

Právní a ekonomické aspekty zavedení institutu práva stavby

JUDr. Hana Petřů

Diplomová práce 2015



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Mgr. Bc. Hana Petrá**
Osobní číslo: **M130154**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Právní a ekonomické aspekty zavedení institutu práva stavby**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Charakterizujte právní rámec institutu práva stavby.
- Na základě kritické literární rešerše definujte institut práva stavby.

II. Praktická část

- Analyzujte ekonomické aspekty vzniku, převodu a zániku práva stavby.
- Uveďte případy nejčastějšího využití práva stavby a srovnajte právo stavby s jinými instituty umožňujícími stavět na cizím pozemku.
- Navrhněte právní opatření minimalizující negativní ekonomické aspekty institutu práva stavby.

Závěr

Rozsah diplomové práce: **cca 70**
Rozsah příloh:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:


ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. Obchodněprávní revue. 2010, č. 10, s. 273. ISSN 1213-5313.
MOTTE, Allain. France. In: WILLIAMS, Richard, WOOD, Barry. Industrial Property Markets in Western Europe. London: E & FN Spon, 2005, p. 93 - 124. ISBN 02-039-7415-8.
SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (Ô 976-1474). Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s. ISBN 978-807-4004-995.
SPÁČIL, Jiří. Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním. Právní rozhledy. 2012, č. 7, s. 246. ISSN 1210-6410.
TIXIER, Jean-Luc. Le bail a construction: De la théorie a la pratique. Paris: Litec, 2006, 302 p. ISBN 27-110-0391-4.

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Jiří Zicha, Ph.D.**
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání diplomové práce: **16. února 2015**
Termín odevzdání diplomové práce: **27. dubna 2015**

Ve Zlíně dne 16. února 2015


prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka




doc. RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.
ředitel ústavu

ABSTRAKT

Práce pojednává o právních a ekonomických aspektech práva stavby, a to jak z teoretického hlediska, zejména z pohledu jeho zakotvení v českém právním řádu, tak z hlediska praktického, kdy jsou představeny možnosti využití práva stavby, evidence práva stavby v katastru nemovitostí nebo náklady spojené se zřízením či převodem práva stavby. Práce obsahuje podrobný rozbor právní úpravy práva stavby doplněný o možnosti, které občanský zákoník přináší jak vlastníkovi zatíženého pozemku, tak stavebníkovi, při uzavírání smlouvy o zřízení práva stavby. Uvedeny jsou praktické příklady využití práva stavby v soukromé i veřejné sféře. Poukázáno je i na negativní ekonomické aspekty práva stavby s doporučeními pro minimalizaci jejich dopadů.

Klíčová slova:

právo stavby, pozemek, stavebník, nájem, stavební plat, smlouva o zřízení práva stavby, nemovitá věc, věcná práva, věcné břemeno, služebnost, vlastnické právo, převod práva, stavba, vydržení, *superficies solo cedit*

ABSTRACT

The thesis deals with the legal and economic aspects of the right to build, both from a theoretical and practical point of view. The theoretical part provides information about the inclusion of the right to build in the Czech legal order and comments on its characteristics. The practical part presents the possibilities of use of the right to build, costs regarding the creation, transfer and termination of the right to build, its registration in the Cadastre of Real Estate. The thesis contains a detailed analysis of the regulation of the right to build with possibilities, which the Civil Code offers to the developer and to the owner of the encumbered land when concluding the treaty establishing the right to build. Practical examples of the use of right to build are included. The thesis mentions also the negative economic aspects of the right to build with recommendations to minimize their impact.

Keywords:

right to build, land, real estate, developer, lease, construction salary, contract on the right to build, real property, rights in rem, easement, servitude, property right, transfer of rights, construction, *superficies solo cedit*

Ráda bych poděkovala JUDr. Jiřímu Zichovi, Ph.D., za odborné vedení, cenné rady a připomínky.

OBSAH

ÚVOD.....	8
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE.....	10
I TEORETICKÁ ČÁST.....	12
1 NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK A ZAVEDENÍ PRÁVA STAVBY.....	13
1.1 DEFINICE NEMOVITÉ VĚCI	13
1.2 ZÁSADA <i>SUPERFICIES SOLO CEDIT</i>	14
1.2.1 Stavba.....	15
1.3 VÝJIMKY ZE SUPERFICIÁLNÍ ZÁSADY.....	16
1.3.1 Dočasná stavba.....	16
1.3.2 Movitá stavba	17
1.3.3 Stavby v režimu přechodných ustanovení.....	17
1.4 VĚCNÁ PRÁVA K VĚCI CIZÍ	18
2 PRÁVO STAVBY.....	20
2.1 DEFINICE PRÁVA STAVBY	20
2.1.1 Zatížený pozemek	21
2.1.2 Stavebník.....	22
2.1.3 Vztah mezi právem stavby a stavbou.....	22
2.2 VZNIK	23
2.2.1 Smlouva.....	23
2.2.2 Rozhodnutí orgánu veřejné moci	24
2.2.3 Vydržení.....	24
2.3 DOČASNOST	24
2.4 PRÁVNÍ POMĚRY Z PRÁVA STAVBY.....	26
2.5 PŘEVOD A PŘECHOD PRÁVA STAVBY	27
2.5.1 Převod práva stavby	27
2.5.2 Přechod práva stavby	28
2.6 ZÁNIK.....	29
2.6.1 Následky zániku práva stavby.....	30
2.7 EVIDENCE PRÁVA STAVBY V KATASTRU NEMOVITOSTÍ	31
3 SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY	34
3.1 OBLIGATORNÍ NÁLEŽITOSTI SMLOUVY	34
3.1.1 Označení zatíženého pozemku	35
3.1.2 Vymezení stavby a jejího účelu	35
3.1.3 Doba trvání práva stavby	36
3.1.4 Stanovení úplaty.....	37
3.1.5 Zákaz rozvazovací doložky.....	37
3.2 FAKULTATIVNÍ NÁLEŽITOSTI.....	37
II PRAKTICKÁ ČÁST	39
4 NÁKLADY PŘI VZNIKU, PŘEVODU A ZÁNIKU PRÁVA STAVBY.....	40

4.1	ÚPLATA ZA ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY	40
4.2	DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	42
4.2.1	Platba daně při zřízení a převodu práva stavby	42
4.2.2	Platba daně při zániku práva stavby	44
4.2.3	Příklad	44
4.3	SPRÁVNÍ POPLATKY	45
4.4	VYPOŘÁDÁNÍ MEZI STAVEBNÍKEM A VLASTNÍKEM POZEMKU	45
5	VYUŽITÍ PRÁVA STAVBY V PRAXI	47
5.1	STATISTIKA PRÁVA STAVBY ZA ROK 2014	47
5.2	VYUŽITÍ PRÁVA STAVBY OBCEMI	50
5.2.1	Havlíčkův Brod	50
5.2.2	Dolní Dobrouč	51
5.2.3	Bystřice - polyfunkční dům	52
6	SROVÁNÍ PRÁVA STAVBY A JINÝCH PŘÍPADŮ VÝSTAVBY NA CIZÍM POZEMKU	53
6.1	NÁJEM POZEMKU	53
6.2	VĚCNÁ BŘEMENA	54
6.3	NEOPRÁVNĚNÁ STAVBA	55
7	NÁVRH PRÁVNÍCH OPATŘENÍ MINIMALIZUJÍCÍCH NEGATIVNÍ EKONOMICKÉ ASPEKTY INSTITUTU PRÁVA STAVBY	57
7.1	DÉLKA TRVÁNÍ PRÁVA STAVBY	57
7.2	ZNEHODNOCENÍ POZEMKU A ROZSAH POŽIVACÍHO PRÁVA STAVEBNÍKA	58
7.3	ÚVĚROVÁNÍ VÝSTAVBY V RÁMCI PRÁVA STAVBY	58
	ZÁVĚR	60
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	63
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	69
	SEZNAM OBRÁZKŮ	70

ÚVOD

V českém právním řádu došlo od 1. ledna 2014 k velkým změnám. V účinnost vstoupil zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který přinesl novou regulaci soukromého práva a vynutil si přijetí či alespoň novelizaci značného počtu dalších právních předpisů. Tento nový občanský zákoník zrušil a nahradil do té doby účinný zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, který se na území České republiky používal od dubna 1964 a byl mnohokrát novelizován, zejména pak v souvislosti se změnami po roce 1989.

Právo stavby je tzv. staronovým institutem. Nejedná se tedy o něco naprosto nového, co tu dosud nebylo, ale naopak jde o znovunavrácení k právní úpravě, která již v našem právním řádu existovala. Právo stavby je velmi úzce propojeno s pojetím stavby jako součástí pozemku.

Nový občanský zákoník velmi výrazným způsobem zasáhl do života všech osob, ať už fyzických či právnických. Každý z nás si musí postupně zvykat na změny, které přináší. Některé změny jsou jen nepatrné, některé naopak zásadní. Jednou z takových zásadních změn je nové pojetí nemovité věci a s ním spojené pravidlo, že stavba je součástí pozemku.

Právo však myslí i na situace, kdy vlastník pozemku nebude chtít na pozemku sám nic stavět, nebude chtít pozemek ani prodat, ale nevdalo by mu, pokud by si za úplatu na jeho pozemku postavil dům někdo jiný. Protože však platí zmíněná zásada, že stavba je součástí pozemku, nenašel by vlastník pozemku asi žádného zájemce, který by si postavil na vlastní náklady dům, jenž by připadl do vlastnictví někoho jiného. Právě pro tyto případy byl do právního řádu zaveden institut práva stavby. Právo stavby umožňuje, aby byla na pozemku postavena stavba, která se ale nestane součástí tohoto pozemku. Pozemek a stavba budou mít odlišné vlastníky. Řečené je však určitým zjednodušením a o tom, jak je to s vlastnictvím stavby postavené v režimu práva stavby, bude podrobně pojednáno v rámci samostatné kapitoly věnované právním aspektům práva stavby.

Jak již vyplynulo z předchozího textu, zaměřuje se tato práce jednak na právní aspekty institutu práva stavby, a dále také na jeho ekonomické aspekty.

Pokud jde o právní aspekty, je zřejmé, že aby právo stavby vůbec mohlo fungovat ve společnosti a vyvolávat nějaké právní účinky, musí být zakotveno v právním řádu. Právní aspekty v sobě proto zahrnují jednak samotné způsoby zavedení práva stavby do nového

občanského zákoníku a několika dalších zákonů, tak jeho charakteristické prvky a meze právní úpravy, v nichž se smluvní strany mohou při sjednávání práva stavby pohybovat. Konkrétně se bude jednat o definici práva stavby, způsoby jeho vzniku a zániku, možných změn v průběhu trvání, včetně právních skutečností spojených se zánikem práva stavby.

Naproti tomu ekonomické aspekty představují v podstatě reálné projevy práva stavby v praxi, zejména pokud jde o ekonomickou sféru jednotlivců či společnosti. Ekonomické aspekty jsou v této práci pojaty jako takové projevy práva stavby v praxi a skutečnosti s právem stavby související, které se nějakým způsobem promítají do finanční sféry fyzických a právnických osob, jejich hospodaření a rozhodování o investicích. Ekonomické aspekty budou více zohledněny v praktické části práce.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Obecným cílem této práce je přiblížit znovuobnovený institut práva stavby, analyzovat jeho právní aspekty, zhodnotit ekonomické dopady spojené s jeho aplikací v praxi a ukázat možné způsoby využití práva stavby, zejména v případě obcí.

Díličními cíli této práce jsou:

- Charakterizovat právní rámec institutu práva stavby.
- Na základě kritické literární rešerše definovat institut práva stavby.
- Analyzovat ekonomické aspekty vzniku, převodu a zániku práva stavby.
- Uvést případy nejčastějšího využití práva stavby a srovnat právo stavby s jinými instituty umožňujícími stavět na cizím pozemku.
- Navrhnout právní opatření minimalizující negativní ekonomické aspekty institutu práva stavby.

Hlavními metodami použitými v práci jsou zejména rešerše, jak v oblasti právní úpravy, tak v oblasti odborné literatury. Při studiu sesbíraných zdrojů byly použity základní vědecké metody, jakými jsou analýza, syntéza, dedukce a v omezeném rozsahu také komparace se starší právní úpravou a se zahraniční právní úpravou.

Využit byl také právní informační systém ASPI, který umožňuje vyhledávání v právních předpisech, odborné literatuře a soudních rozhodnutích. Zároveň jsem si na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, vyžádala informace o provedených vkladech práva stavby do katastru nemovitostí od Českého zeměměřického a katastrálního úřadu za účelem zjištění uplatnění práva stavby od 1. ledna 2014, kdy se stal účinným občanský zákoník. Na základě žádosti jsem obdržela přehled vkladových řízení, jejichž předmětem bylo (nejen) právo stavby, a to od začátku roku 2014 do poloviny března roku 2015.

Jednalo se o informace o počtech řízení zahájených v roce 2014 a začátkem roku 2015, vždy ve vztahu k určitému předmětu řízení, jakým je například vklad, resp. zápis vlastnického práva, zástavního práva, věcného břemen nebo práva stavby a dalších. Další informace vyžádané od ČÚZK se týkaly seznamu čísel vkladových řízení s právem stavby. Na základě čísla řízení je možné ve webové aplikaci Nahlížení do katastru nemovitostí vyhledat podrobnější informace k řízení, a to údaje o účastnících řízení, datu zahájení a ukončení řízení, datu

provedení vkladu, předmětu zápisu a katastrálním území, v němž se nacházejí nemovitosti, kterých se řízení týká. Bohužel není na základě těchto informací možné identifikovat konkrétní nemovitosti, jež jsou předmětem řízení.

S ohledem na zvolené téma práce jsou hlavními použitými zdroji právní předpisy České republiky, včetně jejich důvodových zpráv, čerpané prostřednictvím informačního systému ASPI. V práci jsou dále využity zejména odborné komentáře k občanskému zákoníku, dále několik tištěných článků pojednávajících o právu stavby a řada internetových článků zaměřených na právo stavby. Pro praktickou část jsou využity informace obsažené na webových stránkách jednotlivých obcí, statistická data uveřejněná Českým zeměměřickým a katastrálním úřadem a informace dostupné prostřednictvím webové aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí.

Hlavní přínos této práce by měl spočívat na jedné straně v rozšíření povědomí o právu stavby, jeho právním zakotvení, jednotlivých charakteristických rysech, způsobech vzniku a zániku, možnostech nakládání s právem stavby a dalších právních aspektech. Vedle toho by práce měla poukázat a vysvětlit, jaké náklady a poplatky jsou spojené se vznikem, převody a zánikem práva stavby. Z praktického hlediska spočívá přínos této práce jednak ve srovnání práva stavby a jiných právních titulů, které je možné využít pro výstavbu na cizím pozemku a také v příkladech možného využití práva stavby v praxi, zejména pokud jde o zřizování práva stavby na pozemcích obce. Kromě uvedeného by tato práce měla poukázat také na některé negativní ekonomické aspekty práva stavby a poskytnout informace o tom, jak se takových negativních dopadů práva stavby vyvarovat.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK A ZAVEDENÍ PRÁVA STAVBY

Právo stavby je nemovitou věcí a pro jeho náležité pochopení je nutné vědět, jak definuje nový občanský zákoník nemovitou věc a znát některé další důležité pojmy.

