zejména se zaměříme na problematické otázky, které mohou v praxi při využití práva stavby nastat, ale jejichž řešení často explicitně ze zákona nevyplývá či není možné jej ze zákona bez dalšího vyčíst.

### Právo stavby v současné české právní úpravě

Právo stavby je upraveno v § 1240 až 1256 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a rozumí se jím právo stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku patřícího jinému vlastníku stavbu, přitom nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.[\[1\]](#) Právo stavby je nemovitou věcí a stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.[\[2\]](#) Jde o prolomení superficiální zásady, tedy že stavby, nestanoví-li zákon jinak, jsou obecně součástí pozemku.[\[3\]](#)

### Stavba v občanskoprávním smyslu

Co je to ale stavba v občanskoprávním smyslu? Občanský zákoník nám žádnou definici nenabízí. Judikatura dovodila, že „v případě, že občanskoprávní předpisy operují s pojmem „stavba“, nelze jeho obsah vykládat jen v intencích stavebních předpisů. ...pro účely občanského práva je pojem „stavba“ nutno interpretovat staticky, jako věc v právním smyslu.“[\[4\]](#) A taktéž, že „stavbou ve smyslu občanskoprávním nemůže být stavební činností vytvořená stavba či konstrukce, u níž nelze určit jasnou hranici, kde končí pozemek a kde začíná samotná stavba“[\[5\]](#) Stavbu v občanskoprávním smyslu tak lze vymezit jako „hmotný výsledek stavební činnosti člověka, mající materiální podstatu, oddělitelný od okolí, mající samostatný hospodářský účel a vyznačující se kompaktností materiálu.“[\[6\]](#)

### Zřízení práva stavby

Právo stavby se nabývá smlouvou o zřízení práva stavby, vydržením, anebo, stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci.[\[7\]](#) Právo stavby lze zřídit na omezenou dobu, a to nejvýše na 99 let, v případě vydržení nabývá stavebník právo stavby na 40 let.[\[8\]](#) Zaměříme-li se na způsob zřízení práva stavby smlouvou o zřízení práva stavby, měla by tato obsahovat alespoň „(i) ujednání o právu mít na pozemku vlastníka nebo pod jeho povrchem stavbu, a to jako oprávnění s věcnými účinky, (ii) označení pozemku, který má být zatížen právem stavby, (iii) účel a minimální popis stavby a (iv) dobu trvání práva stavby, rovněž s věcněprávními účinky.“[\[9\]](#) Jelikož je právo stavby nemovitou věcí, je obligatorní uzavření této smlouvy v písemné formě s podpisy smluvních stran na téže listině.[\[10\]](#)

Ke vzniku práva stavby na základě smlouvy o zřízení práva stavby je však třeba zápisu práva stavby do katastru nemovitostí vkladem.[\[11\]](#) Právo stavby se eviduje na dvou listech vlastnictví, a to jednak jako nemovitost na listu vlastnickém stavebníka (oprávněného z práva stavby) a jednak jako omezení vlastnického práva k pozemku na listu vlastnickém vlastníka pozemku zatíženého právem stavby.

Zda bylo právo stavby zřízeno k již existující stavbě lze seznat např. v listu vlastnictví stavebníka z části B (nemovitosti), kde bude existující stavba včetně jejího popisu (např. označení číslem

popisným) zapsána jako součást práva stavby.

V případě zřízení práva stavby k dosud neexistující stavbě je nezbytné po její realizaci, a případně kolaudaci stavby, právo stavby „vyplnit“ konkrétní stavbou, aby bylo zřejmé, že tato stavba je součástí práva stavby a není součástí pozemku. Procesně se tak děje změnou jiných údajů[12] v protokolu o záznamech (protokol „Z“), a to na základě ohlášení katastrálnímu úřadu doloženého dokladem o existenci a způsobu využití stavby a případně také geometrickým plánem a dokladem o přidělení čísla popisného/evidenčního (jsou-li dle povahy stavby třeba).[13]

