16. 9. 2016

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

Právo stavby v praxi

V článku bych si dovolila shrnout základní informace o právu stavby a k tomu uvést několik přínosných poznatků z praktického života, resp. jak se právo stavby aplikuje, čemu se vyvarovat a na co si dát případně pozor.

DBK PARTNERS®
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Právo stavby je upraveno v ustanovení § 1240 a následujících zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“). Právo stavby prolamuje zásadu superficies solo cedit, podle které je stavba součástí pozemku, čímž odděluje právní režim stavby a pozemku. Vlastník pozemku a vlastník stavby v důsledku práva stavby jsou tedy odlišní. Právo stavby je věcí nemovitou a zatěžuje pozemek jako věcné právo k věci cizí. Stavba vzniklá na základě práva stavby je součástí práva stavby, a proto sdílí právní osud práva stavby. Je důležité si uvědomit, že se stavbou není možné samostatně nakládat, ale naopak s právem stavby ano, když právo stavby je možné převést na jiného, dědit či zatížit.

Právní tituly zakládající právo stavby jsou: smlouva o právu stavby (dále jen „smlouva“), vydržení a rozhodnutí orgánu veřejné moci. Právo stavby pak vzniká zápisem do veřejného seznamu – katastru nemovitostí. V této souvislosti je nutné poznamenat, že pokud by právo stavby nebylo zapsáno do katastru nemovitostí, pak jeho právní ochrana je oslabena.

Nejčastěji bude právo stavby vznikat na základě smlouvy, která musí být písemná, když jakékoli změny a zrušení této smlouvy musí mít rovněž písemnou formu. Smlouva musí obsahovat jasný projev vůle vlastníka pozemku zřídit právo stavby. Chtěla bych ocitovat několik chybných ustanovení ze smluv (o právu stavby): *„vlastník pozemku souhlasí, aby na předmětném pozemku byla postavena stavba” či „vlastník pozemku se zavazuje strpět výkon stavebníkova práva na provedení stavby” nebo „za podmínek dále uvedených vzniká stavebníkovi, který provádí stavbu, právo vstupovat a vjíždět na předmětný pozemek v souvislosti s prováděním stavby*”, které požadovaný projev vůle zřídit právo stavby nevyjadřují.

Upozorňuji na požadavky zákona 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (zejména § 8) a s tímto zákonem souvisejících předpisů, které je nutné dodržovat při specifikaci dotčeného pozemku. Jen tak dosáhneme zápisu práva stavby do katastru nemovitostí, který je nezbytný pro účinné nabytí tohoto práva.

Dále doporučuji specifikovat stavbu, jejíž zřízení je předmětem práva stavby (např. účelem, velikostí, stavebně technickým provedením apod.[1]) a zároveň i sjednat termín dokončení stavby. Tyto náležitosti sice nejsou obligatorními dle NOZ, ale přesto považuji z praktického hlediska za přínosné.

Dalšími obligatorními náležitostmi smlouvy o zřízení práva stavby jsou: doba trvání práva stavby a

ujednání, jestli se jedná o právo zřízené za úplatu (jednorázové platby či opakujícího se plnění – tzv. stavební plat) nebo bezplatně.

U práva stavby je nutné upozornit, že se jedná o právo, které je dočasné a nesmí být zřízeno na dobu delší než 99 let. Výjimku tvoří právo stavby nabývané vydržením, když v tomto případě je tato doba zkrácena na 40 let. Poslední den této doby je pak nutné zapsat do katastru nemovitostí. Dobu je možné prodloužit, avšak se souhlasem osob, v jejichž prospěch jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby. Vždy však platí, že není možné i prodloužením doby trvání práva stavby překročit právě oněch 99 let. V případě, že by si smluvní strany ujednaly dobu delší než 99 let, pak by tato skutečnost způsobila neplatnost smlouvy. NOZ totiž neupravuje domněnku, že v případě sjednání doby delší se má aplikovat maximální možná doba trvání. Jedině soud může takový obsah, tj. dobu trvání práva stavby přesahující 99 let odpovídajícím způsobem změnit tak, aby odpovídal spravedlivému uspořádání. Není vyloučeno, aby po uplynutí doby trvání, bylo nově sjednáno právo stavby s původním stavebníkem.