1.1 Definice nemovité věci

Občanský zákoník věci dělí podle řady různých kritérií. Jedním z takových způsobů rozdělení věcí je jejich dělení na věci movité a věci nemovité. V občanském zákoníku však nalezneme pouze definici nemovité věci. Movité věci jsou vymezeny tzv. negativně, neboli jsou to všechny věci, které nejsou nemovité, a to bez ohledu na to, zda jsou hmotné (např. stůl) nebo nehmotné (např. pohledávka) povahy (Česko, 2012).

Nemovitými věcmi jsou především pozemky. Pozemkem je podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, část zemského povrchu oddělená nějakou hranicí od sousedních částí. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny v podobě parcel, tedy ve dvojrozměrné podobě. Jelikož ve skutečnosti je pozemek samozřejmě nutné chápat trojrozměrně, není pozemkem jen samotný zemský povrch, ale také prostor nad tímto povrchem a pod ním (Kindl, 2014, § 506; Spáčil, 2012, s. 246)

Kromě pozemků jsou nemovitými věcmi také podzemní stavby se samostatným účelovým určením. Jako příklad takové stavby bývá nejčastěji (např. Kindl, 2014, § 496) uváděno metro nebo samostatný sklep, např. vinný sklípek na vinohradu. Nemovitostmi jsou dále věcná práva (např. vlastnické právo) k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením a konečně i ta práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. To občanský zákoník činí v § 1242, kdy stanoví, že právo stavby je věc nemovitá.

Nemovité věci se evidují ve veřejném seznamu - katastru nemovitostí, a to podle katastrálních území. Zapisují se k nim práva jako například právo vlastnické, zástavní, věcná břemena a celá řada dalších, mimo jiné i právo stavby. Katastr je zdrojem informací, které slouží zejména k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní a poplatků, k ochraně životního prostředí, pro rozvoj území nebo k oceňování nemovitostí (Česko, 2013).

Pro nemovité věci platí ve srovnání s věcmi movitými trošku odlišná pravidla, například pokud jde o jejich výše zmíněnou evidenci v katastru nebo také způsoby jejich převodu.

1.2 Zásada *superficies solo cedit*

Do konce roku 2013 byly pozemek i stavba samostatnými nemovitými věcmi, se kterými bylo možné nakládat nezávisle na sobě a nebylo proto neobvyklé, že vlastníkem pozemku byl někdo jiný než vlastník stavby na takovém pozemku postavené. Zavedením nadepsané zásady, která pochází ze starého římského práva a doslova znamená „povrch ustupuje půdě“, byla tato koncepce stavby, jako samostatné nemovité věci, v českém právním řádu zrušena a od 1. ledna 2014 je stavba součástí pozemku. Co to znamená?

Slovy zákona, konkrétně ustanovení § 505 o. z., je součástí věci „vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí“ (Česko, 2012). Vymezení toho, co je a co není součástí určité věci, je důležité pro výkon vlastnického práva k věci, například v případě prodeje nebo darování věci. Součást věci totiž takzvaně sdílí osud věci hlavní (Kindl, 2014, § 505), to znamená, že pokud někomu prodám určitou věc, pak mu náleží i součást takové věci. Jestliže je podle nové právní úpravy stavba součástí pozemku, pak v případě převodu vlastnictví k pozemku, se převádí zároveň na kupujícího i stavba, která je součástí prodávaného pozemku. Rozhodovací praxe soudů k tomu navíc uvádí, že „součást věci přechází na nabyvatele bez ohledu na to, zda byla v smlouvě o převodu vlastnického práva k této věci součást výslovně uvedena; není významné, zda nabyvatel si uvědomil, že s věcí nabyvá i její součást.“ (Nejvyšší soud ČR, 2003a)

Součást věci je vymezena třemi kritérii, která musí být splněna, a to, že i) součást k věci podle své povahy náleží, ii) součást je s věcí relativně neoddělitelně spojena a iii) součást nemůže být od věci hlavní oddělena, aniž by se věc znehodnotila (Kindl, 2014, § 505). Součástí stavby jsou například elektroinstalace, rozvody vody, odpadové šachty, vestavěné skříně, klozet, vana, umyvadla apod.

Kromě součásti zná právo také příslušenství věci. Zatímco součást není samostatnou věcí v právním smyslu, příslušenství věci je samostatnou věcí, tzv. vedlejší věcí vlastníka u věci hlavní, a jejím účelem je, aby se trvale užívala společně s věcí hlavní v rámci jejich hospodářského určení. Pokud vlastník věci hlavní nechce nadále užívat příslušenství, může se příslušenství stát samostatnou věcí, aniž by se věc hlavní nebo věc vedlejší znehodnotila.

Podle superficiální zásady vyjádřené v § 506 o. z. je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení. Pokud podzemní stavba není

stavbou se samostatným účelovým určením, tedy samostatnou nemovitou věcí (např. metro), jak bylo zmíněno výše, pak je součástí pozemku.

Součástí pozemku jsou i rostliny, které na pozemku vyrostly. Naopak inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou podle § 509 o. z. součástí pozemku. A aby se to se součástmi ještě více zkomplikovalo, jsou součástí těchto inženýrských sítí i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí. To znamená, že tyto stavby a technická zařízení také nejsou součástí pozemku. Nyní se podíváme na právní vymezení stavby.

1.2.1 Stavba

Ačkoli občanský zákoník používá pojem „stavba“, nikde tento pojem pro účely soukromého práva nevymezuje. Je zavedena pouze legislativní zkratka „stavba“, a to v § 506 o. z., kdy občanský zákoník tuto zkratku používá pro stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení. Definiční stavby nalezneme v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), tuto definici však nelze bez dalšího použít v oblasti soukromého práva, jak ve svém rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1118/2005 ze dne 28. 2. 2006 uvedl Nejvyšší soud ČR. Podle uvedeného rozhodnutí: *„V případě, že občanskoprávní předpisy používají pojem "stavba“, nelze obsah tohoto pojmu vykládat jen podle stavebních předpisů. Stavební předpisy chápou pojem "stavba“ dynamicky, tedy jako činnost, směřující k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné). ... Stavbou v občanskoprávním smyslu se rozumí výsledek stavební činnosti, tak jak tuto činnost chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů, nikoli součást jiné věci.“* (Nejvyšší soud, 2006). Ačkoli citovaný judikát podává výklad ke staré právní úpravě, je možné jeho závěry, samozřejmě s vědomím, že stavba již není samostatnou věcí, použít i nyní za účinnosti občanského zákoníku. Stavbou je tedy nějaký výsledek stavební činnosti.

Kromě stavby používá náš právní řád také pojem „budova“. Budova je definovaná pro účely katastrálního zákona jako nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Zatímco budova bude vždy stavbou, ne každá stavba musí být zároveň budovou. Stavbou, která není budovou, je například elektrická rozvodna, most nebo tunel (Dvořák a Srbová, 2014, § 1240).

Jestliže ke dni nabytí účinnosti nového občanského zákoníku měla vlastnické právo ke stavbě i k pozemku táž osoba, pak se taková stavba stala podle § 3054 o. z. součástí pozemku a přestala být samostatnou nemovitou věcí. Stejně platí i do budoucna, pokud se pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka. Například pokud by vlastník stavby koupil pozemek, na kterém stavba stojí. Změny odpovídající tomuto uspořádání byly provedeny i v katastru nemovitostí, kdy stavby jsou od 1. ledna 2014 evidovány vždy jako součást pozemku a nejsou už vedeny samostatně. Až na výjimky.

Vzhledem k tomu, že i právo musí brát ohledy na reálný život a jeho potřeby, stanoví občanský zákoník určité výjimky ze zásady, že stavba je součástí pozemku.

1.3 Výjimky ze superficiální zásady

Výjimky ze superficiální zásady můžeme rozlišovat podle toho, zda mají trvalý charakter anebo zda jsou zamýšleny jen jako výjimky dočasné. Trvalý charakter má zejména výjimka zakotvená v § 506 o. z., podle které nejsou součástí pozemku tzv. stavby dočasné. Stejně tak nejsou součástí pozemku ani movité stavby, a to z jejich samotné povahy, aniž by to bylo zákonem určeno (Kindl, 2014, § 505). Naopak dočasný charakter představují výjimky obsažené v tzv. přechodných ustanoveních občanského zákoníku, konkrétně v § 3054 až § 3061. Na jednotlivé výjimky se nyní podíváme podrobněji.

1.3.1 Dočasná stavba

Vzhledem k tomu, že občanský zákoník nedefinuje, co se rozumí dočasnou stavbou, je nutné si vypomoci jinými právními předpisy, případně rozhodovací praxí soudů, která by byla použitelná i ve vztahu k nové právní úpravě. Podle § 2 odst. 3 stavebního zákona „*dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání.*“ (Česko, 2006). Bohužel stavební zákon je veřejnoprávním předpisem a podle § 1 o. z. musí být uplatňování soukromého práva nezávislé na uplatňování práva veřejného. Použitelným pro účely vymezení dočasné stavby bude rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. října 2000, sp. zn. 22 Cdo 1997/2000, podle kterého „*pokud stavebník zřídí na základě dohody s vlastníkem pozemku stavbu na pozemku, který je podle této dohody oprávněn užívat jen dočasně, ztrácí po uplynutí sjednané doby (případně po jiném způsobu zániku práva) právo mít nadále na tomto pozemku umístěnou stavbu a neoprávněně tak zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku, který se může domáhat odstranění stavby.*“ (Nejvyšší soud ČR, 2000). Rozhodující

pro stanovení dočasnosti stavby je tedy ujednání mezi stranami. Zároveň bude dle mého názoru nutné vzít vždy v úvahu také charakter a účel stavby.

1.3.2 Movitá stavba

Součástí pozemku nejsou ani movité stavby, protože nespĺňují jedno z kritérií určujících součást věci, protože jsou od pozemku oddělitelné, aniž by došlo ke znehodnocení pozemku (Kindl, 2014, § 506). Opět je možné vycházet z existující judikatury, v tomto případě z plenárního nálezu Ústavního soudu, podle kterého „stavba není součástí pozemku tehdy, jestliže jde o stavbu, která je věcí nemovitou nebo jestliže jde o stavbu, která je věcí movitou, a která není funkčně nebo fyzicky spojena s pozemkem, a lze ji od něho oddělit, aniž by došlo k znehodnocení pozemku.“ (Ústavní soud, 1994). Příkladem movité stavby může být prodejní stánek.

1.3.3 Stavby v režimu přechodných ustanovení

Vedle výjimek ze superficiální zásady, které mají trvalý charakter, to znamená, že výjimka se do budoucna za předpokladu účinnosti komentované právní úpravy uplatní vždy, obsahuje občanský zákoník výjimky přechodného charakteru. Tyto výjimky bylo nutno zavést s ohledem na faktický stav, kdy velmi často jsou rozlišni vlastníci pozemku a stavby na pozemku postavené. Bylo by v rozporu se zásadami právního státu, pokud by byl například vlastník stavby povinen přenechat stavbu vlastníkovi pozemku či opačně. Zároveň ani není možné vlastníky proti jejich vůli nutit, aby své nemovitosti prodali. Na tyto situace myslel zákonodárce i při tvorbě občanského zákoníku, a proto nyní v jeho přechodných ustanoveních nalezneme řešení zejména a nejen pro případy, kdy jsou vlastníci pozemku a vlastníci stavby dva odlišné subjekty.

Pokud je stavba spojená se zemí pevným základem, která nebyla podle předpisů účinných do konce roku 2013 součástí pozemku, ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, pak se nestává součástí pozemku a je i nadále samostatnou nemovitou věcí. Jako nemovitá věc je i evidovaná v katastru nemovitostí. Stejně pravidlo platí i pro stavbu, kterou má více osob ve spoluvlastnictví, a to za předpokladu, že alespoň jeden ze spoluvlastníků není zároveň spoluvlastníkem pozemku. Stavba se podle § 3060 o. z. nestane součástí pozemku ani v případě, kdy zatěžuje stavbu nebo pozemek věcné právo, například zástavní právo, a to do té doby, dokud takové věcné právo trvá nebo to jeho povaha vylučuje. Pokud by tato právní

úprava nebyla přijata, muselo by se řešit, zda se zástavní právo váznoucí na stavbě rozšíří automaticky i na pozemek nebo zda zanikne, případně by bylo nutné hledat jiná řešení (Achour, 2013, s. 4). Takto mají vlastníci staveb zatížených zástavním právem jistotu, že stavba zůstává samostatnou nemovitou věcí a pozemek pod stavbou není předmětem zástavního práva.

Pokud na základě výše uvedených pravidel zůstává oddělené vlastnictví pozemku a stavby, pak má vlastník stavby předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku předkupní právo ke stavbě. To znamená, že pokud by chtěl vlastník stavby stavbu prodat, musí ji nejprve nabídnout ke koupi vlastníkovi pozemku. Uvedená povinnost je stanovena v § 3056 o. z. a není možné se od ní odchýlit. Zákonodárce touto cestou usiluje o to, aby docházelo k postupnému sjednocování vlastnictví pozemku a stavby na něm postavené a v – pravděpodobně velmi daleké – budoucnosti byly všechny stavby součástí pozemku. Samozřejmě s již zmíněnými výjimkami některých staveb.

1.4 Věcná práva k věci cizí

Dříve než bude pozornost plně věnována samotnému právu stavby, je vhodné zmínit se alespoň krátce o věcných právech k věci cizí, neboť takovým věcným právem je i samotné právo stavby.

Věcná práva jsou majetková práva, která představují úplné nebo částečné panství nad věcí. Pokud má tedy osoba věcné právo k nějakému předmětu, pak k němu v zásadě nemůže mít stejné věcné právo jiná osoba. Věcná práva jsou tzv. absolutní práva, to znamená, že působí proti všem. Nikdo nesmí neoprávněně zasahovat do výkonu věcného práva jiné osoby. (Fiala, 2002, s. 104).

Hlavním věcným právem je právo vlastnické, které je nejširší a umožňuje vlastníkovi vykonávat veškerá práva, jejichž výkon vlastnické právo připouští a vlastněná věc umožňuje. Jedná se zejména o právo věc užívat, právo věc držet a právo s věcí disponovat. Vlastnické právo představuje úplné panství nad věcí.

Oproti tomu věcná práva k věci cizí jsou taková věcná práva, která, jak již jejich název napovídá, představují pouze částečné panství nad věcí. Osoba oprávněná z věcného práva k věci cizí si je vědoma toho, že není vlastníkem, ale že má k určité věci pouze konkrétně

vymezená práva. Věcnými právy k věci cizí jsou podle občanského zákoníku věcná břemena, zástavní právo, zadržovací právo a konečně také právo stavby. Dosud nejznámějším a nejtypičtějším věcným právem k věci cizí jsou dle mého názoru věcná břemena neboli služebnosti. Věcné břemeno umožňuje osobě oprávněné užívat stanoveným způsobem věc, která je ve vlastnictví jiného subjektu. Služebnosti můžeme obecně rozdělit na pozemkové nebo osobní. Pozemkové služebnosti se zřizují ve prospěch určité nemovité věci, nejčastěji tzv. panujícího pozemku. Například služebnost cesty podle § 1276 o. z. zakládá vlastníkově oprávněného pozemku právo jezdit jakýmikoli vozidly přes služební pozemek, tedy pozemek, který je služebností zatížen. Nemá však již právo služební pozemek prodat nebo si na něm postavit dům. Naproti tomu osobní služebnosti jsou zřizovány ve prospěch konkrétní fyzické či právnické osoby. Typickým příkladem osobní služebnosti je užívací právo, na základě kterého může oprávněná osoba užívat například část domu.

Podobně jako věcná břemena i právo stavby umožňuje oprávněné osobě, tzv. stavebníkovi, výkon určitých práv k zatíženému pozemku, nikoliv však v plném rozsahu jako je tomu u vlastnického práva. Je tedy potřeba rozlišovat věcné právo k zatíženému pozemku a vlastnického právo k právu stavby. Zatímco pozemek může stavebník užívat jen způsobem a v rozsahu stanoveném zákonem a smlouvou o zřízení práva stavby, s právem stavby, jakožto samostatnou nemovitou věcí, k níž má stavebník vlastnické právo, může stavebník v zásadě nakládat dle svého uvážení – může právo stavby prodat, darovat nebo dát do zástavy. Uvedené však neplatí tehdy, pokud si ve smlouvě sjedná s vlastníkem pozemku něco jiného.

2 PRÁVO STAVBY

Jak již bylo řečeno v úvodu této práce, právo stavby není v historii českého právního řádu žádnou novinkou. Právo stavby bylo poprvé upraveno samostatným zákonem č. 86/1912 ř. z., o právu stavby, a umožnilo tak existenci rozdílných vlastníků pozemku a stavby na pozemku postavené. Tento zákon byl v červenci 1947 nahrazen zákonem č. 88/1947 Sb., o právu stavby, který však neměl dlouhého trvání a právní úprava práva stavby byla přesunuta do občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., který u nás platil až do konce roku 2013 nicméně právo stavby nepřezval a neupravoval, a proto tento institut z našeho právního řádu na relativně dlouhou dobu vymizel. (Malý a Mikeš, 1998, s. 125)

Od 1. ledna 2014 je právo stavby znovu zařazeno do občanského zákoníku. Podle důvodové zprávy vychází stávající úprava práva stavby z ustanovení zákona č. 88/1947 Sb., který byl zdařilý, a zároveň se inspiroje aktuálními zákonnými úpravami tohoto institutu v některých evropských státech, zejména ve Švýcarsku, Nizozemí či v nám blízkém Rakousku (Česko, 2012a, K § 1240 až 1249).

Pro srovnání je zajímavé, že zatímco švýcarská, rakouská i česká právní úprava práva stavby je obsažena v civilním kodexu, ve Francii je právo stavby koncipováno poněkud odlišně. Jednak je upraveno ve stavebním zákoně (*Code de la construction*) a dále nemá povahu věcného práva. Je pojímáno jako tzv. stavební nájem (*bail à construction*), tedy speciální nájemní smlouva uzavřená mezi vlastníkem pozemku jako pronajímatelem a stavebníkem, jako nájemcem, kterého opravňuje k výstavbě na pozemku. Stavební nájem je upraven v čl. L251-1 až L251-9 francouzského stavebního zákona. (Motte, 2005, s. 102)

2.1 Definice práva stavby

V předchozí kapitole bylo již pojednáno o tom, že právo stavby se řadí mezi věcná práva k věci cizí. V občanském zákoníku je právo stavby zařazeno v části třetí, která upravuje absolutní majetková práva, v hlavě II mezi věcnými právy, v díle 5 jako věcné právo k věci cizí a v samostatném oddílu 1, který zahrnuje § 1240 až 1256 o. z.

Právo stavby prolamuje superficiální zásadu a umožňuje, aby na pozemku byla postavena stavba, která se nestane součástí tohoto pozemku. Občanský zákoník vymezuje v § 1240 odst. 1 právo stavby následovně: „Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu.“ (Česko, 2012).

Zatímco například švýcarský občanský zákoník řadí právo stavby mezi věcná břemena (Švýcarsko, 1907), česká právní úprava pojímá právo stavby jako věcné právo odlišné od služebností.

Důvodová zpráva vysvětluje, že zařazení práva stavby mezi služebnosti není vhodné s ohledem na jeho dědičnost a převoditelnost, kdy služebnosti jsou konstruovány jako práva, která se vztahují ke konkrétnímu pozemku nebo k určité osobě. Tento argument není dle mého názoru dostatečný, neboť i služebnost může být zřízena ve prospěch panující nemovitosti a každého jejího vlastníka a švýcarská úprava také v čl. 779 odst. 2 zakotvuje převoditelnost a dědičnost práva stavby, nicméně je pravdou, že právo stavby je mnohem více vázáno na osobu stavebníka a umožňuje mu disponovat s právem stavby ve větší míře, než je tomu například v případě služebnosti užívacího práva. (Česko, 2012a, K § 1240 až 1249)

Právo stavby prohlašuje občanský zákoník v § 1242 za nemovitou věc. V souladu se zněním § 498 o. z., který obsahuje definici nemovité věci, je nemovitou věcí právo, které za nemovitou věc prohlásí zákon. (Česko, 2012)

2.1.1 Zatížený pozemek

Právo stavby zatěžuje pozemek. Právo stavby však nelze podle § 1241 o. z. zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby. Takovým právem může být například věcné břemeno, konkrétně služebnost cesty. Pokud má oprávněná osoba právo jezdit přes pozemek, není možné, aby si zároveň jiná osoba postavila v režimu práva stavby přímo na této cestě dům. Pokud na pozemku vázne zástavní právo, pak je zřízení práva stavby možné jen se souhlasem zástavního věřitele. Jak poznamenává Handrlica (2013, s. 896), měl by mít souhlas písemnou formu, aby bylo možné doložit jej při zápisu práva stavby do katastru nemovitostí. Je otázkou, nakolik budou například banky, které jsou častými zástavními věřiteli, ochotny takový souhlas udělovat.

Zřízení práva stavby mohou vylučovat i různá veřejnoprávní omezení, jakým je například stavební uzávěra předmětného pozemku (Dvořák a Srbová, 2014, § 1241).

Stavba může být postavena jak na povrchu pozemku, tak pod ním. Dá se předpokládat, že ujednání o typu stavby a jejím umístění vzhledem k pozemku bude předmětem smluvního ujednání mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem.

Občanský zákoník myslí i na praktické užívání stavby, a proto dovoluje, aby bylo právo stavby zřízeno nejen k pozemku, na kterém bude stavba vybudována, ale i k dalším pozemkům, kterých sice není pro výstavbu zapotřebí, nicméně mohou sloužit k lepšímu užívání stavby. Například je-li zatížena stavební parcela, je možné zatížit právem stavby i sousední pozemek, který tvoří zahradu. (Achour a Pelikán, 2014, s. 38)

2.1.2 Stavebník

Osoba oprávněná z práva stavby je označována jako stavebník. Zde je nutno odlišovat použití tohoto pojmu v oblasti občanského práva a vymezení osoby stavebníka dle § 2 odst. 2 stavebního zákona, kdy tato různá použití nemohou být vzájemně zaměňována. Podle stavebního zákona je stavebníkem „osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby“ (Česko, 2006). Bude se však pravidelně stávat, že osoba, které svědčí právo stavby a je stavebníkem ve smyslu občanského zákoníku a zapsaná jako stavebník do katastru nemovitostí, se následně stane i stavebníkem ve smyslu stavebního zákona, a to pokud bude chtít v rámci práva stavby postavit budovu a bude žádat o vydání stavebního povolení.

2.1.3 Vztah mezi právem stavby a stavbou

Právo stavby může být zřízeno jak ke stavbě, která teprve bude postavena, tak i ke stavbě již existující, například za účelem její rekonstrukce. Pokud se právo zřizuje k již existující stavbě, musí být zřízeno k celé této stavbě, nikoli jen k části takové stavby nebo k jednotlivému podlaží budovy (Česko, 2012a, K § 1240 až 1249). Bohužel jak upozorňují Dvořák a Srbová (2014, § 1242), zákaz zřídit právo stavby jen k části stavby je uveden pouze v důvodové zprávě k občanskému zákoníku, nikoli v samotném občanském zákoníku, jako tomu bylo např. v zákoně č. 86/1912 ř. z., o právu stavby, který stanovil, že: „*Obmezení stavebního práva na díl budovy, zejména na některé patro, není dopuštěno.*“ (Rakousko-Uhersko, 1912). Nedostatek výslovné zákonné úpravy proto může vyvolávat pochybnosti o existenci takového zákazu.

Zásadní skutečností je, že předmětem vlastnictví a samostatnou nemovitou věcí je právo stavby, nikoli sama stavba. Postavená stavba se nestává samostatnou věcí a nelze s ní nijak samostatně nakládat, není ji možné darovat, prodat, zřídit k ní právo apod. (Achour a Pelikán, 2014, s. 37). Stavba je součástí práva stavby. Sdílí tedy osud práva stavby. Může tak docházet pouze k převodu práva stavby, s nímž se jako jeho součást převede i samotná stavba. Stavba, která vyhovuje právu stavby, podléhá ustanovením o nemovitých věcech.

V souladu s výše uvedenou právní konstrukcí a pojetím práva stavby jako nemovité věci je vedena i evidence práva stavby jako věcného práva zatěžujícího pozemek v katastru nemovitostí. K tomu však více v samostatné kapitole věnované evidenci práva stavby v katastru nemovitostí.

Na tomto místě je nutné upozornit, i s ohledem na vymezení stavby v předcházející kapitole, že právo stavby není možné zřídit ke každé stavbě. Podle čl. 18a pokynů č. 45 ČÚZK: „*Při zápisu práva stavby katastrální úřad zkoumá, zda účelem práva stavby má být zřízení takové stavby, která by podle předchozí právní úpravy byla věcí v právním smyslu. V případě, že se jedná o stavbu, která je pouze zpracováním povrchu pozemku (tenisové kurty, golfové hřiště, opěrná zídka apod.) nebo pouze přístavbou již existující stavby (aniž by právo stavby bylo zřizováno pro tuto již existující stavbu), katastrální úřad návrh na vklad práva stavby zamítne.*“ (ČÚZK, 2013b)

2.2 Vznik

Předně je důležité rozlišovat mezi vznikem práva stavby a vznikem samotné stavby. Právo stavby může stavebník nabýt smlouvou, dále může právo stavby vydržet a v případech stanovených zákonem ho může nabýt rozhodnutím soudu (Česko, 2012).

2.2.1 Smlouva

Nejčastějším právním titulem pro vznik práva stavby bude nepochybně závazkový vztah mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem, tedy smlouva o zřízení práva stavby. Formě a obsahu této smlouvy bude věnována samostatná 3. podkapitola teoretické části práce. Právo stavby se, jak uvádí § 1243 o. z., smlouvou zřizuje, ale vzniká zápisem do veřejného seznamu, kterým je katastr nemovitostí (Česko, 2012). Zápis do katastru nemovitostí má tedy v případě zřízení práva stavby smlouvou konstitutivní povahu, to znamená, že právo vzniká až tímto zápisem.

2.2.2 Rozhodnutí orgánu veřejné moci

Soud může rozhodnout o zřízení práva stavby podle § 1145 o. z. v případě zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci. Jiné případy kdy by o zřízení práva stavby rozhodoval soud, občanský zákoník ani jiný zákon zatím nepřipouští. Právo stavby v případě soudního rozhodnutí vzniká dnem uvedeným v rozhodnutí soudu, resp. dnem, kdy rozhodnutí soudu nabyde právní moci. Právo stavby je i v tomto případě nutné zapsat do katastru nemovitostí, zápis práva stavby je však pouze deklaratorní, tedy prohlašuje existenci práva stavby (Dvořák a Srbová, 2014, § 1243).

2.2.3 Vydržení

Možné je také vydržení práva stavby, ačkoli osobně se nedomnívám, že bude tento způsob nabývání práva stavby příliš častý, a to zejména s ohledem na podmínky vydržení nemovité věci. „*Občanský zákoník tyto podmínky upravuje v ustanoveních § 1089 a násl. Jsou jimi zejména poctivost držitele oprávnění (srov. § 992; přičemž případná nepoctivost jeho předchůdce na ni nemá vliv), nepřetržitý výkon oprávnění po určitou dobu, pravost držby (srov. § 993) a existence právního důvodu (§ 1090). K vydržení práva stavby jako nemovité věci je třeba nepřerušovaná držba trvající deset let.*“ (Dvořák a Srbová, 2014, § 1243)

V případě vydržení se právo stavby nabývá pouze na dobu 40 let. Ve výjimečných případech, pokud jsou pro to spravedlivé důvody, může soud tuto dobu na návrh dotčené strany zkrátit nebo prodloužit (Česko, 2012)

Bez ohledu na právní důvod nabytí práva stavby, právo stavby nevznikne, jak již bylo řečeno, pokud jeho vzniku brání jiné věcné právo váznoucí na pozemku, jako například věcné břemeno.

2.3 Dočasnost

Jednou z charakteristických vlastností práva stavby, je jeho dočasnost. Podle § 1244 o. z. lze právo stavby zřídit jen jako dočasné (Česko, 2012). Autoři nového občanského zákoníku časově omezili právo stavby, které je možné zřídit maximálně na 99 let.

Ve srovnání s tím zákon č. 88/1947 Sb. sice také koncipoval právo stavby jako dočasné, konkrétní lhůtu, která by limitovala jeho trvání, však neobsahoval. Konečný den této lhůty

ale musel být patrný ze zápisu v pozemkové knize (Československo, 1947). Stejně tak stávající právní úprava požaduje, aby byl poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, patrný z veřejného seznamu.

Podíváme-li se na některé zahraniční právní úpravy časového omezení trvání práva stavby, zjistíme, že například ve Francii je právo stavby limitováno nejen maximální dobou trvání, ale dokonce i minimální dobou. Je tak možné sjednat ho na dobu trvání 18 až 99 let (Tixier, 2006). Rakouská právní úprava je obdobná jako francouzská s minimální hranicí desetiletou a maximální v délce 100 let. Naproti tomu právo německé nebo nizozemské omezení trvání práva stavby nestanoví (Česko, 2012a, K § 1240 až 1249).

Sjednané časové omezení trvání práva stavby však není definitivní. V souladu se zásadou autonomie vůle připouští občanský zákoník v § 1245, aby bylo trvání práva stavby prodlouženo. Musí s tím však souhlasit osoby, pro které jsou na pozemku zapsaná zatížení v pořadí za právem stavby. Těmito osobami budou zejména zástavní věřitelé.

V důvodové zprávě i v literatuře je omezení trvání práva stavby odůvodňováno existencí superficiální zásady, která má za cíl sjednotit vlastnické právo k pozemku a stavbě na něm zřízené, a kterou právo stavby legitimně prolamuje. Dle mého názoru však možnost prodloužit trvání práva stavby, stejně jako možnost znovu sjednat právo stavby, které zaniklo uplynutím příslušné doby, umožňují v podstatě neomezeně dlouhou dobu obcházet zásadu *superficies solo cedit*. Otázkou samozřejmě je, nakolik lze „vlastnictví“ stavby skrze právo stavby považovat za totožné, či srovnatelně atraktivní, jako vlastnictví stavby, resp. pozemku, na němž stavba stojí.

Prodloužení práva stavby umožňuje výslovně například švýcarský občanský zákoník. Ten umožňuje sjednat kdykoliv po dobu trvání práva stavby jeho prodloužení na dalších 100 let (maximálně), ovšem nepřihlíží se k jakémukoliv ujednání, kterým by se některá ze stran zavázala předem k závazku prodloužit právo stavby. (Švýcarsko, 1907)

Důvodová zpráva upozorňuje i na důsledky, které časové omezení práva stavby vyvolává. Zejména v případech, kdy bude právo stavby předmětem zástavy, by měl zástavní věřitel zohlednit skutečnost, že společně se zánikem práva stavby jako předmětu zástavy, zanikne i samotné zástavní právo, a zohlednit omezené trvání zástavy při určení výše poskytnutého úvěru zajištěného zástavním právem váznoucím na právu stavby (Česko, 2012a, K § 1240 až 1249).

2.4 Právní poměry z práva stavby

Hovoříme-li o právních poměrech z práva stavby, jedná se v podstatě o práva a povinnosti stavebníka, případně i vlastníka pozemku. Nejčastěji budou taková ujednání obsažena ve smlouvě o zřízení práva stavby, případně obsah práv a povinností stanoví soud v rozhodnutí, je-li právo stavby nabýváno rozhodnutím soudu. Pokud chybí ujednání mezi stranami, použije se občanský zákoník. Eliáš (2012, s. 275) upozorňuje, že je třeba rozlišovat právní poměry vyplývající ze závazkového vztahu vzniklého mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku a právní poměry stavebníka vůči třetím osobám, které plynou z práva stavby jakožto věcného, tedy absolutního, práva.

Jde-li o práva a povinnosti stavebníka vůči vlastníkovi pozemku, rozlišuje občanský zákoník mezi jeho právy a povinnostmi ve vztahu k samotné stavbě a mezi jeho právy a povinnostmi pokud jde o užívání pozemku zatíženého právem stavby, protože ne vždy musí být stavba postavena na celém zatíženém pozemku a zároveň, jak bylo řečeno, lze současně zatížit právem stavby i takové pozemky, na kterých sice stavba nebude zřízena, ale které slouží k jejímu lepšímu užívání.

Podle § 1250 o. z.: „*Co do stavby vyhovující právu stavby má stavebník stejná práva jako vlastník*“ (Česko, 2012). Ačkoli tedy stavba není samostatnou nemovitou věcí, může s ní stavebník libovolně nakládat, avšak je povinen udržovat ji v dobrém stavu. Občanský zákoník přiznává stavebníkovi stejná práva jako vlastníkovi ke stavbě pouze v případě, že stavba vyhovuje právu stavby. Jak správně poukazují Dvořák a Srbová (2014, § 1250), není pojem „stavba vyhovující právu stavby“ nikde v zákoně vymezen. Podle jejich výkladu tak nelze „*za stavbu vyhovující právu stavby bez dalšího považovat stavbu, která vyhovuje stavebnímu zákonu, tj. stavbu, která není tzv. černou stavbou. Stavbou vyhovující právu stavby bude zejména taková stavba, která bude v souladu se stavbou definovanou v titulu, jímž bylo právo stavby zřízeno (stavbou nevyhovující pak stavba, která bude s touto definicí v rozporu - např. stavba pro komerční účely, ačkoli zřizovací titul hovořil o stavbě pro účely bytové). Proto lze doporučit, aby popis stavby ve zřizovacím titulu byl co nejvýstižnější a nejpřesnější, aby se pro futuro vyloučily pochybnosti, zda stavba sjednanému právu stavby vyhovuje či nikoli.*“ (Dvořák a Srbová, 2014, § 1250)

Nemají-li strany smlouvy o zřízení práva stavby mezi sebou sjednáno něco jiného, pak stavebníkovi náleží právo chovat se k zatíženému pozemku jako poživatel, tj. má právo i na

podnikatelské využití pozemku. Podle Eliáše (2012, s. 275) se subsidiárně použijí ustanovení o pachtu a stavebník se tak k zatíženému pozemku může chovat jako pachtýř. To prakticky znamená, že je stavebník jako poživatel ve smyslu § 1285 o. z. oprávněn zejména pozemek užívat a brát z něj plody a užitky, tedy například to, co na pozemku vyroste.

Podíváme-li se na práva stavebníka vůči třetím osobám, pak má jednak jako nositel absolutního vlastnického práva k právu stavby zejména právo nebýt rušen při výkonu tohoto práva. Kromě toho může stavbu také pronajmout, zřídit k ní třetí osobě užívací právo či jinou služebnost. Při splnění zákonem stanovených podmínek může stavbu rozdělit na bytové jednotky. Musí však respektovat ujednání s vlastníkem pozemku, který si může ve smlouvě například vyhradit souhlas s některými výše zmíněnými zatíženími stavby, resp. práva stavby. Zároveň třetí osoby musí brát na zřetel, že právo stavby je zřízeno vždy jen jako dočasné a společně s jeho zánikem zaniknou i věcná břemena, která právo stavby zatěžují (Eliáš, 2012, s. 276). Jak však správně upozorňuje Handrlica (2013, s. 906), pokud stavba i nadále trvá, nedochází k zániku nájmu, jelikož změna vlastnictví obecně nezakládá podle § 2222 o. z. důvod pro vypovězení nájmu.

2.5 Převod a přechod práva stavby

Kromě výše zmíněného oprávnění užívat zatížený pozemek a nakládat určitým způsobem se stavbou, může stavebník jakožto vlastník práva stavby, které je samostatnou nemovitou věcí, disponovat s tímto právem stavby. Zejména může právo stavby podle § 1252 o. z. převést.

Převodem práva stavby se rozumí nabytí vlastnického práva na základě projevu vůle smluvních stran, tedy především koupí či darováním. Oproti tomu k přechodu práva dochází na základě jiných právních skutečností, nejčastěji ze zákona (např. při dědění) nebo z rozhodnutí orgánu veřejné moci (Fiala, 2002, s. 112).

2.5.1 Převod práva stavby

V případě prodeje práva stavby třetí osobě, tedy při převodu vlastnického práva k právu stavby na třetí osobu, je předmětem kupní smlouvy samotné právo stavby, nikoli stavba jako taková, která je pouze součástí práva stavby a převádí se společně s ním. Tomu je nutné přizpůsobit specifikaci práva stavby a příslušná ujednání ve smlouvě. Je nutné také rozlišovat mezi smlouvou o zřízení práva stavby uzavřenou mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, na základě které stavebník právo stavby nabývá do svého vlastnictví, a následnou

smlouvou, kterou uzavře stavebník s třetí osobou, na níž právo stavby převede a která tak nastoupí do práv a povinností stavebníka. Vlastnické právo k právu stavby se nabývá až okamžikem zápisu do katastru nemovitostí.

Kromě stavebníka počítá občanský zákoník také se situací, kdy bude moci právo stavby převést vlastník zatíženého pozemku. Toto právo vlastníkovu pozemku svědčí tehdy, kdy se stavebník práva stavby zřekne. „Zřeknutím“ se má namysli vzdání se tohoto práva, nikoliv však jednostranným právním jednáním stavebníka, ale ujednáním stavebníka s vlastníkem pozemku. Na základě takového ujednání pak může vlastník pozemku převést právo stavby buďto na sebe nebo na jinou osobu, avšak pouze na dobu, která ještě neuplynula do konce trvání práva stavby. Nedochozí tedy k zániku práva stavby, ani jeho splnutí s pozemkem, a právo stavby si i nadále ponechává charakter samostatné nemovité věci (Eliáš, 2012, s. 276).

Listina, kterou se stavebník zřiká práva stavby, musí mít písemnou formu, která bude sloužit jako podklad pro zápis změny v osobě stavebníka v katastru nemovitostí. (Dvořák a Srbová, 2014, § 1248).

Převod práva stavby může být do určité míry limitován také předkupním právem. Ustanovení § 1254 o. z. určuje vzájemná předkupní práva stavebníka a vlastníka pozemku. Ze zákona tedy platí, že má stavebník předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Chtěl-li by některý z nich svou nemovitou věc prodat, musí ji nejprve nabídnout druhému k přednostní koupi. Nevyužije-li stavebník, resp. vlastník pozemku předkupní právo, pak je možné převést nemovitost na jinou osobu.

Občanský zákoník v § 1254 o. z. připouští (na rozdíl od § 3056 o. z.), aby se stavebník s vlastníkem pozemku domluvili jinak, tedy umožňuje uvedená předkupní práva úplně vyloučit. Takové ujednání však musí být zapsáno do katastru nemovitostí. K nemovitosti je pak zapsána poznámka podle § 23 odst. 1 písm. v) katastrálního zákona o ujednání o tom, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby a vlastník práva stavby nemá předkupní právo k pozemku.

2.5.2 Přechod práva stavby

Kromě prodeje bude častým případem změny v osobě stavebníka také dědění. S tím počítá i občanský zákoník, který v § 1253 stanoví, že „*právo stavby přechází na dědice i na jiného*

všeobecného právního nástupce“ (Česko, 2012). Přejedem na jiného všeobecného právního nástupce se budou rozumět zejména případy, kdy stavebníkem bude právníká osoba, která zanikne bez likvidace, tedy projde přeměnou ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev. Takovou přeměnou může být například sloučení s jinou právníkou osobou, splynutí dvou právníkých osob do jedné nové právníké osoby, apod.

Zajímavé je, že s právem stavby se i za doby jeho neexistence v našem právním řádu museli vypořádávat zejména notáři právě v rámci dědického řízení, a to s ohledem na poměrně dlouhé časové období, na které bývalo právo stavby zřizováno. Na to upozornila a snažila se vypořádat s některými problémy provázejícími dědění práva stavby Špoková (2001).

2.6 Zánik

Stejně jako v případě vzniku práva stavby, je i v případě jeho zániku nutné rozlišovat mezi zánikem práva stavby a zánikem stavby jako takové. Pokud zanikne stavba, například shoří, nedochází k zániku práva stavby a stavebník si může v mezích ujednání smlouvy o zřízení práva stavby postavit stavbu novou.

Z povahy práva stavby, které může být zřizeno pouze jako dočasné, připadá v úvahu zejména jeho zánik uplynutím sjednané doby. Diskuze se vedou ohledně možnosti prodloužit dobu trvání práva stavby nad zákonem stanovenou maximální hranici 99 let, a to ještě v okamžiku, kdy právo stavby trvá. Pokud by právo stavby zaniklo uplynutím sjednané či zákonem stanovené doby, pak pravděpodobně nic a nikdo nemůže zabránit stavebníkovi a vlastníkovi pozemku, aby mezi sebou sjednali novou smlouvu o zřízení práva stavby, tentokrát k již pravděpodobně existující stavbě (Eliáš, 2012, s. 274).

Vedle zániku uplynutím doby je možná i dohoda stavebníka a vlastníka pozemku o zániku práva stavby. S takovou dohodou počítá i občanský zákoník. Podle § 1249 o. z. v případě zániku práva stavby předtím, než uplyne doba, na kterou bylo zřizeno, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči věcnému právu (např. zástavnímu právu) zapsanému k právu stavby do katastru nemovitostí ve prospěch oprávněné osoby (např. zástavního věřitele), až zánikem takového věcného práva (Česko, 2012). Uvedené platí za situace, kdy osoba oprávněná z věcného práva neudělí k výmazu souhlas. Pokud však s výmazem práva

stavby souhlasí, zanikne výmazem práva stavby z katastru nemovitostí jak právo stavby, tak i věcná práva k němu zřízená.

Sporná je otázka, zda může právo stavby zaniknout v důsledku jeho promlčení. Podle Dvořáka a Srbové (2014, § 1249) se právo stavby promlčí, pokud v době do deseti let po dni, v němž bylo právo stavby zapsáno do katastru nemovitostí, stavebník neuskuteční výstavbu stavby na pozemku zatíženém právem stavby. V takovém případě může stavebník buď sám (tzv. potvrzením o zániku práva), anebo současně s vlastníkem pozemku zatíženého právem stavby (tzv. souhlasným prohlášením) požádat o výmaz již promlčeného práva stavby z katastru nemovitostí. Dvořák a Srbová (2014, § 1249) však zároveň upozorňují (aniž by uváděli zdroj) na možnost jiného výkladu k otázce promlčení práva stavby, kdy právo stavby se považuje za nehmotnou věc, která je předmětem vlastnictví. Protože se vlastnické právo nepromlčuje, nepromlčuje se ani právo stavby. Pravděpodobně až rozhodovací praxe soudů ukáže, ke které variantě se přiklonit.

V podkapitole věnované převodu práva stavby byla již probrána možnost stavebníka zřeknout se práva stavby, nicméně je vhodné na tomto místě znovu upozornit, že vzdání se práva stavby dle § 1248 o. z. není případem zániku práva stavby.

2.6.1 Následky zániku práva stavby

Jednoznačně nejzásadnějším následkem zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, je skutečnost, že stavba se stane v souladu se superficiální zásadou součástí pozemku. To platí samozřejmě za předpokladu, že si mezi sebou stavebník a vlastník pozemku neujednají něco jiného.

Pokud se stavba stane součástí pozemku, pak podle § 1255 o. z. náleží stavebníkovi za stavbu náhrada. Ze zákona tato náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ale stavebník se samozřejmě může dohodnout s vlastníkem pozemku jinak (Česko, 2012). Ideální je, aby se na výši náhrady domluvili již při zřízení práva stavby, není však vyloučena dohoda ani při jeho zániku. O určení výše náhrady je více pojednáno v praktické části této práce.

Pokud je právo stavby zatížené zástavním právem, pak v případě zániku „přechází“ zástavní právo na náhradu, případně na náhradovou pohledávku. Podle Dvořáka a Srbové (2014, §

1256) se mohou „zástavní věřitelé a jiné oprávněné osoby uspokojit z náhrady, která je stavebníkovi vyplacena vlastníkem pozemku. Jestliže podle smlouvy náhrada vyplácena není, zanikají zástavní a jiná práva bez náhrady.“ Věcná břemena, ať už služebnosti nebo reálná břemena, která zatěžovala právo stavby, zanikají společně se zánikem práva stavby (Eliáš, 2012, s. 276)

2.7 Evidence práva stavby v katastru nemovitostí

Znovuzavedení práva stavby do občanského zákoníku, a tím do celého českého právního řádu, si vynutilo provedení změn také řady dalších právních předpisů. Jedním z nich je katastrální zákon a prováděcí předpisy k němu. Do katastrálního zákona samozřejmě nebylo promítnuto jen právo stavby, ale veškeré změny, které přinesla rekodifikace soukromého práva, zejména v oblasti nemovitých věcí.

Podle důvodové zprávy ke katastrálnímu zákonu přestaly být stavby z velké většiny samostatnými věcmi a staly se součástí pozemku. Pokud jsou stavby součástí pozemku nebo práva stavby, pak však z katastru nezmizí, ale informace o nich jsou vedeny u pozemku, na kterém jsou postaveny (Česko, 2012b).

Právo stavby je podle § 3 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona předmětem evidence v katastru. Právo stavby se eviduje jednak u příslušného pozemku, který zatěžuje, a dále také jako samostatná nemovitá věc, jejíž součástí je stavba.

Informaci o zatížení pozemku právem stavby můžeme nalézt v části C listu vlastnictví mezi omezeními vlastnického práva. Na obrázku (Obrázek 1) je uveden příklad zápisu existujícího práva stavby na listu vlastnictví zatíženého pozemku. Z uvedených informací je možné zjistit, kdo je osobou oprávněnou z práva stavby, tedy kdo je stavebníkem. V uvedeném případě je to obchodní společnost Bystřice - Centrum a.s. Zatížený pozemek je uveden pod sloupcem „povinnost k“, tedy pozemek parc. č. 1185/2. Dále ze zápisu můžeme vyčíst nabývací titul. V tomto konkrétním případě se jedná o smlouvu o zřízení práva stavby ze dne 19. 6. 2014. Právní účinky zápisu nastaly ke dni 15. 7. 2014, to znamená, že k tomuto dni právo stavby vzniklo. Zápis do katastru byl proveden však až 6. 8. 2014.

