7. 10. 2015

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

Právo stavby a jeho hodnota

Není to tak dávno, konkrétně do konce roku 2013, kdy bylo běžné, že majitel pozemku, na němž je umístěná stavba vlastněná jinou osobou, mohl s pozemkem pod stavbou nakládat dle svého libovolného uvážení. Toto chování ovšem majiteli stavby přinášelo řadu často velmi nepříjemných překvapení a problémů. S přijetím nového občasného zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., dále jen „NOZ“) se ale do českého právního řádu vrátila zásada, podle které je stavba součástí pozemku a zcela se tak změnil pohled i na oddělené vlastnictví.

Nyní tak není možné pozemky pod cizí stavbou prodat jiné osobě, aniž by o tom vlastník stavby na něm stojící nevěděl. To je u oddělených vlastnictví nemovitostí ošetřeno automaticky vznikem předkupního práva. Navíc po 1. 1. 2014 už také nemohou vznikat nová oddělená vlastnictví.

Nicméně existují případy, kdy je ale realizace stavby na cizím pozemku možná. Jedná se o situace, kdy zpravidla vlastník pozemku nechce nebo nemůže výstavbu realizovat, nechce pozemek prodat a má přitom z určitého důvodu zájem výstavbu uskutečnit. Těch důvodů může být celá řada, od veřejných, sociálních či demografických v případě obce a stavbě na obecním pozemku přes finanční důvody až po profesní příčiny, kdy se majitel pozemku věnuje jiné činnosti a nemá zájem pozemek prodat ani vlastními zdroji dále rozvíjet. Vlastník pozemku (v mnoha případech již zmiňovaná obec) se tedy za určitých podmínek domluví s investorem na poskytnutí svého pozemku k výstavbě zájmového objektu. Tím může být např. komerční stavba (obchod, kanceláře), veřejná stavba (knihovna, obecní úřad, nádraží apod.), sociální stavba (dům sociálních služeb, různé typy škol atd.) nebo i občanská bytová výstavba. Investor tak ušetří prostředky na pořízení pozemku a obec docílí svého rozvojového plánu při zachování aktiva v podobě vlastnictví pozemku. Takové případy výstavby jsou časté např. v Německu.

V NOZ byl pro tyto případy opětovně zaveden institut práva stavby. Původně byl institut práva stavby zakotven v občanském právu v dobách Rakouska – Uherska (od roku 1811) a fungoval v České republice i následně až do roku 1950, kdy byl zestručněn a poté vydáním občanského zákoníku v roce 1964 zcela zrušen. Právo stavby je chápáno jako věcné právo zatěžující pozemek tak, že oprávněná osoba (stavebník) má právo umístit na pozemek nebo i pod povrch pozemku stavbu. Z časového hlediska se jedná o právo časově omezené s maximální délkou trvání 99 let, které může být zřízené úplatně nebo bezúplatně. Z pohledu katastru nemovitostí je právo stavby nemovitostí, která může být předmětem dědického řízení, prodeje a vzhledem ke své povaze nemovité věci, což je pro věc zásadní, lze na něm také zřídit zástavní právo. Samotné právo stavby mezi vlastníkem pozemku a

stavebníkem vzniká vkladem zřizovací smlouvy do katastru nemovitostí.

Jakou má právo stavby hodnotu?

V praxi se lze setkat s požadavkem ocenění hodnoty práva stavby pro běžné tržní transakce jako je například prodej práva stavby, prodej pozemku tímto právem zatíženého, při soudních řízení, při bankovních řízeních, atp., nebo pro účely daně z nabytí nemovitých věcí.

V případě ocenění práva stavby v tržním prostředí požaduje zadavatel ocenění znát tržní hodnotu práva umožňujícího realizaci stavby na konkrétním cizím pozemku např. na základě požadavků banky. V souvislosti s financováním stavby bankou nelze totiž bance poskytnout jako zástavu budovanou stavbu, protože podle NOZ je stavba součástí pozemku, na kterém stojí, resp. stát teprve bude. Během výstavby by tak docházelo k postupnému zhodnocování pozemku a stavebník, resp. zástavní věřitel by v další fázi projektu mohl přijít zkrátka. Podle NOZ lze ovšem zejména pro účely bankovního zajištění zatížit zástavním právem právě právo stavby zřízené mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku. V takovém odůvodnění se při ocenění vychází pouze z reálných tržních podmínek mající vliv na samotnou hodnotu práva. Cílem financující banky, resp. obecného zástavního věřitele je zajištění úvěru takovou nemovitou věcí ve vlastnictví stavebníka, u které bude zřejmá jeho hodnota a případně (postupný) nárůst hodnoty v průběhu výstavby odpovídající vloženým finančním prostředkům. Institut práva stavby těmto požadavkům jednoznačně odpovídá.

Pro ocenění práva stavby na tržních principech se používá zejména výnosová metoda, jež primárně vychází z ročního užitku práva stavby časově omezeného maximální hranicí 99 let a odpovídající míry kapitalizace. Metodicky lze takto určit hodnotu této nemovitosti v jednotlivých letech jejího trvání, což je praktické při průběžném sledování hodnoty např. v souvislosti s umořováním bankovního úvěru. Rozdíly výsledných hodnot se potom při zkracující se době dalšího trvání práva stavby více a více prohlubují. Pokud se institut práva stavby do budoucna v praxi osvědčí a vytvoří se zde fungující trh, bude pravděpodobně možné využívat pro zjištění hodnoty práva stavby i metodu porovnávací, jejíž použití v současnosti není možné.

Ocenění pro účely daně z nabytí nemovitých věcí se provádí podle zákona o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb., dále jen „ZOM“). Právo stavby se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku s uplatněním dalšího užívání práva, které uplyne od roku ocenění do roku zániku práva. Dále ZOM uvádí, že způsob výpočtu stanoví prováděcí vyhláška, která se tématu věnuje v § 39 a rozlišuje výpočet podle toho, zda se jedná o právo stavby se zřízenou stavbou nebo bez zřízené stavby.

Přes počáteční a dosud asi stále trvající nejistotu investorů, zástavních věřitelů a majitelů pozemků k institutu práva stavby plynoucí z neznalosti nebo vlivem minulých zvyklostí je velmi pravděpodobné, že model výstavby na základě práva stavby se stane běžnou a vítanou stavební praxí. Stejně, jako je tomu v západních zemích a třeba i na Slovensku.

Ing. Tomáš Podškubka, Ph.D.,
senior manager

TPA Horwath

Antala Staška 2027/79
140 00 Praha 4

Tel.: +420 222 826 211
e-mail: valuation@tpa-horwath.cz

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku
- Byznys a paragrafy, díl 24.: Digitalizace korporátního práva: EU cílí na snížení administrativy při přeshraničním podnikání
- Itálie zavádí povinné přilby pro všechny lyžaře: komplexní přehled legislativních novinek pro sezónu 2025/2026
- Oceňování ochranných známek
- Změna písemné smlouvy ústní formou aneb zákaz jednání v rozporu s vlastním dřívějším chováním a přelom v judikatuře Nejvyššího soudu
- Digitální dědictví
- Reálné rozdělení nemovité věci jako způsob vypořádání společného jmění
- Zveřejňování dopingových sankcí vs. GDPR ve světle stanoviska generálního advokáta SDEU
- Koupě silničního vozidla od neoprávněného a generální inhibitorium: aplikační praxe okresních a krajských soudů
- Spolupráce s influencery: na co si dát pozor?