Při zřizování práva stavby je třeba mít na mysli, že ne všechny stavby ve smyslu stavebního zákona[14] jsou také stavbami v občanskoprávním smyslu a ne všechny stavby v občanskoprávním smyslu jsou evidovány v katastru nemovitostí. V katastru nemovitostí se evidují zejména budovy[15], nikoli však stavby jako studny, altány, různé přístřešky či třeba větrné a fotovoltaické elektrárny. [16] Stavby neevidované v katastru nemovitostí však mohou být také součástí práva stavby, pokud splňují definici stavby v občanskoprávním smyslu. I tyto běžně neevidované stavby se tedy v případě, že se stanou součástí práva stavby, do katastru nemovitostí jako součást práva stavby zapisují.

Po zániku práva stavby se právo stavby z katastru nemovitostí vymaže vkladem a současně se o stavbě, která byla do té doby součástí práva stavby a která je současně i stavbou evidovanou v katastru nemovitostí, zapíše, že se stala součástí pozemku.[17] Při zániku práva stavby se i stavby neevidované v katastru nemovitostí stanou součástí pozemku, avšak oproti stavbám evidovaným nebudou nadále v katastru nemovitostí samostatně evidovány.

### **Kdy právo stavby zřídit nelze?**

Právo stavby je možné zřídit jen ke stavbě v občanskoprávním smyslu a ke stavbě jako celku. Je vyloučeno zřízení práva stavby k části stavby nebo například jednotlivým podlažím budovy.[18] Není tedy možné zřídit právo stavby ani k (bytové) jednotce[19], která sama o sobě není stavbou.[20] Občanský zákoník v § 1241 uvádí, že „*právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby.*“ Musí jít o právo přičící se účelu samotné stavby, a nikoli jen právu stavby. Zákon však již nestanoví, co se myslí právem přičícím se účelu stavby. Odborná literatura uvádí, že se může jednat např. o existenci služebnosti či věcného břemene neslučitelných s účelem stavby, tj. služebnost bránící vlastníkovu pozemku na něm cokoliv stavět, nebo existenci ochranného pásma či stavební uzávěry. Tyto překážky však musí dosahovat takové intenzity, že se skutečně budou přičít účelu stavby. Pokud tedy ochranné pásmo zasahuje jen na část pozemku, není pravděpodobně důvod, aby právo stavby nemohlo být zřízeno, pokud se ochranné pásmo nebude přičít účelu stavby a z logiky věci stejně tak daná stavba nezasáhne do ochranného pásma.[21]

Právo stavby není dále možné zřídit pro stavby, co nejsou součástí pozemku. Zde je řeč hlavně o liniových stavbách (např. vodovody, energetická vedení) a podzemních stavbách se samostatným účelovým určením (např. vinné sklípky), tedy o tzv. samostatných stavbách přímo ze zákona.[22], [23], [24] Byť je třeba upozornit, že některé odborné publikace naznačují, že by i u samostatných staveb ze zákona snad mohlo být zřízení práva stavby možné.[25], [26] Kloníme se však spíše k názoru, že právo stavby lze zřídit jen ke stavbám, které by jinak byly součástí pozemku.

Pokud je pozemek dostatečně rozlehlý, aby na něm mohlo existovat více staveb vedle sebe, které si svým účelem neodporují, měl může být v případě jednoho pozemku zřízeno více práv stavby, a to i pro různé stavebníky.[27] Pokud by se však mělo právo stavby vztahovat jen k části pozemku, je třeba, aby neoddělitelnou součástí smlouvy o zřízení práva stavby byl geometrický plán, jelikož v takovém případě je třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy.[28] Existence neoprávněné stavby na dotčeném pozemku nepředstavuje překážku, která by se přičila účelu stavby a právo stavby by tak mělo být možné zřídit i v takovém případě, byť z pohledu praktického si lze realizaci

stavby v rámci práva stavby těžko představit, pokud by nebyly předem podniknuty kroky k odstranění neoprávněné stavby.[\[29\]](#)

Pro účely realizace stavby na více pozemcích by právo stavby mělo být možné zřídit i k více pozemkům, kdy se nemusí jednat ani o pozemky sousedící.[\[30\]](#) Toto se zdá proveditelné, pokud je vlastníkem pozemků zatížených právem stavby jedna osoba, případně jsou tyto pozemky ve spoluvlastnictví osob.

