

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

Právo stavby a jeho uplatnění v praxi

Institut práva stavby je upraven v ustanovení § 1240 a násl. zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) a v českém právním prostředí představuje specifickou konstrukci, umožňující oprávněné osobě (stavebníkovi) postavit a samostatně vlastnit stavbu na cizím pozemku.

Institutem práva stavby se prolamuje zákonná zásada „superficies solo cedit“, podle které je stavba součástí pozemku, čímž je dosaženo dočasného oddělení vlastnictví stavby od vlastnictví pozemku. Právo stavby totiž může být zřízeno jen dočasně, a to nejvýše na dobu 99 let. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, pak musí být patrný z veřejného seznamu (např. z katastru nemovitostí). Právo stavby je možné zřídit jak k existující stavbě, tak i k takové, která ještě nevznikla, přičemž samo o sobě je věcí nemovitou se všemi důsledky z toho plynoucími.

Právní poměry z práva stavby

Z hlediska výkonu práv a povinností má stavebník ve vztahu k samotné stavbě stejná práva jako vlastník. Ve vztahu k pozemku zatíženému právem stavby se však jeho postavení blíží spíše poživateli – samozřejmě pokud není mezi stranami sjednáno jinak. Stavebníkovi může být smluvně uložena například povinnost postavit stavbu na pozemku do určité doby, udržovat ji v dobrém stavu nebo ji pojistit. Vlastník pozemku si také může vyhradit právo schvalovat určité právní či faktické úkony stavebníka ve vztahu k realizované stavbě a do jisté míry tím ovlivňovat jeho realizační postupy. Zákon rovněž mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem zakotvuje vzájemné předkupní právo – stavebník tak má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má naopak předkupní právo k právu stavby. Tím je posílena právní jistota obou stran, že nedojde k nekontrolovanému převodu práva stavby či pozemku na třetí osobu.

Vznik a zánik práva stavby

Právo stavby může vzniknout trojím způsobem – smlouvou, vydržením nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. V případě vzniku práva stavby na základě smlouvy nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci je nutné právo stavby zapsat do veřejného seznamu (zpravidla katastru nemovitostí), přičemž takovýto zápis má konstitutivní účinky. Naopak, dojde-li k vydržení práva stavby, vzniká v takovém případě právo stavby ze zákona automaticky na dobu 40 let. Tato doba trvání pak může být soudem eventuálně prodloužena nebo naopak zkrácena, pokud pro to existují spravedlivé důvody.

Ve smlouvě o zřízení práva stavby by mělo být vždy obsaženo výslovné ujednání o právu stavebníka mít na pozemku vlastníka nebo pod jeho povrchem stavbu (s věcněprávními účinky), jakož i označení pozemku, jenž má být právem stavby zatížen, specifikace stavby a doba trvání práva stavby. Součástí smlouvy zpravidla bude i ujednání o výši úplaty za zřízení práva stavby, jakož i konkrétní výhrady vlastníka pozemku vůči stavebníkovi nebo povinnosti stavebníka ve vztahu k údržbě a provozu stavby.

Právo stavby je možné převést i zatížit, obdobně jako jakoukoliv jinou nemovitou věc. Vlastník pozemku si nicméně může smluvně vyhradit souhlas se zatížením práva stavby - takovou výhradu je však nutné zapsat do veřejného seznamu. Zvláštní ochranu právních vztahů týkajících se práva stavby poskytuje zákonný zákaz rozvazovací podmínky. Rozvazovací podmínkou nelze právo stavby omezit (např. ujednáním, že právo stavby zanikne, pokud vlastník práva stavby nezíská v určité lhůtě stavební povolení). Pokud by rozvazovací podmínka byla ve vztahu k právu stavby ujednána, ze zákona se k ní nebude přihlížet.

Ke zrušení práva stavby zatíženého věcným právem (např. zástavním právem) před uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, je potřeba souhlasu osoby oprávněné z předmětného věcného práva (např. zástavního věřitele). Bez takového souhlasu nemůže právo stavby zaniknout dříve než věcné právo, které jej zatěžuje - v opačném případě by totiž mohlo dojít ke zkrácení práv osoby oprávněné z věcného práva. Pokud se stavebník práva stavby zřekne, může vlastník pozemku převést právo stavby na sebe nebo jinou osobu na zbývající dobu jeho trvání.

Vlastník stavebního pozemku má podle zákona při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, také povinnost stavebníkovi poskytnout za stavbu odpovídající náhradu. Náhrada činí jednu polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby - za předpokladu, že si strany nesjednají jiný způsob jejího určení. Stavebník by tak neměl odejít „s prázdnou“ ani po zániku práva stavby v důsledku uplynutí doby, na kterou bylo zřízeno, jelikož svým přičiněním vlastníkovi pozemku zpravidla výrazně pomůže zvýšit hodnotu stavebního pozemku.

Právo stavby v praxi

Uplatnění práva stavby je v praxi poměrně široké, ačkoliv v českém právním prostředí není tento institut zatím využíván tak často, jak by jeho potenciál umožňoval. V praxi se používá zejména u developerských a investičních projektů. Právo stavby totiž umožňuje developerům stavět na cizím pozemku, aniž by museli pozemek kupovat, což snižuje vstupní kapitálové nároky na zahájení projektu. Typicky se využívá například při výstavbě obchodních center, průmyslových zón či logistických areálů, kde investor získá právo stavby na 50-99 let a po uplynutí této doby případně stavba vlastníkovi pozemku (za případnou náhradu).

Uplatnění v praxi nachází právo stavby i při realizaci infrastrukturních staveb (např. parkovišť, sportovišť či komunikací). Děje se tak primárně na pozemcích, které sice zůstávají ve vlastnictví státu, ale jsou dočasně poskytnuty soukromému investorovi k výstavbě a provozování těchto staveb či zařízení. Předmětný model je často využíván i v rámci tzv. PPP projektů, jejichž popularita v posledních letech rapidně stoupá, a u nichž je po uplynutí doby trvání práva stavby garantován jednoduchý návrat stavby do veřejného majetku.

Závěr

Právo stavby představuje flexibilní nástroj k využívání nemovitostí bez potřeby převodu vlastnického práva k pozemku. Přestože se jedná o institut dočasné povahy, poskytuje vysokou míru právní jistoty jak stavebníkovi, tak i vlastníkovi pozemku. V praxi je právo stavby využitelné především v developerských projektech, infrastrukturních stavbách nebo při správě veřejného majetku.

JUDr. Jindřich Vítek, Ph.D.,

zakladatel advokátní kanceláře Matzner & Vítek a odborný asistent na právnické fakultě

[Matzner & Vitek](#)

Anny Letenské 34/7
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 254 555
e-mail: info@matznervitek.cz

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

Další články:

- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. – zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Prověřování zahraničních investic a kybernetická regulace: řízená služba jako nová transakční proměnná](#)
- [Předběžné opatření a další instituty k ochraně věřitelů při přeměnách](#)
- [Silná koruna: jaké dopady má posilující koruna na české firmy](#)
- [Problematické aspekty změn v úpravě odpovědnosti za škodu způsobenou vadou výrobku](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 29.: Jednání za s.r.o. – jednatelé](#)
- [K \(ne\)způsobilosti notářského zápisu jako exekučního titulu pro nařízení exekuce prodejem zástavy](#)
- [Když korporátní neshody nestačí: soudní zásah do účasti společníka jako krajní řešení](#)
- [Do 5 milionů EUR bez prospektu cenných papírů - novela ZPKT!](#)
- [Význam doplacení úvěru při přezkumu posouzení úvěruschopnosti](#)