7. 7. 2016

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

Smlouva o výstavbě - 1. díl

Smlouva o výstavbě nepatří v právním životě mezi frekventované smluvní typy; i odborníci zaměřující se na právo nemovitostí se setkají s aplikací smlouvy o výstavbě jen několikrát za svou kariéru. Tento příspěvek je prvním z krátké řady zamyšlení nad aktuální úpravou smlouvy o výstavbě, ve kterých se pokusím tento smluvní typ přiblížit, a to v souvislosti s výstavbou půdních bytů. První příspěvek bude zaměřen na obecné náležitosti smlouvy o výstavbě.

Smlouva o výstavbě je upravena v ustan. § 1170 až 1174 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“). Podstatou smlouvy o výstavbě - jak ji vidí zákon - je spojení více subjektů za účelem společné výstavby domu, jeho dokončení, nebo na změně, jejímž účelem je vznik či změna jednotky. Byť základní ustanovení §1170 ObčZ počítá s poměrně širokým spektrem využití smlouvy o výstavbě, znění a smysl následujících ustanovení je konstruován čistě ku prospěchu výstavby celých domů. V praxi bude dle mého přesvědčení využívána smlouva o výstavbě pouze v souvislosti s výstavbou nových bytů v již existujících domech, nejčastěji v půdních prostorech. Nová právní úprava paradoxně tento stav téměř nereflektuje a výklad některých ustanovení činí v daném kontextu problémy - jak dále rozvedu.

Výstavbu bytového domu v režimu smlouvy o výstavbě považuji za anachronismus, který nebude mít v praxi téměř žádné využití. Z pohledu korporací (tj. zejména developerů) nebude nezbytné se spojovat s dalšími subjekty, aby společně stavěli nový dům s jednotkami. Takové spojení by jim přineslo jen komplikace v rozhodovacím procesu výstavby. Specializované obchodní společnosti mají své know-how a též zajištěné financování. Z pohledu fyzických osob, které by se spojily za účelem výstavby, je takový postup veskrze nevhodný pro svoji právní složitost. Rovněž si v dnešní době jen s obtížemi představíme, že by takové spojení vůbec vzniklo. Teoreticky lze uvažovat o využití smlouvy o výstavbě při stavbě menšího bytového domu o několika málo jednotkách, kdy není nezbytné zakládat bytové družstvo a současně jsou účastníci schopni se mezi sebou dohodnout na společném postupu.

Základní náležitosti smlouvy o výstavbě jsou následující:

- 1. závazek stran společně se podílet na výstavbě, dokončení nebo na změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek;
- 2. údaje stanovené jako náležitosti prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, případně jejich úpravy pokud již v domě jsou vymezeny jednotky;

- 3. způsob úhrady nákladů výstavby, popřípadě ocenění svépomocně prováděných prací;
- 4. má-li výstavbou vzniknout dům alespoň s pěti jednotkami, náležitosti stanov společenství vlastníků, pokud již nebylo založeno.

Již první náležitost smlouvy o výstavbě nekoresponduje s potřebou právní praxe (hodnoceno z pohledu výstavby půdních bytů). U výstavby půdních bytů se v drtivé většině případů vlastník domu nebude aktivně podílet na samotné výstavbě, nepůjde o „společnou“ výstavbu. Vlastník domu bude smlouvu o výstavbě uzavírat za situace, kdy se sám na stavebních pracích nechce podílet, případně na financování výstavby sám nemá prostředky; nejčastěji půjde o kombinaci obou těchto faktorů. Pokud by tomu bylo jinak, zvolil by vlastník domu uzavření smlouvy o dílo. Záměr vlastníka je vždy „prodej“ půdního prostoru a smlouvu o výstavbě uzavírá pouze proto, že na tuto situaci nelze použít kupní smlouvu. Vlastníkův závazek ve smlouvě o výstavbě podílet se na změně domu tak bude typu non facere (sám neprovádět výstavbu na totožném prostoru), omitere (zdržet se jednání, která by druhé straně ve výstavbě bránila, případně ji ztěžovala), pati (strpět v domě výstavbu a omezení s ní související). Vlastník domu může aktivně vystupovat např. při dohlížení nad průběhem výstavby, a to buď sám, nebo (častěji) prostřednictvím odborného stavebního dozoru.

