

27. 7. 2022

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

## Některé problematické aspekty financování práva stavby

Právo stavby je pro developery lákavou příležitostí. Umožňuje jim zrealizovat stavbu na cizím pozemku, aniž by museli kupovat pozemek, na němž stavbu postaví. Ušetří tak peníze za koupi pozemku a musí „jen“ získat prostředky na výstavbu a hradit vlastníkovu pozemku za právo stavby stavební plat (tj. úplatu za zřízení práva stavby).

Nejběžnější způsob financování výstavby je bankovní financování. Pokud má banka poskytnout financování, standardně požaduje zajištění (typicky zástavní právo k pozemku). Protože developer nevlastní pozemek, ale disponuje pouze právem stavby, může bance jako zajištění nabídnout zřízení zástavy právě k jeho právu stavby, resp. realizované stavbě.

Občanský zákoník obsahuje dva základní mechanismy, které mají ochránit financující banku jakožto zástavního věřitele při financování práva stavby a posílit její postavení.

Zaprvé, pokud má dojít k zániku práva stavby před uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno, existence zástavního práva ve prospěch banky způsobí, že právo stavby zanikne až se zánikem zástavního práva.

I kdyby se vlastník stavby a vlastník pozemku dohodli na předčasném ukončení smlouvy o právu stavby, nebo vlastník pozemku takovou smlouvu vypověděl, nebude to díky uvedenému pravidlu pro banku hrát roli a zajištění jí zůstane.

Problém však nastane, jakmile banka přistoupí k výkonu zástavního práva prodejem zástavy (tj. práva stavby). Jakmile banka prodá právo stavby a dostane zapláceno, zaniknou zajištěné dluhy a s nimi i zástavní právo. Společně se zástavním právem zanikne právo stavby. Ten, kdo právo stavby koupí, tak nezíská nic. Protože takovou zástavu by reálně nikdo nekoupil, je hodnota práva stavby za dané situace nulová a pro banku z hlediska zajištění naprosto bezcenná. Toto pravidlo tak dle našeho názoru nemá pro banku žádné praktické využití.

Zadruhé, jakmile dojde k zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo právo stavby sjednáno, vznikne vlastníkovu stavby pohledávka na náhradu vůči vlastníkovu pozemku, přičemž náhrada dle zákona činí polovinu hodnoty stavby. Tato pohledávka je pak automaticky zastavena ve prospěch banky.

Právo stavby lze zřídit jen jako dočasné, a to nejvýše na dobu 99 let. Právo stavby zanikne po uplynutí doby, na kterou bylo sjednáno a stavba, která byla v rámci něj realizována, se stane součástí pozemku, na němž stojí. Zajištění banky mající původně podobu zástavního práva k právu stavby se podle zmiňovaného pravidla při zániku práva stavby změní na zástavní právo k pohledávce za vlastníkem pozemku na náhradu ve výši poloviny hodnoty stavby. Hodnota této pohledávky je tedy nižší, než je hodnota stavby. Taková transformace není z hlediska vymahatelnosti a hodnoty zajištění rovnocenná. Banka by navíc musela vyhodnocovat, zda se vůbec může spolehnout na to, že vlastník pozemku náhradu za stavbu zaplatí. Vlastník pozemku a vlastník stavby se také mohou dohodnout na tom, že náhrada za stavbu bude nižší, než stanoví zákon. Pak banka zůstává ještě méně chráněná.

Jelikož banky ani jeden z mechanismů nepovažují za dostatečnou ochranu, financování práva stavby pro ně představuje zvýšené riziko. Bankám tak nezbývá nic jiného, než toto riziko přenést při tomto typu financování na developera.

Každý, kdo chce využít institut práva stavby, a přitom uvažuje o bankovním financování, by se tedy měl připravit na zvýšenou úvěrovou sazbu, více času stráveného vyjednáváním úvěrových podmínek a možnost, že banka financování projektu založeného na právu stavby s ohledem na výše uvedené vůbec neposkytne.

Lze tedy doporučit nejdříve předjednat financování u banky, než s vlastníkem pozemku uzavřete smlouvu o právu stavby. V opačném případě se můžete dostat do situace, kdy banka odmítne výstavbu financovat, ale Vy již budete zavázáni plnit podle smlouvy o právu stavby, zejména platit stavební plat.



**JUDr. Lukáš Žáček,**  
Advokát / partner



**JUDr. Daniel Fridrich,**  
advokátní koncipient



Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář

Národní 973/41  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 020 500  
Fax: +420 225 020 555  
e-mail: [office@zchlegal.cz](mailto:office@zchlegal.cz)

## Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)