V praxi by však mohlo představovat problém, pokud by pozemky, ke kterým by mělo být zřízeno právo stavby, měly různé vlastníky. Pokud by totiž došlo k zániku práva stavby vůči jednomu vlastníku zatíženého pozemku, tak by část stavby nacházející se na tomto pozemku měla přirůst k danému pozemku. Zbylé části stavby nacházející se na pozemcích dosud stále zatížených právem stavby by pak měly zůstat součástí práva stavby. S ohledem na to, že právo stavby je možné zřídit jen ke stavbě jako celku, se zdá zřízení práva stavby v posledně jmenované situaci těžko proveditelné.

### **Má stavebník povinnost stavět?**

Nečinnost stavebníka může mít mnoho negativních důsledků pro vlastníka pozemku. V prvé řadě mu nerealizovaná stavba v budoucnu nepřiroste k pozemku.[\[31\]](#) Vlastník pozemku rovněž nemůže poskytnout právo stavby někomu jinému, ani nemůže pozemek užívat např. pro realizaci vlastní stavby, pokud by se toto přičilo účelu původně plánované, byť zatím nerealizované, stavby. „*Smlouva může stavebníku uložit, aby stavbu provedl do určité doby.*“[\[32\]](#) Je tedy vhodné, aby povinnost realizovat stavbu do určité doby byla sjednána ve smlouvě o zřízení práva stavby mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem. Povinnost realizace stavby stavebníkem do určité doby patří však mezi fakultativní náležitosti této smlouvy.[\[33\]](#)

### **Když stavebník postaví jinou než dohodnutou stavbu**

Doktrína se příliš neshoduje na právních důsledcích odchýlného provedení stavby stavebníkem. Na jedné straně je tu názor, že pokud stavba neodpovídá dohodnutému právu stavby, přiroste stavba k pozemku a nestane se vůbec součástí práva stavby.[\[34\]](#) Na druhé straně je tu pojetí posuzovat dané odchýlení vždy z hlediska jeho intenzity. Kdy se však jedná již o stavbu tak odlišnou, že nevyhovuje dohodnutému právu stavby? Jde například o situaci, kdy místo rodinného domu byla postavena skladovací hala či dostáčuje, že stavebník postavil místo dvou pater tři?[\[35\]](#) Vzhledem ke strohé zákonné úpravě je opět vhodné doporučit vlastníkovi pozemku i stavebníkovi jako smluvním stranám vždy přesné vymezení stavby, která má být v právu stavby postavena, a sankcí spojených s jejím vadným provedením.

### **Závěrem**

Institut práva stavby je upraven v současné české právní úpravě relativně obecně, a nepokrývá tak podrobněji velkou řadu situací, které mohou v praxi nastat. Je tedy při zřizování práva stavby vždy třeba pečlivě zvážit, pro jaký typ staveb je použití práva stavby vhodné a vynaložit zvýšenou pozornost při tvorbě smlouvy o zřízení práva stavby, případně se obrátit při její tvorbě na právníky znalé této problematiky.



**Mgr. Barbora Šustrová,**  
advokátka



**Mgr. Ing. Martin Mikulka,**  
advokátní koncipient



## **Řanda Havel Legal**

act Řanda Havel Legal advokátní kancelář s.r.o.

Truhlářská 13-15  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 537 500 - 501

Fax: +420 222 537 510

e-mail: [office.prague@actlegal-rhl.com](mailto:office.prague@actlegal-rhl.com)



---

[1] § 1240 odst. 1 občanského zákoníku.

[2] § 1242 občanského zákoníku.

[3] § 506 odst. 1 občanského zákoníku.

[4] Nález Ústavního soudu ze dne 23. 3. 2015, sp. zn. I.ÚS 3143/13.