Naopak závazek druhé strany (pro zjednodušení ji označme jako „developera“) bude jednoznačně typu facere: provést výstavbu, případně zajistit výstavbu prostřednictvím třetí osoby, a to v celém rozsahu. Developer bude osobou, která zajistí stavební dokumentaci, následně stavební povolení, realizuje výstavbu a následnou kolaudaci nových bytů a zápis jednotek do katastru nemovitostí. Po celou dobu to bude právě developer, kdo bude řešit případné problémy vzniklé v souvislosti s realizací výstavby.

Obdobným prizmatem je nutné nazírat i na další náležitost smlouvy o výstavbě, kterým je požadavek na stanovení způsobu úhrady nákladů výstavby, popřípadě ocenění svépomocně prováděných prací. Smlouva o výstavbě bude pravidelně obsahovat ustanovení, podle kterého veškeré náklady na výstavbu ponese developer a vlastník domu se na výstavbě nebude finančně nijak podílet.

Další náležitosti smlouvy o výstavbě nebudou v praxi činit větší obtíže a souvisejí se skutečností, že nové jednotky budou zapsány do katastru nemovitostí na základě smlouvy o výstavbě, která je k příslušnému návrhu na katastrální úřad dokládána.

S aktuálními potřebami při řešení výstavby půdních bytů se rovněž míjí odkaz uvedený v ustan. § 1170 odst. 1 ObčZ, tedy *„přiměřené použití ustanovení o společnosti*“. Legislativní pojem *„přiměřené použití*“ je nutné odlišovat od pojmu *„obdobné použití*“. Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 15. 3. 1991, sp. zn. 7 Cz 13/91, v této souvislosti konstatoval, že: *„Legislativní termín přiměřeně je nutno chápat jako interpretační pravidlo, jehož obsahem je takový postup při použití obecně závazného právního předpisu, při kterém se na nově upravené právní vztahy aplikují jen některé odpovídající části dosavadní právní úpravy, jež má být přiměřeně použito. Úvaha o míře použitelnosti takové právní úpravy přitom musí vycházet zejména z cíle sledovaného právní úpravou daných právních vztahů, ze způsobu, jakým jsou tyto právní vztahy upraveny, a ze vzájemného srovnání jednotlivých ustanovení obsažených v obecně závazném právním předpisu, jenž má být přiměřeně použit, a způsobem, jakým nová právní úprava vymezuje dané právní vztahy. Teprve na základě takové úvahy lze učinit jednoznačný závěr o přiměřené použitelnosti konkrétních ustanovení obsažených v dosavadní právní úpravě a o tom, u kterých z nich je přiměřené použití vyloučeno.*“.

„Pouhá“ přiměřenost použití ustanovení o společnosti se jeví při bližším pohledu jako vhodná a ve vztahu k výstavbě půdních bytů dokonce nezbytná. Již základní ustanovení o společnosti, tj. §2716 ObčZ, je pro výstavbu půdních bytů nepřiléhavé: *„Zaváže-li se smlouvou několik osob sdružit jako společníci za společným účelem činnosti nebo věci, vzniká společnost.*“ Při výstavbě půdních bytů

absentuje *„společný účel činnosti“*. Pro developera je to výstavba bytů za účelem dalšího prodeje, v případě fyzických osob je to výstavba za účelem řešení vlastních bytových potřeb. Pro vlastníka domu je účelem získání finančního protiplnění za umožnění výstavby. V některých situacích je půdní prostor poskytnut oproti závazku developera zrekonstruovat společné části domu. S ohledem na absenci společného cíle stran smlouvy o výstavbě je těžko představitelná i aplikace - byť přiměřená - dalších ustanovení o společnosti.

