

15. 1. 2013

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

Právo stavby podle nového občanského zákoníku

Od roku 2014 se můžeme těšit na staronový institut práva stavby, který mění okruh možných právních titulů ke zřízení stavby na cizím pozemku. Nový občanský zákoník („NOZ“) pojednává o právu stavby v §§ 1240 – 1256. Právo stavby bude právem věčným, avšak bude možné ho zřídit pouze na dobu určitou - nejdéle na 99 let. Toto omezení logicky navazuje na novou koncepci vztahu pozemku a stavby v NOZ, podle které stavba bude v budoucnu zásadně součástí pozemku (superficies solo cedit).



Vzhledem k dočasnosti práva stavby se nabízí otázka jeho praktické využitelnosti. Právo stavby bude zřejmě vhodným řešením pro stavby (soubory staveb), jejichž životnost je omezena z důvodů použité technologie (např. solární a větrné elektrárny). Ačkoliv institut práva stavby je svojí povahou primárně určen především pro stavby dočasné, může být v praxi použit z jakýchkoliv důvodů (např. nedostatek investičních prostředků stavebníka) i pro stavby s delší životností. Právo stavby lze sice po uplynutí sjednané doby prodloužit, avšak pouze se souhlasem vlastníka pozemku a osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby.

Právní postavení osoby oprávněné z práva stavby bude do jisté míry srovnatelné s právním postavením současného vlastníka oprávněné stavby na cizím pozemku s věčným břemenem na dobu určitou. NOZ totiž stanoví, že právo stavby je věc nemovitá (a stavba je jeho součástí); stavebník bude mít stejná práva jako vlastník, právo stavby se bude zapisovat do katastru nemovitostí, bude možné jej převést i zatížit a bude přecházet na dědice. Jak oprávněný z práva stavby, tak i vlastník zastavěného pozemku bude mít předkupní právo, které však bude možné dohodou stran a zápisem do katastru nemovitostí zrušit. Právo stavby bude vždy zatěžovat pozemek a nebude tedy možné jej zřídit k tíži jiné stavby nebo její části. Nebude proto možné zřídit např. právo stavby spočívající v právu přistavět další patro k již existující budově.

Právo stavby bude možné zřídit bezúplatně, za jednorázovou úplatu nebo úplatu v opakujících se dávkách. Po uplynutí doby trvání práva stavby se vlastníkem stavby stane vlastník pozemku, který stavebníkovi vyplatí náhradu ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby. Mezi vlastníkem pozemku a oprávněným z práva stavby bude však možné dohodnout i jinou výši náhrady. Podle typu stavby bude tedy možné v praxi dohodnout, že vlastník pozemku uhradí oprávněnému z práva stavby tržní cenu nemovitosti nebo naopak, že oprávněný z práva stavby nebude mít nárok na náhradu a bude navíc povinen stavbu odstranit a uvést pozemek do původního stavu.



Mgr. Viktor Pakosta,
advokát

[Haškovcová&Co.](#)
advokátní kancelář

Václavské nám. 823/33
110 00 Praha 1

Tel.: +420 226 807 069

Fax: +420 224 238 706

e-mail: office@haskovcova.com

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

Další články:

- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. - zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Předběžné opatření a další instituty k ochraně věřitelů při přeměnách](#)