Obrázek 1 Zápis práva stavby na listu vlastnictví zatíženého pozemku

C Omezení vlastnického práva	
Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
o Právo stavby podle zák. č. 89/2012 Sb.	
Bystřice - Centrum a.s., č.p. 1181, Parcela: 1185/2 73995 Bystřice, RČ/IČO: 29388457	V-2873/2014-832
Listina Smlouva o zřízení práva stavby ze dne 19.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.07.2014. Zápis proveden dne 06.08.2014.	V-2873/2014-832
Pořadí k 06.08.2019 13:13	

Zdroj: ČÚZK - aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí, 2015.

Z katastru nemovitostí lze získat také podrobnější informace o právu stavby v podobě tiskového výstupu informativního charakteru (nejedná se o list vlastnictví).

Podle § 12 katastrální vyhlášky se v katastru „o právu stavby evidují

- a) příslušnost do katastrálního území,
- b) číslo listu vlastnictví,
- c) účel práva stavby, je-li uveden,
- d) údaje o pozemku, ke kterému je právo stavby zřízeno,
- e) údaje o budově podle § 11 odst. 1 písm. d), e), f), g) a m), která je součástí práva stavby a která je hlavní stavbou na pozemku, nebo obdobné údaje o vodním díle spojeném se zemí pevným základem, které je součástí práva stavby,
- f) údaje o jednotkách vymezených podle občanského zákoníku,
- g) poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno,
- h) typ a způsob ochrany nemovitosti podle bodu 7 přílohy k této vyhlášce,
- i) údaje o právech,
- j) upozornění týkající se práva stavby.“ (Česko, 2013a)

Jak bylo již zmíněno v souvislosti s převodem práva stavby, zapisuje se podle § 23 katastrálního zákona do katastru k právu stavby také poznámka o ujednání o tom, že vlastník pozemku nemá předkupní právo k právu stavby a vlastník práva stavby nemá předkupní právo

k pozemku a dále i poznámka o výhradě souhlasu se zatížením práva stavby, tedy skutečnost, že stavebník pro zatížení práva stavby potřebuje souhlas vlastníka pozemku.

3 SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

Smlouva o zřízení práva stavby nebo smlouva o právu stavby je hlavním titulem pro vznik práva stavby. Právo stavby však nevzniká okamžikem jejího uzavření, ale až okamžikem zápisu práva stavby do katastru nemovitostí, jak už bylo ostatně opakovaně řečeno.

Jelikož je smlouva právním jednáním, kterým se zřizuje věcné právo k nemovité věci, musí být podle § 560 o. z. uzavřena v písemné formě a podpisy jednajících osoby, tedy stavebníka a vlastníka pozemku, musí být uvedeny na téže listině. Písemnou formu vyžadují i změny smlouvy, případně dohoda o jejím zániku. (Eliáš, 2012, s. 274)

Smlouva o zřízení práva stavby není jako smluvní typ samostatně upravena, řídí se však příslušnými ustanoveními občanského zákoníku o právu stavby a dále všeobecnými ustanoveními o závazcích (§ 1721 až § 2054 o. z.) v rozsahu, v jakém jsou aplikovatelná na institut práva stavby.

Jako u každé smlouvy můžeme rozlišovat obligatorní a fakultativní náležitosti. Obligatorními, neboli povinnými, náležitostmi smlouvy o zřízení práva stavby jsou takové, bez nichž by smlouva platně nemohla vzniknout. Fakultativní, neboli nepovinné, náležitosti pak specifikují konkrétní práva a povinnosti stavebníka a vlastníka pozemku a zpřesňují v různých ohledech právo stavby. Kromě toho občanský zákoník uvádí některá zakázaná ujednání ve smlouvě o zřízení práva stavby.

3.1 Obligatorní náležitosti smlouvy

Vzhledem k tomu, že zákon neupravuje smlouvu o zřízení práva stavby jako samostatný smluvní typ (na rozdíl např. od kupní smlouvy), neobsahuje ani výčet povinných obsahových náležitostí. Obligatorní ujednání se však dají vyvodit z obecných pravidel závazkových právních vztahů a z právní regulace práva stavby jako takového.

Achour a Pelikán (2014, s. 38) řadí mezi obligatorní náležitosti smlouvy zejména „*projev vůle vlastníka pozemku zřídit na svém pozemku právo stavby, označení dotčeného pozemku (pozemků), vymezení stavby (budoucí nebo již existující), vymezení doby trvání práva stavby a stanovení výše úplaty (event. stanovení bezplatnosti zřízení práva stavby)*“.

Další povinné obsahové náležitosti je možné dovodit také z § 12 katastrální vyhlášky, která uvádí výčet informací, jež se o právu stavby evidují v katastru nemovitostí. Tyto informace

je nutné katastru doložit, a proto musí být obsahem smlouvy o zřízení práva stavby. Pokud by smlouva takové informace neobsahovala, katastr by zápis práva stavby neprovedl.

Na některé obligatorní náležitosti se nyní podíváme podrobněji.

3.1.1 Označení zatíženého pozemku

Vzhledem k tomu, že z definice práva stavby vyplývá, že je to věcné právo zatěžující pozemek, je nezbytné, aby byl zatížený pozemek ve smlouvě dostatečně určitě vymezen. Právo stavby nemusí zatěžovat jen pozemek, na kterém bude, resp. je postavena stavba, ale může se vztahovat i na pozemky, které slouží k lepšímu užívání stavby, jako je například zahrada, pozemek, přes který vede příjezdová cesta apod.

Pozemek, případně pozemky, musí být ve smlouvě vymezen v souladu s § 8 katastrálního zákona, tedy „*parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti, jinak se má za to, že jde o pozemkovou parcelu.*“ (Česko, 2006)

V případě, že je pozemek zatížený zástavním právem, lze právo stavby zřídit jen se souhlasem zástavního věřitele. Tento souhlas bude potřeba doložit při zápisu práva stavby do katastru nemovitostí.

3.1.2 Vymezení stavby a jejího účelu

Jelikož součástí práva stavby se podle § 1242 o. z. stane jen taková stavba, která právu stavby vyhovuje, je co nejpřesnější vymezení stavby a jejího účelu pro stavebníka zcela zásadní. „*Nic nebrání tomu, aby definice odkazovala i na soulad stavby s veřejným právem (např. soulad s územním plánem, územním rozhodnutím, provedení dle stavebního povolení).*“ (Dvořák a Srbová, 2014, § 1250)

Pokud se právo stavby zřizuje ke stavbě již existující, například za účelem její rekonstrukce, rozšíření nástavbou či přístavbou apod., je nezbytné takovou stavbu popsat ve smlouvě tak, jak je označena v katastru nemovitostí (pokud se do něj zapisuje). Smluvní strany by si také měly ujednat, zda stavba bude zřízena pouze na povrchu pozemku nebo zda stavebník může stavbu provést i pod povrchem.

Důležité je pak vymezení účelu stavby, tedy k čemu bude sloužit, jakým způsobem ji bude stavebník využívat. Pokud bude stavebníkem podnikající právnická osoba, pak může být například sjednáno, že stavba bude využívána pro účely související s předmětem podnikání společnosti, které má v okamžiku podpisu smlouvy zapsané v obchodním rejstříku. Lze sjednat, že využití k jiným účelům bude možné pouze se souhlasem vlastníka pozemku. Pokud bude stavebníkem fyzická osoba (nepodnikatel), pak se jako nejpravděpodobnější účel využití nabízí bydlení, případně rekreace apod.

Achour a Pelikán (2014, s. 38) se zabývají situací, kdy je na pozemku zřízena jiná stavba, než ta, která odpovídá popisu stavby obsažené ve smlouvě o zřízení práva stavby. Vzhledem k tomu, že občanský zákoník tuto situaci neřeší, dochází k závěru, že by se taková stavba součástí práva stavby nestala a pravděpodobně by se stala součástí pozemku a přešla tak do vlastnictví vlastníka pozemku. Samozřejmě by se nemohlo ze strany vlastníka pozemku jednat o bezdůvodné obohacení, a tak by byl povinen nahradit stavebníkovi účelně vynaložené náklady, pokud se stavebník nacházel v dobré víře. Za situace, kdy by vlastník pozemku neměl o stavbu zájem, může soud na jeho návrh rozhodnout, že je stavebník povinen na vlastní náklady stavbu odstranit a uvést pozemek do předešlého stavu. Otázkou zůstává, co se stane s právem stavby.

Pokud by stavebník nevyhovující stavbu odstranil, nemuselo by mu nic bránit v tom, aby postavil stavbu novou, která by byla v souladu se smlouvou o zřízení práva stavby. Komplikovanější situace by nastala v případě, kdy by stavba zůstala zachována a přešla do majetkové sféry vlastníka pozemku. Pak by dle mého názoru došlo k zániku práva stavby, a to za předpokladu odpovídajícího finančního vyrovnání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, jelikož by fakticky nebylo možné na pozemku vystavět další stavbu. Jak bude tato situace řešena v praxi a případně rozhodována soudy se bohužel dozvíme až postupem času.

3.1.3 Doba trvání práva stavby

Podstatnou náležitostí smlouvy je také sjednání doby, na kterou se právo stavby zřizuje. Doba může být určena buď počtem let, na které se sjednává, nebo konkrétním datem, do kterého se zřizuje. Pokud by si strany sjednaly právo stavby na dobu delší, než připouští zákon, tedy na více než 99 let, pak by takové ujednání mohlo ohrozit platnost smlouvy a proto se takové ujednání nedoporučuje (Eliáš, 2012, s. 275).

3.1.4 Stanovení úplaty

Právo stavby může být sjednáno buď jako úplatné nebo bezúplatně. Dá se předpokládat, že častější bude jeho zřízení za úplatu. Stavebník a vlastník pozemku si mohou sjednat úplatu buďto jednorázovou, nebo v opětujících se dávkách jako tzv. stavební plat.

Výše jednotlivých splátek stavebního platu může být ujednána pevnou částkou, anebo jako pohyblivá. Pokud je sjednána jako pohyblivá, nesmí být její změny závislé na nejisté budoucí události, s výjimkou závislosti na míře zhodnocování a znehodnocování peněz (inflační a deflační doložka). To znamená, že musí být dopředu jasně nastavena pravidla pro zvýšení, resp. snížení výše splátek. Stejně tak mohou být nastaveny různě vysoké splátky pro různá období. (Eliáš, 2012, s. 275; Česko, 2012a, K § 1240 až § 1249).

3.1.5 Zákaz rozvazovací doložky

Občanský zákoník v § 1246 výslovně zakazuje, aby byla ve smlouvě o zřízení práva stavby sjednána rozvazovací podmínka, resp. stanoví, že pokud by takovou podmínkou bylo právo stavby ve smlouvě omezeno, nebude se k ní přihlížet, laickými slovy „jako kdyby tam vůbec nebyla“. Podle důvodové zprávy by připuštění takové podmínky znamenalo, že bude trvání práva stavby nejisté, což by mohlo reálně znemožnit zřízení například zástavního práva či jiných zatížení práva stavby. (Česko, 2012a, K § 1240 až § 1249)

3.2 Fakultativní náležitosti

Kromě výše uvedených obligatorních náležitostí si strany mohou v souladu se zásadou autonomie vůle sjednat ve smlouvě v podstatě cokoliv, co zákon nezakazuje, není v rozporu s dobrými mravy, veřejným pořádkem či v rozporu se samotnou povahou práva stavby. Ujednání ve smlouvě mohou přiznávat různá práva a povinnosti jak vlastníkovému pozemku, tak stavebníkovi.

Na straně vlastníka pozemku se může jednat zejména o výhradu udělit souhlas se zatížením práva stavby podle § 1252 odst. 2 o. z. Dále je možné sjednat např.

- povinnost stavebníka provést stavbu nebo stavební úpravy do určité doby,
- povinnost stavebníka pojistit stavbu,
- rozsah, v jakém náleží stavebníkovi požívací právo k pozemku,

- způsob vypořádání při zániku práva stavby,
- zákaz stavebníka zcizit právo stavby,
- zákaz vlastníka pozemku zcizit pozemek,
- předpoklady automatického prodloužení trvání práva stavby,
- závazek následného prodeje pozemku stavebníkovi po zániku práva stavby,
- zajištění práva vlastníka pozemku na stavební plat,
- smluvní pokuty,
- zánik práva stavby v případě fyzického zániku stavby apod. (Eliáš, 2012, s. 275)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

4 NÁKLADY PŘI VZNIKU, PŘEVODU A ZÁNÍKU PRÁVA STAVBY

Protože právo stavby není pouhým právním institutem specifikovaným v několika paragrafech občanského zákoníku, ale institutem, který by měl být v praxi používán, podíváme se nyní, jaké finanční operace, zejména náklady, jsou spojené s právem stavby. Půjde zejména o náklady na pořízení práva stavby, a to jak v podobě platby vlastníkovi pozemku, tak v podobě poplatků souvisejících s nabytím práva stavby a jeho zápisem do katastru nemovitostí, a dále vypořádání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku při zániku práva stavby.

4.1 Úplata za zřízení práva stavby

Jak již bylo uvedeno v teoretické části práce, může být úplata za zřízení práva stavby sjednána jako jednorázová nebo jako opakující se, tedy jako tzv. stavební plat. Obě dvě varianty kladou vysoké požadavky na jejich vyčíslení takovým způsobem, aby byly obě strany ochotné na smlouvu o zřízení práva stavby přistoupit. Při výběru způsobu úplaty budou brát strany v úvahu zejména účel stavby, délku trvání práva stavby, umístění pozemku, možné alternativní způsoby využití pozemku apod.

Bohužel zatím není dostupná žádná odborná literatura ani poznatky z praxe, jakým způsobem a v jaké výši se úplata sjednává. Domnívám se, že jednorázová platba najde uplatnění v situacích, kdy je právo stavby zřizováno na kratší dobu za účelem výstavby spíše jednodušších staveb, případně staveb, které mají ze své povahy dočasný charakter. Může se jednat o různé chaty, sklady či jiné montované stavby. V těchto případech, zejména pokud je právo stavby zřizováno na dobu kolem deseti let, dokáže ještě vlastník pozemku určit, jak vysoké jsou jeho tzv. náklady obětované příležitosti, tedy ocenit, jaký užitek by mu přinesl pozemek, pokud by k němu právo stavby nezřídil, a s ohledem na tyto náklady vyčíslit, jak vysokou jednorázovou úplatu bude požadovat.

Oproti tomu za situace, kdy má stavebník zájem vystavět na pozemku stavbu určenou k bydlení nebo jinou stavbu, u níž je zřejmý déletrvající charakter, a s ohledem na účel stavby bude požadovat zřízení práva stavby na desítky let, případně na jeho maximální dobu trvání, je vhodnější zvolit úplatu ve formě stavebního platu. Pro vlastníka pozemku je vhodné, aby si sjednal ve smlouvě o zřízení práva stavby možnost a podmínky změny výše stavebního platu. Občanský zákoník ale zakazuje v § 1247, aby tyto změny závisely na nejisté budoucí události. Vlastník pozemku musí vzít na vědomí, že právo stavby se zapisuje do katastru

nemovitostí a v případě sjednání doby trvání v délce 99 let nebude mít možnost právo stavby nijak vypovědět či jinak zrušit, pokud se se stavebníkem nedohodne. Tato nemožnost disponovat s pozemkem po značně dlouhou dobu – v podstatě převyšující obvyklou délku života člověka – ho výrazně omezuje ve výkonu vlastnického práva a brání mu využít pozemek i v případech, kdy by se dostal například do ekonomických potíží, nastaly by změny ve společnosti, neočekávaně se změnil územní rozvoj v oblasti, kde je pozemek situován apod.

Právo stavby může být samozřejmě sjednáno jako bezúplatné. K bezúplatnému zřízení práva stavby bude dle mého názoru docházet jednak v případě zřízení práva stavby mezi příbuznými či osobami blízkými, a dále za situace, kdy je právo stavby součástí jiného závazkového vztahu a cena za zřízení práva stavby je promítnuta ve výši vzájemných plnění, které si strany poskytnou. Například zřizuje-li se právo stavby v souvislosti s převodem vlastnictví k pozemku.

Bohužel nejsou veřejně dostupné téměř žádné uzavřené smlouvy o zřízení práva stavby, ze kterých by bylo možné dovodit, jakými způsoby a v jaké výši je obvykle právo stavby sjednáváno v praxi. Je možné uvést pouze několik případů smluv o zřízení práva stavby, které uveřejnily na internetu některé obce. Obce obecně nemají dosud stanovenou povinnost uveřejňovat dálkovým způsobem uzavřené smlouvy. Některé obce to však s ohledem na větší otevřenost, transparentnost a elektronizaci veřejné správy činí dobrovolně.

Obec Chýně uveřejnila smlouvu o zřízení práva stavby s obecně prospěšnou společností Strahovský rybník o.p.s., jejímž předmětem je zřízení skladu na pozemku obce a jeho užívání pro účely související s předmětem činnosti společnosti do 31. 12. 2045. Úplata byla stanovena v opakujících se splátkách, a to ve výši 1.000 Kč ročně, přičemž tato výše je ve smlouvě odůvodněna specifickým účelem práva stavby a specifickým druhem organizace stavebníka, tedy obecně prospěšnou společností. (Chýně, 2015).

Město Havlíčkův Brod naproti tomu nabízí za účelem bytové výstavby možnost zřízení práva stavby a následný odkup zatíženého pozemku. Ze vzorové smlouvy uveřejněné na internetu vyplývá, že právo stavby je zřízeno na dobu 4 let a úplata je stanovena jako jednorázová určená částkou za m² bez daně z přidané hodnoty. V tomto případě je tedy zřejmá vhodnost sjednat s ohledem na účel práva stavby a délku jeho trvání právě jednorázovou úhradu za zřízení práva stavby. Lze si však také představit, že právo stavby bude zřízeno

bezúplatně s tím, že by bylo případně určitým způsobem zohledněno v kupní ceně pozemku, který bude po provedení výstavby převeden na stavebníka.

4.2 Daň z nabytí nemovitých věcí

Výše probraná úplata za zřízení práva stavby však není jediným finančním nákladem, který je stavebník nucen při zřízení práva stavby vynaložit. Ať již při samotném zřízení práva stavby nebo i při jeho následném převodu, je s nabytím práva stavby jakožto nemovité věci, spojena daň z nabytí nemovitých věcí, a to pokud je právo stavby zřízeno či převáděno úplatně.

V případě bezúplatného zřízení nebo převodu podléhá právo stavby dani z příjmů, a to ve výši 15 % z ceny práva stavby v případě, že je stavebníkem fyzická osoba nebo 19 % z ceny pokud je stavebníkem osoba právnická. Ve srovnání s 4% daní z nabytí nemovitých věcí může být pro stavebníka z daňového hlediska ekonomicky výhodnější úplatné zřízení práva stavby a platba daně z nabytí nemovitých věcí. (Slabý, 2015)

Daň z nabytí nemovitých věcí je upravena zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, a nahrazuje dříve uplatňovanou daň z převodu nemovitostí. Přijetí nové právní úpravy si vyžádala rekonstrukce soukromého práva a nové pojetí nemovité věci. K aplikaci daně z nemovitých věcí na právo stavby vydalo Generální finanční ředitelství informace, které podrobně popisují jednotlivé prvky daně, jakými jsou zejména samotný předmět daně, poplatník daně a základ daně. Výnos daně je příjmem státního rozpočtu.

4.2.1 Platba daně při zřízení a převodu práva stavby

Daň z nabytí nemovitých věcí se hradí při zřízení či nabytí práva stavby za úplatu. V některých případech zákon umožňuje osvobození od daně, například pokud by bylo právo stavby zřízeno ve prospěch státu, obce či kraje. Od daně je osvobozeno, za splnění ještě určitých dalších podmínek, i první úplatné nabytí vlastnického práva k právu stavby, jehož součástí je nová stavba rodinného domu. Poplatníkem daně je při zřízení práva stavby nabyvatel práva stavby, tedy stavebník. Pokud se právo stavby převádí kupní nebo směnnou smlouvou, pak je podle zákonného opatření poplatníkem převodce, tedy vlastník pozemku, strany se však mohou dohodnout, že daň uhradí stavebník (Česko, 2013b; Generální finanční ředitelství, 2014).

Nejsložitější je v případě placení daně určení jejího základu, tedy stanovení částky, která je rozhodná pro výpočet samotné daně. Daň se podle § 27 zákonného opatření o dani z nabytí nemovitých věcí vypočte jako součin základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru a daňové sazby, která činí 4 %.

Základ daně se určuje prostřednictvím tzv. nabývací hodnoty. Touto nabývací hodnotou může být podle § 11 zákonného opatření buď „a) *sjednaná cena*, b) *srovnávací daňová hodnota*, c) *zjištěná cena*, nebo d) *zvláštní cena*.“ (Česko, 2013b).

Sjednanou cenou je úplata za nabytí vlastnického práva k nemovité věci. V případě zřízení práva stavby se bude jednat o úplatu za jeho zřízení, tedy: „*veškeré plnění (peněžité i nepeněžité), které je poskytnuto za přijaté plnění, tj. za zřízení práva stavby. Bude-li dohodnuto plnění v opětujičích se dávkách jako stavební plat, je sjednanou cenou součet všech plnění. Bude-li při sjednání stavebního platu dohodnuta indexace plateb (např. inflační doložka), nebude při stanovení sjednané ceny pro určení nabývací hodnoty nijak zohledňována, neboť dosah takové změny na výši sjednaných plateb nelze předvídat.*“ (Generální finanční ředitelství, 2014).

Srovnávací daňová hodnota se obecně určí jako částka odpovídající 75 % směrné hodnoty¹ nebo zjištěné ceny. Vzhledem k tomu, že v případě práva stavby nelze určit směrnou hodnotu, bude srovnávací daňová hodnota určována vždy ze zjištěné ceny. Zjištěná cena je cena stanovená podle § 16a zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a § 39 vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o ocenění majetku. Pokud je daň vypočítána na základě zjištěné ceny, pak je povinnou přílohou daňového priznání znalecký posudek. Náklady a odměnu znalci je však možné odečíst při stanovení základu daně jako tzv. uznatelný výdaj. (Generální finanční ředitelství, 2014).

Nabývací hodnotou tedy bude obvykle buď sjednaná cena, nebo srovnávací daňová hodnota, podle toho, která z nich bude vyšší. Pokud je možné určit zvláštní cenu, pak je nabývací

¹ Směrná hodnota je hodnota určená přesně stanoveným postupem dle vyhlášky č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí, a „*vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci.*“ (Česko, 2013b)

hodnotou vždy tato cena. Zvláštní cena je určena zákonným opatřením v případech uvedených v § 17 až § 21. (Česko, 2013b)

4.2.2 Platba daně při zániku práva stavby

V případě, že právo stavby zanikne a stavba se stane součástí pozemku, zavádí zákonné opatření v § 3 písm. b) bodě 2. fikci, podle které se i takovéto nabytí stavby vlastníkem pozemku považuje za nabytí vlastnického práva k nemovité věci a je tedy předmětem daně z nabytí nemovitých věcí. Vzhledem k tomu, že k nabytí stavby nedochází ani kupní ani směnnou smlouvou, bude poplatníkem vlastník pozemku z titulu nabyvatele nemovité věci.

Pro určení základu daně je nabývací hodnotou výše zmíněná zvláštní cena, kterou je podle § 21 písm. d) bodu 3. zákonného opatření náhrada za stavbu, kterou poskytnul vlastník pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby, a to bez ohledu na důvod zániku práva stavby. Občanský zákoník tuto náhradu určuje ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby, pokud se však strany nedohodnou na jiné výši náhrady. (Česko, 2012; Česko, 2013b; Generální finanční ředitelství, 2014)

4.2.3 Příklad

Vzhledem k tomu, že výše popsaný způsob určení výše daně z převodu nemovitostí je poměrně složitý a zahrnuje celou řadu zákonem definovaných specifických pojmů, ukážeme si na jednoduchém příkladu možný způsob výpočtu daně z nabytí práva stavby.

Budeme předpokládat, že vlastník pozemku a stavebník si sjednali ve smlouvě o zřízení práva stavby jednorázovou úplatu ve výši 160 000 Kč. Právo stavby je zřízeno za účelem vybudování skladu a ani jednou ze smluvních stran není obec či kraj. Znalec v posudku ocenil právo stavby na částku 170 000 Kč, což je tzv. zjištěná cena. Náklady na vypracování znaleckého posudku včetně odměny znalci činí 6 000 Kč. Srovnávací daňová hodnota činí 75 % ze zjištěné ceny, tedy 127 500 Kč. Vzhledem k tomu, že v tomto případě je sjednaná cena vyšší než srovnávací daňová hodnota, bude nabývací hodnotou sjednaná cena ve výši 160 000 Kč. Základem daně bude nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj, kterým jsou náklady na ocenění práva stavby ve výši 6 000 Kč. Základem daně pak bude částka 154 000 Kč. Základ daně se vynásobí sazbou daně ve výši 4 % a stavebník bude povinen zaplatit daň ve výši 6 160 Kč.

4.3 Správní poplatky

Ani daní z nabytí nemovitých věcí však finanční výdaje provázející zřízení či převod práva stavby nekončí. Je-li právo stavby nabýváno na základě smlouvy, což budou nejčastější případy, vzniká až zápisem do katastru nemovitostí. Zápis práva stavby se provádí vkladem na základě návrhu podaného na předepsaném formuláři. Za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí je účtován správní poplatek ve výši 1 000 Kč (Česko, 2004).

Poplatek je možné hradit kolkovými známkami, v hotovosti na příslušném katastrálním pracovišti nebo bezhotovostním převodem. Poplatníkem, tedy osobou, která je povinna poplatek zaplatit, je jednak navrhovatel nebo také osoba, v jejímž zájmu byl návrh podán. Bude tedy vhodné ujednat si ve smlouvě o zřízení práva stavby, kdo bude hradit správní poplatek za podání návrhu na vklad práva stavby do katastru nemovitostí. Dá se předpokládat, že poplatníkem bude častěji stavebník, jakožto oprávněný z práva stavby. (ČÚZK, 2013a)

4.4 Vypořádání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku

V teoretické části této práce byla v souvislosti se zánikem práva stavby zmíněna i zákonná úprava, kdy podle § 1255 o. z. náleží stavebníkovi v případě zániku práva stavby uplynutím doby jeho trvání náhrada, která činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby. Tato úprava je ovšem dispozitivní, vlastník pozemku a stavebník si tedy mohou sjednat jinou výši náhrady, popřípadě náhradu vyloučit nebo se domluvit na jiném způsobu vypořádání. (Česko, 2012)

Pro určení výše náhrady bude vhodné, zejména je-li právo stavby zřizováno na několik desetiletí, zakotvit do smlouvy povinnost nechat ocenit stavbu posudkem znalce, neboť by bylo velmi obtížné dopředu stanovit nějakou konkrétní výši náhrady vzhledem k tomu, jak rychle se mění ekonomické a sociální prostředí.

Příkladem ujednání o náhradě za stavbu při zániku práva stavby může být následující ujednání:

„Náhrada za stavbu se sjednává ve výši 50 % hodnoty ocenění stavby ke dni uplynutí lhůty práva stavby. Ocenění proběhne následujícím způsobem. Každá ze stran si na vlastní náklady objedná znalecký posudek u soudního znalce zapsaného do seznamu znalců, který určí

cenu obvyklou (tržní) stavby ke dni zániku práva stavby uplynutím lhůty, na kterou bylo právo stavby zřízeno. Náhrada pak bude odpovídat aritmetickému průměru hodnot zjištěných těmito dvěma znaleckými posudky. Pokud ve lhůtě 90 dní od zániku práva stavby nechá vypracovat a druhé straně znalecký posudek předloží jen jedna ze stran, pak výše náhrady bude odpovídat částce zjištěné tímto znaleckým posudkem.“ (Havlíčkův Brod, 2014, Smlouva o zřízení práva stavby).

Občanský zákoník myslí také na případná zástavní práva, která by mohla v době zániku práva stavby váznout na právu stavby a v § 1256 o. z. stanoví, že zástava v takovém případě postihuje náhradu, tedy přechází ze zástavního práva k právu stavby na zástavní právo k náhradě. (Achour a Pelikán, 2014). Bohužel však není nijak řešeno, co se děje se zástavou, pokud strany náhradu vyloučí. Pravděpodobně zástavní právo zanikne společně se zánikem práva stavby. Zástavní věřitel by měl vzít uvedené skutečnosti v úvahu a podle toho sjednat zástavní právo.

Zákon vychází z koncepce, kdy se stavba stane po zániku práva stavby součástí pozemku a případně do vlastnictví majiteli pozemku. Jak však bude ukázáno v následující kapitole, v praxi se vyskytují i případy, kdy se vlastník pozemku zaváže za splnění předem daných podmínek převést zatížený pozemek do vlastnictví stavebníka.

Nic samozřejmě nebrání ani tomu, aby si strany sjednaly, že stavebník po zániku práva stavby stavbu odstraní a vyklidí pozemek, na němž byla stavba zřízena.

5 VYUŽITÍ PRÁVA STAVBY V PRAXI

V původním zákoně č. 86/1912 ř. z., o stavebním právu, byla možnost využití práva stavby limitovaná postavením vlastníka pozemku, konkrétně bylo možné ho zřídit pouze k pozemku ve vlastnictví státu, země, okresu, obce nebo veřejného fondu (Rakousko-Uhersko, 1912). Kostely a jiné prospěšné ústavy mohly na svých pozemcích nechat zřídit právo stavby pouze, pokud k tomu dostaly - zjednodušeně řečeno - úřední povolení, které potvrzovalo, že právo stavby odpovídá veřejnému zájmu. „*S novým zákonem bylo spojeno očekávání, že povede k oživení výstavby sociálních bytů pro méně zámožné obyvatelstvo, které se stěhovalo do měst a nemělo potřebné finanční prostředky pro zakoupení stavebního pozemku.*“ (Dvořák a Srbová, 2014). Domnívám se, že pro stát byl tento model výhodný také z toho hlediska, že pozemky zůstávaly v jeho vlastnictví a z dlouhodobé perspektivy je po zániku práva stavby mohl využít k jiným, vhodnějším účelům.