Některá ustanovení nebudou aplikovatelná z toho důvodu, že se budou míjet se skutkovým stavem (např. ustan. § 2718 ObčZ, předpokládající vložení veškerého jmění společníka do společnosti). Více bude takových ustanovení, která se zcela nepoužijí pro jejich rozpor se smyslem smlouvy o výstavbě a úmysly jejích stran. Zde se bude jednat např. o ustan. § 2719 ObčZ, které stanoví, že peněžní prostředky a věci určené podle druhu (stavební materiál) se stávají spoluvlastnictvím společníků; k věci individuálně určené (můžeme uvažovat o půdním prostoru jako společné části domu) nabývají společníci právo bezplatného užívání. Dalším takovým ustanovením je § 2725 ObčZ, podle kterého společník vykonává činnost pro společnost osobně a není oprávněn členství ve společnosti zřídit jiné osobě, ani jí své členství postoupit. Přiměřená aplikace tohoto ustanovení na smlouvu o výstavbě by znamenala, že ji nelze ve smyslu ustan. § 1895 an. ObčZ postoupit na třetí osobu. Takový zákonný požadavek ovšem neodpovídá realitě, kdy na straně developerů jsou někdy smlouvy o výstavbě postupovány. Na straně spoluvlastníků domu může v průběhu výstavby dojít k převodu jednotek na nové vlastníky, přičemž s tímto převodem by měl být spojen též převod práv a povinností ze smlouvy o výstavbě (tomuto tématu bude věnován jeden z následujících příspěvků).

Dalším problematickým ustanovením je § 2728 ObčZ upravující rozdělení zisků a úhradu ztrát: *„Neurčí-li smlouva poměr, jakým se společníci podílejí na majetku nabytém za trvání společnosti, na zisku a na ztrátě společnosti, jsou jejich podíly stejné. Určí-li smlouva poměr, jakým se společník podílí buď jen na majetku, anebo jen na zisku nebo na ztrátě, platí stejný poměr i pro ostatní případy.“*. Toto ustanovení není u smlouvy o výstavbě dle mého názoru ani přiměřeně aplikovatelné. Nelze si představit, že by se developer měl dělit o zisk s vlastníky domu, stejně jako se vlastníci domu nebudou podílet na úhradě ztráty developera. Obdobně lze pohlížet na ustan. § 2736 ObčZ: *„Z dluhů vzešlých ze společné činnosti jsou společníci zavázáni vůči třetím osobám společně a nerozdílně.“*. Rovněž je nutné odmítnout aplikaci ustanovení, na základě kterých by jeden z účastníků smlouvy o výstavbě mohl být ze společenství vyloučen.

Je na místě si položit otázku, zda je možné přiměřeně použít ustanovení o společnosti dle ObčZ, pokud nejsou splněny ani základní předpoklady pro založení společnosti. Domnívám se, že by předmětná ustanovení neměla být aplikována ani „přiměřeně.“ Dle důvodové zprávy k ObčZ jsou některá ustanovení o společnosti kogentní, a sice ustanovení upravující práva a povinnosti členů společenství ke třetím osobám, právo členů na informace a povinnost uvést vklady společníků do společnosti. I kogentní ustanovení o společnosti dle ObčZ však budou aplikována pouze „přiměřeně,“ není tedy nezbytně nutné dbát jejich výslovného znění, pokud by to zjevně odporovalo účelu smlouvy o výstavbě. Pro zvýšení právní jistoty stran smlouvy o výstavbě však lze doporučit, aby si strany přímo ve smlouvě o výstavbě ujednaly vyloučení použití předmětných ustanovení.

Závěrem lze konstatovat, že zákonná úprava smlouvy o výstavbě je nastavena primárně na použití pro výstavbu celého nového domu při součinnosti více fyzických osob. Takové pojetí však dle mého názoru neodráží praktickou realitu. Naopak nejčastější budou případy použití tohoto smluvního typu při budování půdních vestaveb a nástaveb ať již fyzickými osobami nebo korporacemi. S takovým přístupem však bohužel v jinak poměrně kazuistickém zákoníku není prakticky počítáno.

Mgr. Tomáš Pokorný

Advokátní kancelář Vych & Partners, s.r.o.

Lazarská 11/6
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 517 466
Fax: +420 222 517 478
e-mail: office@ak-vych.cz

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

Další články:

- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou