

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

Právo na náhradu v případě uplynutí doby trvání práva stavby

Právo stavby je výjimkou ze zásady superficies solo cedit. Jeho podstatou je, že se vlastník pozemku dočasně vzdá svého práva neomezeně využívat svůj pozemek či jeho část (či např. existující či v budoucnu vzniklou budovu na pozemku) ve prospěch stavebníka, kterému je po určitou dobu umožněno mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu.

Tohoto institutu často využívají obce, které pro svůj pozemek aktuálně nemají vhodné využití (ať už z finančních či jiných důvodů), zároveň jej však nemají zájem investorovi přímo prodat, proto se s ním dohodnou na zřízení práva stavby. Právo stavby pak investorovi umožňuje využít investiční potenciál pozemku (například na něm postavit bytový dům za účelem pronájmu bytu apod.)

Charakteristickým rysem práva stavby je pak jeho dočasnost, neboť se zřizuje maximálně na dobu 99 let. Po uplynutí této doby dochází k tomu, že stavba postavená na pozemku přestává být součástí práva stavby a stává se součástí pozemku. Vlastníkovi pozemku tak případně stavba včetně veškerých jejích součástí. Tento následek je pak vyvážen tím, že vlastník pozemku je povinen dát stavebníkovi za stavbu náhradu.

Vlastník pozemku a stavebník se samozřejmě mohou dohodnout na modifikaci následků uplynutí doby trvání práva stavby. Lze si tak například ujednat, že uplynutím doby trvání práva stavby vzniká povinnost vlastníka pozemku převést na stavebníka předmětný pozemek či povinnost stavebníka odstranit stavbu.

Pokud se však po uplynutí doby trvání práva stavby stane stavba součástí pozemku, a vznikne tak vlastníkovi pozemku povinnost dát stavebníkovi za pozemek náhradu, pak zákon stanoví podpůrné pravidlo, že výše náhrady činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby.

V případě, že je právo stavby zatíženo zástavním právem, neuplatní se obecné pravidlo obsažené v ustanovení § 1377 odst. 1 písm. a) zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, o tom, že zánikem zástavy dochází automaticky k zániku zástavního práva. Dochází však k tomu, že zástavní právo, které vázlo na právu stavby, přechází ze zákona na náhradu za stavbu. Zástavní právo tak přestává zatěžovat právo stavby, ale začínají zatěžovat jiný předmět, kterým je nárok stavebníka na náhradu za stavbu.

Uspokojí-li vlastník pozemku pohledávku na tuto náhradu za stavbu, pak zástavní právo zanikne, neboť dojde k zániku zástavy, na níž vázlo zástavní právo. Nedojde-li však ze strany vlastníka pozemku k uspokojení pohledávky stavebníka na tuto náhradu, pak bude stavebník oprávněn tuto náhradu vymáhat soudní cestou. Pokud ale současně nebude stavebník plnit hypoteční či jinou úvěrovou smlouvu, k níž se vztahuje zástavní právo, tak bude úvěrující banka jakožto zástavní věřitel oprávněna realizovat výkon zástavního práva, a to zejména zpeněžením zástavy (pohledávky na náhradu za stavbu), ať už ve veřejné dražbě, prostřednictvím soudního prodeje zástav či jiným dohodnutým způsobem. V důsledku prodeje pohledávky na náhradu za stavbu tak může dojít ke změně věřitele této pohledávky, který ji bude uplatňovat vůči vlastníkovi pozemku.



JUDr. Lukáš Dořičák, LL.M.
advokát



ARROWS advokátní kancelář, s.r.o.

Plzeňská 3350/18
150 00 Praha 5 - Smíchov

Tel.: +420 910 058 058
e-mail: office@arws.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [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](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)