Právo stavby tedy původně sloužilo především jako nástroj bytové výstavby, postupně se však ukázalo, že jeho praktické uplatnění je mnohem širší a lze ho využít i pro jiná stavební díla. Ve Francii bylo právo stavby využito v Paříži při výstavbě řady známých projektů jako je La Defence, věž Montparnasse nebo areál Les Halles. Zároveň bylo využito ve Francii i v Německu u železničních pozemků, které si dráhy chtěly ponechat ve vlastnictví, avšak prostřednictvím práva stavby usilovaly o jejich zhodnocení. (Důvodová zpráva, 2012; Zima, 2005, s. 287)

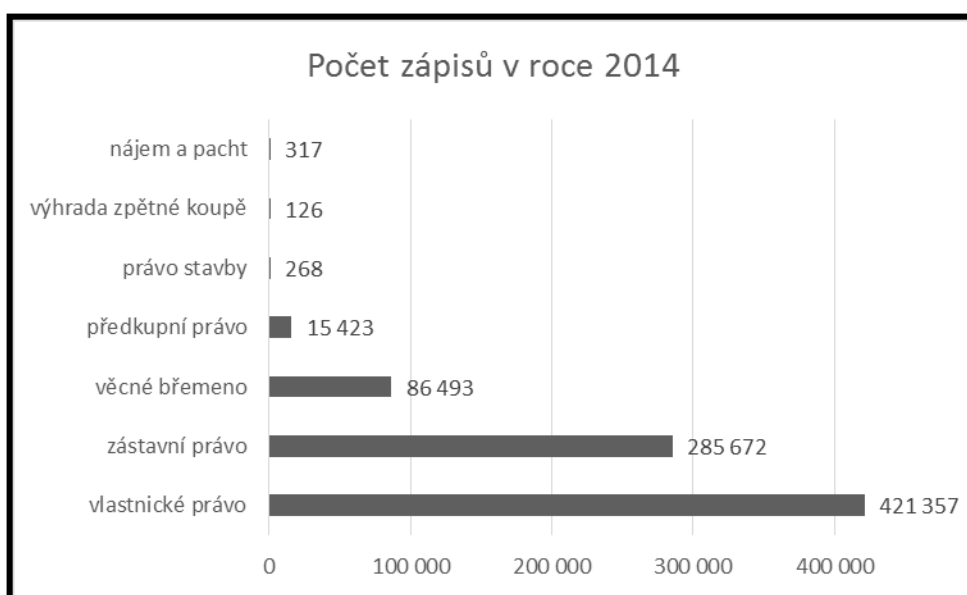
Jak uvádí jeden z autorů občanského zákoníku Karel Eliáš: „*právo stavby nemusí sledovat jen výstavbu obytných domů, ale i obchodních center, skladišť, stájí nebo jiných průmyslových, obchodních, dopravních, výstavních, sportovních nebo rekreačních stavebních děl.*“ (Eliáš, 2012, s. 274).

5.1 Statistika práva stavby za rok 2014

Z dat Českého zeměměřického a katastrálního úřadu lze vyvodit řadu poznatků o využití práva stavby v České republice, a to jednak z pohledu jeho územního využití, jednak s ohledem na subjekty, které jsou vlastníky zatížených pozemků nebo naopak, v jejichž prospěch je právo stavby zřizováno, a také s ohledem na účel zřízení práva stavby.

V každém případě je zřejmé, že je právo stavby teprve na svém počátku a k jeho využívání přistupují jak fyzické, tak právnické osoby zatím s určitou opatrností. V roce 2014 bylo provedeno celkem 268 zápisů práva stavby. Jak je vidět z grafu (Obrázek 2), je počet zápisů práva stavby ve srovnání například se zápisy věcných břemen opravdu zanedbatelný. Podle dat obdržených od ČÚZK na základě žádosti o informace však během prvních dvou měsíců roku 2015 bylo provedeno dalších 65 zápisů práva stavby.

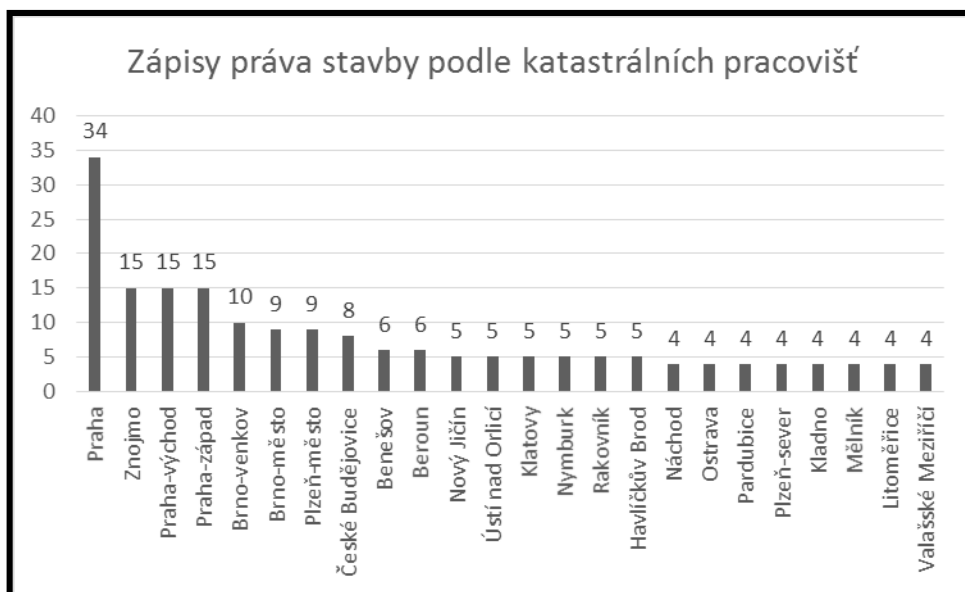
Obrázek 2 Počet vybraných zápisů v roce 2014



Zdroj dat: ČÚZK, 2015

Vzhledem k tomu, že návrh na vklad práva stavby do katastru nemovitostí se podává vždy příslušnému katastrálnímu pracovišti, v jehož obvodu se nachází katastrální území se zatíženým pozemkem, uveřejnil ČÚZK statistiku zápisů práva stavby podle jednotlivých katastrálních pracovišť. Výběr katastrálních pracovišť s nejvyšším počtem zápisů je uveden v grafu níže (Obrázek 3). S celkovým počtem 34 zápisů práv stavby za rok 2014 byl tento institut vyžit nejvíce v Praze. Z dalších oblastí bylo právo stavby využito ve Znojmě, v Praze-východ, v Praze-západ, v Brně a v Plzni.

Obrázek 3 Zápisy práva stavby v roce 2014 podle katastrálních pracovišť



Zdroj dat: ČÚZK, 2015

Zaujalo mne především početné využití práva stavby ve Znojmě, a proto jsem se podívala na jednotlivé účastníky vkladových řízení, zda je možné učinit na základě těchto informací nějaké závěry o způsobu využití práva stavby. V případě tří vkladových řízení byla povinnou osobou, tedy vlastníkem pozemku, obec – konkrétně Hrušovany nad Jevišovkou ve dvou řízeních a obec Krhovice v jednom řízení. Dvěma právy stavby byly zatíženy pozemky státního podniku Lesy České republiky, s.p. Celkem pět vkladových řízení s právem stavby bylo provedeno ve prospěch obchodní společnosti Autocentrum Psota s.r.o., a to s různými povinnými osobami, které mají ve vlastnictví zatížené pozemky. Pokusila jsem se kontaktovat majitele společnosti za účelem zjištění informací ohledně práva stavby, bohužel však nebyl příliš sdílný, uvedl pouze, že účelem je výstavba provozních budov společnosti a že ohledně nastavení vypořádání po zániku práva stavby dosud probíhají jednání.

Naproti tomu účastník vkladových řízení u katastrálního pracoviště Praha-východ byly na straně oprávněných zejména developerské společnosti, a to LAMAR Invest s.r.o., Euro Development Group, s.r.o. nebo TAR Stav s.r.o. Společnost LAMAR Invest s.r.o. začátkem roku 2015 figurovala jako osoba oprávněná z práva stavby v dalších osmi vkladových řízeních ohledně pozemků v katastrálním území Zlonín.

Kromě katastrálních pracovišť s větším využitím práva stavby jsem se podívala také na některá vkladová řízení probíhající v developersky méně zajímavých lokalitách. Pakliže tedy bylo u příslušného katastrálního pracoviště zapsáno v roce 2014 jen jediné právo stavby, jednalo se často o situace, kdy byla povinnou osobou obec. Proto bych se v následující kapitole zaměřila na možnosti využití práva stavby v hospodaření obcí.

5.2 Využití práva stavby obcemi

Na straně povinné osoby, tedy vlastníka zatíženého pozemku, často figurují obce. To, že obce umožní zatížit stavebníkovi obecní pozemek právem stavby za účelem výstavby různých chat, menších skladů či například garáží se nezdá být nijak překvapivé. Při pátrání po praktických příkladech využití práva stavby jsem však narazila na velmi zajímavou koncepci kombinace práva stavby a prodeje pozemku při podpoře výstavby rodinných domů v některých obcích. Příkladem může být Veselí nad Moravou, Dolní Dobrouč či Havlíčkův Brod. Jiným způsobem bylo právo stavby využito v Bystřici.

Jak jsem již zmínila, obce nemají povinnost uveřejňovat dálkovým způsobem uzavřené smlouvy. Je proto obtížné získat přístup ke smlouvám o zřízení práva stavby, zejména s ohledem na poměrně nízký počet dosud provedených vkladových řízení. Vycházela jsem proto ze smluv, které se mi podařilo vyhledat prostřednictvím internetových vyhledavačů.

5.2.1 Havlíčkův Brod

V dubnu 2014 nabízelo město Havlíčkův Brod k prodeji 2 parcely, resp. 2 práva stavby pro výstavbu bytových domů v katastrálním území Havlíčkův Brod v lokalitě Rozkoš. Vzhledem k tomu, že obytná zóna Rozkoš je plánovaná s jednotným architektonickým rázem, musí se stavebník řídit při výstavbě parametry stanovenými městem. K zajištění této jednotnosti a závazku postavit bytový dům využilo město právě institut práva stavby. (Havlíčkův Brod, 2014)

Investor tak nejprve nabyde za úplaty právo stavby k výstavbě bytového domu na zatíženém pozemku. Stavba musí vyhovovat dokumentaci určené městem. Právo stavby se zřizuje na poměrně krátkou dobu v délce 4 let. Pokud stavebník provede a zkolauduje bytový dům před uplynutím trvání práva stavby, zavazuje se s ním město uzavřít kupní smlouvu, kterou stavebníkovi prodá zatížený pozemek. Pokud však právo stavby zanikne uplynutím sjednané doby a stavebník nesplní podmínky pro převod pozemku, pak případně případná rozestavěná

stavba městu jakožto vlastníkovu pozemku a město poskytne stavebníkovi náhradu za část stavby ve výši 50 % hodnoty ocenění stavby ke dni zániku práva stavby. Stavebník navíc nesmí právo stavby po celou dobu jeho trvání převést na jinou osobu a zatížit právo stavby například zástavním právem může jen se souhlasem města. (Havlíčkův Brod, 2014)

Uvedený koncept se zdá být velmi praktický. Jednak umožňuje městu sjednocovat koncept výstavby v lokalitách, kde je to žádoucí a dále časovým omezením trvání práva stavby nutí investory, aby s výstavbou zbytečně neotáleli. Pokud se investorovi nepodaří během trvání práva stavby výstavbu dokončit, může město výstavbu dokončit samo, nebo k rozestavěné budově zřídít právo stavby ve prospěch jiného investora.

Bohužel není známa úspěšnost tohoto postupu. Mezi vkladovými řízeními, které jsem na základě žádosti obdržela od ČZÚK, nebylo žádné řízení ohledně práva stavby, jehož účastníkem by bylo město Havlíčkův Brod.

5.2.2 Dolní Dobrouč

Obdobný projekt byl uplatněn i v obci Dolní Dobrouč, okres Ústí nad Orlicí. Obec nabízí k prodeji pozemky určené k výstavbě rodinných domů v lokalitě „Havlův palouk“. Uchazeči mohli podávat v průběhu roku 2014 žádosti o koupi pozemku, resp. zřízení práva stavby. Poté, co si zájemce vybere pozemek, o který má zájem, uzavře se současně kupní smlouva a smlouva o zřízení práva stavby. Sjednává se pouze cena za koupi pozemku a za vybudování inženýrských sítí, právo stavby je k vybranému pozemku zřízeno bezúplatně (Dolní Dobrouč, 2014; Pravidla postupu prodeje, 2014).

Podle pravidel postupu prodeje pozemků schválených zastupitelstvem obce bude uzavřena kupní smlouva, kdy k samotnému převodu vlastnického práva k pozemku na kupujícího, resp. k podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, dojde až po vydání pravomocného kolaudačního souhlasu k užívání stavby na převáděném pozemku. K návrhu na vklad tak bud nutné přiložit rozhodnutí o udělení kolaudačního souhlasu.

Stavba musí splňovat podmínky sjednané ve smlouvě o právu stavby a musí být na pozemku vystavena nejpozději do 4 let od uzavření smlouvy. Právo stavby je zřízeno bezúplatně na dobu 5 let. S ohledem na postup výstavby jsou nastavena různá pravidla pro případy, kdy právo stavby zanikne uplynutím sjednané lhůty a stavebníkovi se nepodaří splnit podmínky pro převod vlastnického práva k pozemku.

„V případě, že uchazeč o koupi nepostaví na vybraném pozemku rodinný dům nejpozději do 4 let od podpisu kupní smlouvy, má Obec Dolní Dobrouč právo od ní odstoupit a právo na smluvní pokutu ve výši 50 % z uhrazené kupní ceny.“ (Pravidla postupu prodeje, 2014) Zároveň platí, že nezačne-li stavebník stavět nebo do uplynutí doby trvání práva stavby postaví pouze 1. nadzemní podlaží, je povinen uvést zatížený pozemek do původního stavu a vůči obci nemá nárok na žádnou náhradu za vynaložené náklady. Pokud se stavebníkovi podaří za dobu trvání práva stavby dokončit více než 1. nadzemní podlaží (se stropní konstrukcí), pak při zániku práva stavby obdrží stavebník od obce náhradu ve výši 30 % z obvyklé ceny provedené stavby. Stavebník se mimo jiné zavazuje také k tomu, že budoucí stavbu rodinného domu před zahájením výstavby pojistí. (Dolní Dobrouč, 2014; Pravidla postupu prodeje, 2014)

Zatímco u projektu v Havlíčkově Brodě se nepodařilo ověřit, zda bylo zřízeno právo stavby, u Katastrálního pracoviště v Ústí nad Orlicí, kam spadá katastrální území Dolní Dobrouč, byla úspěšně ukončena celkem tři vkladová řízení, jejichž účastníkem byla na straně povinné osoby obec Dolní Dobrouč a oprávněnými fyzické osoby, ve dvou případech manželské páry. Je tedy evidentní, že nový způsob prodeje obecních pozemků za účelem výstavby bydlení se setkal s úspěchem a nový institut práva stavby zájemce nikterak neodradil. U vkladových řízení je navíc vidět i zapsaná poznámka o zákazu zcizení a zatížení práva stavby bez souhlasu vlastníka pozemku, tedy obce.

5.2.3 Bystřice - polyfunkční dům

Kromě výše popsaných projektů výstavby rodinných či bytových domů, může obec uplatnit právo stavby i při realizaci jiných investičních projektů.

V obci Bystřice byla v říjnu 2014 zahájena stavba polyfunkčního domu v centru obce, jejímž investorem je společnost Bystřice - Centrum a.s. V objektu jsou navrženy prostory pro komerční využití včetně ordinací lékařů a ve vyšších patrech pak byty. Tento polyfunkční dům staví investor v rámci práva stavby na pozemcích ve vlastnictví obce parc. č. 1184/2 a č. 1185/2. v katastrálním území Bystřice. Právo stavby bylo sjednáno na dobu do 6. 8. 2019 a v katastru je evidováno pro výstavbu víceúčelové stavby. (Obec Bystřice, © 2105) Z dostupných informací nicméně není zřejmé, zda následně obec polyfunkční dům odkoupí v rámci náhrady při zániku práva stavby, nebo zda naopak prodá zatíženou pozemky investorovi.