[5] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.02.2006, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005.

[6] ZIMA, Petr. § 1240 [Právo stavby jako věcné právo k cizímu pozemku]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 6.

[7] § 1243 odst. 1 občanského zákoníku.

[8] § 1244 občanského zákoníku.

[9] ZIMA, Petr. § 1243 [Zřízení a vznik práva stavby]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 4.

[10] Zejména v souladu s § 560 a § 561 odst. 2 občanského zákoníku.

[11] Zejména v souladu s § 1243 odst. 2 občanského zákoníku, § 3 odst. 1 písm. f), § 8 písm. g) a § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. [256/2013](#) Sb. o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (katastrální zákon) a § 12 vyhlášky č. [357/2013](#) Sb. o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška).

[12] § 28 katastrálního zákona.

[13] ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA Petr a HOLÝ Jaroslav. Katastr nemovitostí. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017, 388 s. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-774-5, s. 100-102.

[14] Stavbou se podle § 2 odst. 3 zákona č. [183/2006](#) Sb., zákona o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

[15] Budova je definována v § 2 písm. l) katastrálního zákona jako: „nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“

[16] Budova a způsob její evidence v katastru nemovitostí zejména viz § 3 odst. 1 katastrálního

zákona, § 10 odst. 1 písm. h), § 11 odst. 1 a 2 a § 12 písm. e) katastrální vyhlášky.

[17] ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA Petr a HOLÝ Jaroslav. Katastr nemovitostí. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017, 388 s. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-774-5, s. 102-104.

[18] Vláda: Důvodová zpráva k § 1240 až 1249 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.

[19] Jednotka viz § 1159 občanského zákoníku.

[20] ZIMA, Petr. 1 [Definice pojmu stavba]. In: ZIMA, Petr. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 104, marg. č. 106.

[21] ZIMA, Petr. 2 [Způsobilost pozemku pro účely práva stavby]. In: ZIMA, Petr. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 89-92, marg. č. 87-91.

[22] Stavby liniové stavby viz § 509 občanského zákoníku, podzemní stavby se samostatným účelovým určením viz § 498 odst. 1 občanského zákoníku.

[23] ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA Petr a HOLÝ Jaroslav. Katastr nemovitostí. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017, 388 s. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-774-5, s. 102.

[24] ZIMA, Petr. § 1240 [Právo stavby jako věcné právo k cizímu pozemku]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 8.

[25] ZIMA, Petr. 2 [Právní povaha stavby vyhovující právu stavby]. In: ZIMA, Petr. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 106, marg. č. 108.

[26] KINDL, Milan. 3. Část stavby a více práv stavby. In: KINDL, Milan. Právo nemovitostí. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 213-214, marg. č. 262.

[27] KINDL, Milan. 3. Část stavby a více práv stavby. In: KINDL, Milan. Právo nemovitostí. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 213-214, marg. č. 262.

[28] ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA Petr a HOLÝ Jaroslav. Katastr nemovitostí. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017, 388 s. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-774-5, s. 98-99.

[29] Viz. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2020, sp. zn. 22 Cdo 2224/2020.

[30] ZIMA, Petr. § 1240 [Právo stavby jako věcné právo k cizímu pozemku]. In: PETROV, Jan,

VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 22.

[31] Srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23.6.2021, sp. zn. 2 Afs 228/2020-25.

[32] § 1251 odst. 1 občanského zákoníku.

[33] DVOŘÁK, Jan. §1 Právo stavby. In: DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Občanské právo hmotné. Praha: Wolters Kluwer, 2013-. ISBN 978-80-7478-935-9, s. 123-124.

[34] DVOŘÁK, Jan. §1 Právo stavby. In: DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. Občanské právo hmotné. Praha: Wolters Kluwer, 2013-. ISBN 978-80-7478-935-9, s. 122-123.

[35] ZIMA, Petr. 3 [Stavba (ne)vyhovující právu stavby]. In: ZIMA, Petr. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 107, marg. č. 109.

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

## Další články:

- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)