Stavební plat je možné ujednat v částkách různě vysokých pro jednotlivá období či sledující zachování hodnoty dávek (typicky inflační a deflační doložkou). Tyto změny musí být přesně vyjádřeny již ve smlouvě tak, aby později stavební plat nemohl být libovolně měněn. Upozorňuje, že není možné vázat výši úplaty, tzv. stavebního platu na nejistou budoucí událost. Výši stavebního platu je možné vázat pouze na inflaci/deflaci. Není konkrétně stanoveno, v návaznosti na jaký index ČSÚ bude stavební plat upravován. Nabízí se index cen stavebních prací.

Při zřízení práva stavby je třeba pamatovat, že zřízení práva stavby za úplatu je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí. Poplatníkem bude stavebník jako nabyvatel tohoto práva, když nabývací hodnota pro základ daně bude určena podle principů § 12 zákonného opatření Senátu 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.[2]

Bezúplatné zřízení práva stavby jako bezúplatný příjem fyzických a právnických osob podléhá dani z příjmu dle zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů.[3]

Další obligatorní náležitosti smlouvy nejsou NOZ upraveny, je tedy na vůli smluvních stran, jaká další práva a povinnosti si upraví. Je třeba si uvědomit, že při stanovení práv a povinností stavebníka a vlastníka pozemku je rozhodující jejich ujednání ve smlouvě až následně se aplikuje ustanovení NOZ.

NOZ z dalších práv upravuje podnikatelské využití pozemku (§1250), povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu a povinnost pojistit ji (§1251 odst. 2). Práva stavebníka ve vztahu ke stavbě a k pozemku, jsou upravena v § 1250 NOZ, kdy stavebník má stejná práva jako vlastník ve vztahu ke stavbě a jako poživatel ve vztahu k pozemku. Není vyloučeno, aby si smluvní strany upravily jinak.

Stavebník s právy vlastníka stavby, může s ní nakládat libovolně, je omezen pouze povinností udržovat stavbu v dobrém stavu či omezeními sjednanými v rámci smlouvy (včetně výhrad souhlasu vlastníka pozemku k určitým jednáním). Stavebník tedy může stavbu pronajmout, propachtovat nebo zřídit služebnost; rovněž může stavbu rozdělit na jednotky.

Dále doporučuji upravit následující záležitosti: zda má být stavba postavena, v jaké době, povinnost respektovat právní předpisy při výstavbě (tj. zajištění legálnosti stavby), způsob údržby stavby, způsob a podmínky vypořádání při uplynutí doby trvání práva stavby, výhradu souhlasu vlastníka pozemku k provedení, změně i obnově stavby a výhradu souhlasu vlastníka pozemku k zatížení práva stavby, ke zcizení nebo pronájmu práva stavby nebo jiný úkon stavebníka. V této souvislosti je nutné upozornit, že není možné odepřít souhlas, pokud se nejedná o úkon, který nevede ve směru k vlastníku pozemku k jeho újmě. Pokud si vlastník pozemku vyhradí souhlas ve smyslu shora

uvedeném, zapíše se výhrada do katastru nemovitosti a následné zatížení je možné do katastru zapsat jen se souhlasem vlastníka pozemku.

V praxi je právo stavby předmětem zajištění úvěru stavebníka, který bude prostřednictvím úvěru financovat právo stavby a/nebo stavbu samotnou. Většina bank na trhu právo stavby financuje, avšak je nutné připravit se, že tento proces bude komplikovanější oproti standardním hypotečním úvěrům na výstavbu domu na vlastním pozemku. Právo stavby je stále ještě novým institutem, který si musí banky osvojit a stanovit jasná pravidla financování.

