

27. 9. 2012

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

Právo stavby v novém občanském zákoníku

S účinností nového občanského zákoníku (zák. č. [89/2012](#) Sb., dále „NOZ“) k 1. lednu 2014 bude do českého právního řádu po padesáti letech opět zavedeno právo stavby. Jedná se o věcné právo k věci cizí, které zatěžuje pozemek věcným právem stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu.

▣ ▣ ▣ **HOLEC, ZUSKA
& PARTNEŘI**

ADVOKÁTI | ATTORNEYS | RECHTSANWÄLTE

Právo stavby je upraveno v části třetí NOZ („Absolutní majetková práva“) v §§ 1240 a násl. Jak již bylo řečeno, právo stavby je zvláštním věcným právem stavebníka mít na pozemku jiného vlastníka stavbu – při tom nezáleží, zda se jedná o stavbu zřízenou či dosud nezřízenou (srov. § 1240 odst. 1 NOZ). Samotné právo stavby je nemovitou věcí; stavba je součástí tohoto práva (dokud právo stavby trvá), ale rovněž podléhá ustanovením o nemovitých věcech (srov. § 1242 NOZ). Právě proto, že je stavba pouze součástí práva stavby, nemá případný zánik stavby na trvání tohoto práva vliv.

Právo stavby lze nabýt

- smlouvou (pak toto právo vzniká zápisem do katastru nemovitostí);
- vydržením; nebo
- rozhodnutím orgánu veřejné moci, stanoví-li tak zákon[1].

Právo stavby lze zřídit jen jako dočasné; limit činí dle § 1244 odst. 1 NOZ 99 let (v případě nabytí práva stavby stavebníkem vydržením pak 40 let, srov. § 1244 odst. 2 NOZ), může však být prodloužen (srov. §§ 1244 odst. 2 a 1245 NOZ).

Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží jejímu lepšímu užívání (§ 1240 odst. 1 NOZ). Existují však situace, kdy právo stavby zřídit nelze – a sice mělo-li by se jednat o právo stavby k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby; pokud je pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele (srov. § 1241 NOZ).

Právo stavby nelze vázat na rozvazovací podmínku; je-li sjednána, pak se k ní nepřihlíží.

Právo stavby lze sjednat bezúplatně i za úplatu. Pokud se úplata sjedná v opětujičích se dávkách jako stavební plat, pak zatěžuje stavbu jako reálné břemeno. Výše stavebního platu nemůže být vázána na jiné nejisté budoucí události, než jsou inflace a deflace (srov. § 1247 NOZ).

Pokud se týče právních poměrů z práva stavby, pak jsou klíčovými následující momenty:

- ve vztahu ke stavbě má stavebník stejná práva, jako má vlastník; jde-li o jiné užívání pozemku

- zatíženého právem stavby, má stavebník stejná práva jako poživatel (§ 1250 NOZ);
- lze sjednat
 - povinnost stavebníka provést stavbu do určité doby (§ 1251 odst. 1 NOZ),
 - povinnost stavebníka stavbu pojistit (§ 1251 odst. 2 věta druhá NOZ);
 - stavebník je povinen udržovat stavbu v dobrém stavu, není-li ujednáno jinak (§ 1251 odst. 2 věta první NOZ);
 - vlastník pozemku a stavebník mají vzájemné předkupní právo ke stavbě resp. k pozemku; odchýlné ujednání musí být zapsáno do katastru nemovitostí (§ 1254 NOZ);
 - právo stavby lze zatížit i převést (§ 1252 odst. 1 NOZ);
 - právo stavby přechází na dědice i na jiného všeobecného právního nástupce (§ 1253 NOZ);
 - při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi náhradu, která činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby; strany se však mohou dohodnout jinak (§ 1255 NOZ);
 - § 1256 stanoví, že zástavní a jiná práva vážnoucí na právu stavby postihují náhradu – dochází tedy ke změně zástavního práva k nemovité věci na zástavní právo k pohledávce.

V případě, že se stavebník práva stavby zřekne, může vlastník zatíženého pozemku převést na základě listin, které prokazují zřeknutí se práva stavby stavebníkem, právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu (srov. § 1248 NOZ).

Ochrana principu víry v zápis do katastru nemovitostí je v souvislosti s právem stavby promítnuta v ust. § 1249 NOZ.

Znovuzavedení práva stavby může být zajímavou alternativou využitelnou v praxi například ke zřizování staveb, které nemusí mít trvalou povahu, jako jsou sklady, nákupní centra apod.



Mgr. Michaela Hájková,
advokátní koncipientka

[HOLEC, ZUSKA & Partneri advokáti](#)

Palác Anděl
Radlická 1c/3185
150 00 Praha 5

Tel.: +420 296 325 235
Fax: +420 296 325 240

e-mail: recepce@holec-advokati.cz

[1] Srov. § 1144 odst. 1 NOZ – rozhodnutí soudu o rozdělení společné věci

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)