Pro banky při poskytování hypotečních úvěrů je vždy důležitý účel úvěru, kterým je zajištění bydlení. Předpokladem poskytnutí úvěru k financování práva stavby je tedy logicky úplata a dále zajištění bydlení. Při sjednávání takového úvěru se můžeme setkat s požadavkem, aby byly sjednány současně oba dva tyto účely.

Další variantou, je situace, kdy právo stavby není samo o sobě hypotečním úvěrem financováno, ale dochází k financování výstavby samotné stavby, pro kterou je právo stavby zřízeno. Právo stavby je v daném případě pouze právním prostředkem pro zajištění souhlasu vlastníka pozemku pro stavbu. Tento postup je akceptován všemi bankami s tím, že požadují zřízení práva stavby před zahájením výstavby.

Časové omezení práva stavby vyvolává určité specifické důsledky právě ve vztahu k zatížení práva stavby např. zástavním právem, neboť, společně se zánikem práva stavby zaniká i jeho zatížení. Tuto skutečnost je nutné zohlednit při zřízení zatížení práva stavby tak, aby doba trvání stavby odpovídala hodnotě a trvání zajišťované pohledávky.

Ve smlouvě je možné modifikovat zákonné vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku i vlastníka práva stavby, když takováto modifikace je rovněž předmětem zápisu do katastru nemovitostí.

Obecně platí, že po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby sjednáno, se stavba stane součástí pozemku, tj. že stavba připadne vlastníkovi pozemku za náhradu, která činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby (tj. obvyklé ceny dle § 492 odst. 1 NOZ). Doporučuji, aby byly rovněž ve smlouvě upraveny pravidla pro vzájemné vypořádání při uplynutí doby práva stavby. Pokud bylo právo stavby zatíženo zástavou či jinak, pak musí být příslušné pohledávky věřitelů uspokojeny z náhrady. Není vyloučena ani situace, kdy si smluvní strany mohou ujednat, že ke dni uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, bude stavba odstraněna.

V případě, že na pozemku je již stavba, která je jeho součástí, je pak vhodné upravit vztah existující stavby, zda je či není do práva stavby „zahrnuta“.

Při úvaze, zda právo stavby zřídit či nikoli, je nutné brát v potaz, že ne ke každé stavbě může být právo stavby zřízeno. Týká se to staveb, které nejsou součástí pozemku (inženýrské sítě, místní komunikace apod.) a stavby, které nejsou stavbou v právním slova smyslu, tj. nesplňují znaky stavby (např. golfové hřiště, opěrná zídka, apod.).

Ze shora uvedených informací vyplývá, že z důvodu právní jistoty a předcházení případným sporům je vhodné práva a povinnosti vlastníka pozemků a stavebníka v rámci smlouvy v maximální míře upravit.

Mgr. Lucie Bohumínská,
advokátka

DBK PARTNERS, advokátní kancelář, s.r.o.

V Parku 2323/14
148 00 Praha 4

Tel.: +420 244 912 463
Fax: +420 244 912 803
e-mail: ak@dbkp.cz

---
[1] Článek „Právo stavby“ prof. Eliáš, Obchodněprávní revue 10/2012
[2] Informace GFŘ k aplikaci zákonného opatření Senátu 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí
[3] Bezúplatné příjmy z pohledu zákona o daních z příjmů od 1.1.2014, Daně a právo v praxi 2014/9, Ing. Jiří Vychopeň

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

Další články:

- 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?
- Usnadnění výpočtu výše přiměřené slevy z ceny
- Vzdání se práv z vad a hranice autonomie vůle: k rozsudku NS 33 Cdo 28/2025 s metodologickou výhradou
- GLP-1 v potravinářství: čekají nás v EU „GLP-1 friendly potraviny“?
- Flipování nemovitostí jako esence kapitalismu?

- Znepřístupnění evidence skutečných majitelů veřejnosti
- Byznys a paragrafy, díl 23.: Smluvní byznys modely v energetice: PPA, dynamické tarify, „sdílená energie“
- Evoluce italské judikatury v lyžařském právu