6 SROVÁNÍ PRÁVA STAVBY A JINÝCH PŘÍPADŮ VÝSTAVBY NA CIZÍM POZEMKU

Zřízení práva stavby jako věcného práva k cizímu pozemku není jedinou možností, jak může stavebník stavět na pozemku, který není v jeho vlastnictví. Různé způsoby poskytují stavebníkovi různá práva a povinnosti. Stavbu na cizím pozemku je tak možné vystavět zejména na základě nájemní smlouvy nebo smlouvy o zřízení věcného břemene. Objevit se mohou také případy, kdy stavebník staví na pozemku, o kterém se domnívá, že je v jeho vlastnictví, ačkoli tomu tak ve skutečnosti není.

Určité vodítko o tom, jaké jsou alternativy k právu stavby, dává i ČÚZK. Ten ve svých Pokynech č. 45 mezi listinami, kterými se prokazuje právo vlastníka stavby zřídít takovou stavbu na pozemku, uvádí mimo jiné: „*nájemní smlouva, smlouva o smlouvě budoucí, smlouva o dílo nebo jiná smlouva uzavřená mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku, pokud z ní vyplývá vůle vlastníka pozemku, aby na jeho pozemku byla stavebníkem - vlastníkem stavby nebo v jeho prospěch zřízena stavba.*“ (ČÚZK, 2013b).

Osoba, která staví na cizím pozemku, bude pro účely této kapitoly i nadále nazývána stavebníkem, ačkoli ji tak zákon v rámci níže uvedených závazkových vztahů neoznačuje.

6.1 Nájem pozemku

Hlavním titulem pro zřízení stavby na cizím pozemku bude, kromě práva stavby, nájemní smlouva. Na základě nájemní smlouvy přenechává vlastník pozemek do užívání jiné osobě, v tomto případě tedy stavebníkovi, a v rámci užívacího práva je sjednána i možnost vystavět na pozemku stavbu. Proto, aby se taková stavba nestala součástí pozemku a existovala jako samostatná nemovitá věc ve vlastnictví stavebníka, musí být zřízená pouze jako dočasná (viz kapitola 1.3.1.).

Se zřízením dočasné stavby v rámci nájemního vztahu počítá i katastrální zákon, kdy: „*Nová budova nemusí být součástí pozemku, pokud je vystavěna například na základě práva nájmu jako stavba dočasná. Pro tento případ je nutné stanovit, kdo se zapíše jako její vlastník.*“ (Česko, 2013b, K § 30)

Zatímco v případě práva stavby mají stavebník i vlastník pozemku určena základní práva a povinnosti přímo zákonem, pokud výstavba probíhá v rámci nájmu, pak je nutné všechny

podmínky zřízení práva stavby definovat ve smlouvě. Výstavba na pronajatém pozemku proto klade mnohem větší nároky na kontraktační proces a na samotný obsah smlouvy. Zejména stavebník by si měl dát pozor, v jakém rozsahu, za jakým účelem a jakým způsobem je oprávněn na pozemku stavět, aby nakonec stavba nepřipadla do vlastnictví pronajímateli. Je také vhodné přesně v nájemní smlouvě a případném souhlasu ke stavbě uvést, že vlastníkem stavby se stane stavebník, resp. nájemce pozemku.

Výstavba na pronajatém pozemku tak bude vhodná ke zřízení jednoduchých staveb, které jsou opravdu zamýšleny jen jako dočasné. Rozhodně není vhodné postavit si na základě nájemní smlouvy rodinný dům, sjednat si dočasnost takové stavby a doufat, že se s vlastníkem pozemku za pár let „nějak domluvíte a že by vás přece nikdo nenutil dům zbourat“. Špoková (2001, s. 56) také upozorňuje na skutečnost, že nájemní smlouva je na rozdíl od práva stavby vypověditelná, vlastník dočasné stavby tak nemusí mít jistotu, že bude moci mít stavbu na pozemku po celou dobu, kterou původně s pronajímatelem sjednal.

Velmi podobnými závazkovými tituly, které umožňují za určitých okolností, zejména se souhlasem vlastníka pozemku, vybudovat na pozemku stavbu, jsou výprosa, výpůjčka nebo pacht. Jejich společnou nevýhodou, kterou skýtá i nájem, jsou možnosti financování stavby, kdy banky většinou nejsou ochotny přijmout takovou stavbu jako zástavu. (Eliáš, 2012, s. 277)

6.2 Věcná břemena

Určitou alternativou práva stavby by mohlo být také zřízení věcného břemene, konkrétně služebnosti, k zastavěnému pozemku. Ačkoli služebnosti nemusí být ve srovnání s právem stavby nijak časově omezené a zřízení stavby v rámci služebnosti by se mohlo zdát jako obcházení zákona, neobsahuje občanský zákoník žádné ustanovení, které by zakazovalo sjednat jako služebnost právo vystavět na pozemku stavbu. V souladu se soukromoprávní zásadou „co není zakázáno, je dovoleno“, je proto možné připustit i tuto možnost. (Eliáš, 2012, s. 277)

Vlastník pozemku by tak byl povinen strpět zřízení a existenci stavby na služebném pozemku, stejně jako v případě nájmu, by se muselo jednat pouze o stavbu dočasnou, aby ji byl katastr ochoten zapsat jako samostatnou movitou věc do katastru nemovitostí. Pokud by se nejednalo o stavbu dočasnou, stala by se součástí služebného pozemku. Stavebník, resp.

osoba oprávněná ze služebnosti, by tak financoval výstavbu, ale nestal by se vlastníkem stavby – byl by pouze oprávněn k jejímu užívání, případně měl práva a povinnosti sjednané ve smlouvě o zřízení služebnosti.

Výstavba v rámci služebnosti je tak vhodná pouze pro krátkodobé projekty, kdy stavby nejsou zamýšleny jako trvalé a stavebník je v ideálním případě schopen stavbu po určité době odstranit.

Zatímco právo stavby je samostatnou nemovitou věcí a je tedy možné ho prodat nebo zastavit, věcná břemena samostatnou věcí nejsou a jejich převod či zatížení zástavním právem tak není možné. V tom tedy výrazně ovlivňují stavebníka v nakládání se stavbou. U věcných břemen kromě toho chybí jakákoliv právní úprava ohledně vypořádání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku při zániku služebnosti. To klade mnohem větší požadavky zejména na stavebníka, aby si ohlídal, že při zániku služebnosti získá nějakou náhradu za stavbu, která se stane součástí zatíženého pozemku a vlastnictvím majitele pozemku. (Slabý, 2015)

Dalším negativní aspektem služebnosti jsou také mnohem širší možnosti způsobu jejího zániku. Pokud by byla služebnost zřízena jako osobní, tedy ve prospěch konkrétního stavebníka, pak zaniká smrtí této oprávněné osoby, není-li při zřízení služebnosti sjednáno, že přechází na dědice.

Vzhledem k tomu, že není možné služebnosti samostatně převádět, podléhají zdanění pouze při zřízení, a to dani z příjmů, bez ohledu na to, zda jsou zřizovány úplatně či bezúplatně. Daňová sazba je totožná jako při bezúplatném zřízení nebo převodu práva stavby. Zatímco právo stavby, resp. stavbu, je možné jako nemovitou věc daňově odepisovat, služebnosti daňově odepisovat nelze. (Slabý, 2015)

6.3 Neoprávněná stavba

Kromě výše uvedených smluvních ujednání o zřízení stavby na cizím pozemku, může nastat také situace, kdy stavebník postaví stavbu na cizím pozemku, aniž by pro to měl příslušný právní titul (např. nájemní smlouvu nebo právo stavby). V takovém případě je nutné zejména rozlišovat, zda byl stavebník v dobré nebo ve zlé víře. Pokud by totiž stavebník byl v dobré víře, že staví na pozemku oprávněně, nemusí ve všech případech platit, že stavba takto postavená po 1. lednu 2104 náleží bez ohledu na další okolnosti vlastníkovi pozemku jako jeho součást. (Pekárek, 2013, s. 2385).

V dobré víře může být stavebník například tehdy, pokud až dodatečně vyjde najevo, že kupní smlouva, kterou pozemek nabyl, je neplatná a stavěl tak na cizím pozemku. Nebo bude shledána neplatnou smlouva o zřízení práva stavby či nájemní smlouva, v jejichž režimu stavebník stavěl. (Musilová, 2014)

Obecně podle § 1083 o. z. platí, že „stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovu pozemku“ (Česko, 2012). Občanský zákoník však toto pravidlo dále určitým způsobem zmírňuje s ohledem na to, zda byl stavebník v dobré víře nebo zda vlastník pozemku o zřizování stavby věděl. Pokud byl stavebník v dobré víře, je vlastník pozemku povinen nahradit mu náklady účelně vynaložené na stavbu. Pokud vlastník pozemku o zřizování stavby dokonce věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, pak se může stavebník domáhat toho, aby mu vlastník pozemku pozemek převedl za obvyklou cenu. Jestliže stavebník nebyl v dobré víře, má práva a povinnosti pouze jako tzv. nepřikázaný jednatel, tj. veškeré následky plynoucí ze zřízení neoprávněné stavby jdou k jeho tíži a nenáleží mu žádná náhrada nákladů. (Česko, 2012; Musilová, 2014)

V případě neoprávněné stavby je však třeba ještě rozlišovat mezi tím, zda se jedná o stavbu dočasnou, která může být samostatnou nemovitou věcí, nebo o stavbu trvalou. Kromě toho může na návrh stavebníka nebo vlastníka rozhodovat o osudu stavby, výši náhrady apod. soud, čímž je otázka osudu stavby vystavěné na cizím pozemku bez příslušného titulu ještě více otevřená.

7 NÁVRH PRÁVNÍCH OPATŘENÍ MINIMALIZUJÍCÍCH NEGATIVNÍ EKONOMICKÉ ASPEKTY INSTITUTU PRÁVA STAVBY

Jak vyplynulo z předcházející kapitoly, je zavedení práva stavby zejména pro stavebníka, ale také pro vlastníka pozemku spíše přínosem ve srovnání s jinými instituty, které lze využít pro stavbu na cizím pozemku. Právo stavby našlo své opodstatnění zejména v důsledku zavedení superficiální zásady do českého právního řádu.

I přes jednoznačně pozitivní aspekt spočívající v prolomení zásady *superficies solo cedit* však u práva stavby můžeme pozorovat některé negativní ekonomické aspekty. Některé negativní aspekty mohou zasahovat buď výlučně sféru jen stavebníka, nebo jen vlastníka pozemku, některé mohou nepříznivě dopadat na oba z nich. Zároveň mohou být existencí práva stavby dotčeny i další osoby stojící mimo samotný vztah vlastníka pozemku a stavebníka, půjde zejména o zástavní věřitele.

S ohledem na poměrně krátké působení práva stavby v novodobém českém právním prostředí nejsou zatím shromážděny poznatky z praxe, na základě kterých by bylo možné dojít k podloženým závěrům. I přes to se pokusím nastínit některé potenciální negativní dopady práva stavby, které by měly smluvní strany při zřízení, případně převodu práva stavby brát v úvahu a snažit se je úplně vyloučit či alespoň minimalizovat. Řada negativních aspektů včetně možných způsobů jejich řešení byla zmíněna také v dosavadním textu, proto se nyní zaměřím jen na ty nejzásadnější.

7.1 Délka trvání práva stavby

Rizikovým faktorem jak pro stavebníka, tak pro vlastníka pozemku, může být dlouhá doba, na kterou zákon dovoluje právo stavby zřídit. V okamžiku uzavírání smlouvy nemůže samozřejmě ani jedna ze stran s určitostí vědět, jaká bude její ekonomická situace za rok, natož aby měla představu, co bude za několik desetiletí. Zejména vlastník pozemku by si měl dobře rozmyslet, zda nebude na pozemku chtít za několik let stavět například jeho potomek, a uvědomit si, že případný prodej pozemku zatíženého právem stavby nebude jednoduchý.

Délku trvání práva stavby by smluvní strany měly zohlednit jednak při sjednávání výše úplaty, kdy se rozhodně doporučuje sjednat stavební plat v opakujících se ročních splátkách.

I tak může být velmi obtížné určit vhodnou výši úplaty, na které vlastník pozemku v budoucnu neprodělá, například pokud by se lokalita, v níž se pozemek nachází, stala atraktivní z hlediska rodinného bydlení a ceny pozemků by tak několikanásobně vzrostly. Obdobně nejisté může být ujednání o výši náhrady či jiném způsobu vypořádání mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku v případě zániku práva stavby. Výše náhrady odvozená z ocenění stavby v době zániku práva stavby může pozitivně motivovat stavebníka k tomu, aby o stavbu pečoval a udržoval ji. Naopak, pokud bude sjednána pevná výše náhrady, kterou stavebník po čase vyhodnotí jako velmi nízkou, může (nebude-li ve smlouvě sjednána pod hrozbou sankce povinnost udržovat stavbu v určitém stavu) stavbu postupně „vybydlet“, na čemž by mohl vlastník pozemku následně spíše tratit, pokud by musel nést náklady například na odstranění nevyužitelné stavby.

Obecně rizika spojená s dlouhodobostí práva stavby nelze nikdy úplně vyloučit, neboť celou řadu skutečností, které v budoucnu nastanou, strany nemohou předpokládat.

7.2 Znehodnocení pozemku a rozsah požívacího práva stavebníka

Negativním aspektem pro vlastníka pozemku je riziko znehodnocení pozemku nevhodnými stavebními úpravami, skrývkou zeminy, poškozením vzrostlých stromů apod. Stavebník má ze zákona k pozemku práva jako poživatel. Nic ovšem nebrání tomu, aby si strany ve smlouvě o zřízení práva stavby ujednaly, v jakém rozsahu a jakým způsobem bude mít stavebník právo užívat pozemek. Důležité je vymezit zejména účel a způsob využití stavby. Je také možné stanovit odlišná užívací práva pro pozemek, který má být zastavěný a pozemky, které jsou zatíženy právem stavby z titulu, že slouží k lepšímu užívání práva stavby. Na těchto „přílehlých“ pozemcích tak může být zakázána jakákoliv výstavba, může být omezeno poživací právo např. v tom rozsahu, že stavebník není oprávněn brát si plody z ovocného sadu, který se na pozemku nachází apod.

Vzhledem k tomu, že právní úprava je v tomto ohledu velmi strohá, bude vše záležet na kontraktačních dovednostech vlastníka pozemku.

7.3 Úvěrování výstavby v rámci práva stavby

Další problém může souviset se samotným zřízením stavby, zejména s možnostmi financování výstavby. Samozřejmě bude záležet, o jakou stavbu půjde – financování menší chaty

nemusí být takovým problémem jako například financování rodinného domu nebo velkoplošného skladu. V případě, kdy osoba staví na vlastním pozemku, není problém, aby poskytla při sjednávání hypotečního úvěru jako zástavu samotný pozemek. Pokud však stavebník disponuje „pouze“ právem stavby, může být problematické sjednat s bankou podmínky poskytnutí úvěru.

„První zkušenosti právní praxe však ukazují značnou opatrnost bank při poskytování úvěrů k realizaci práva stavby. Banky totiž vyžadují při zřízení práva stavby jak zřízení zástavního práva k právu stavby, tak i zřízení zástavního práva k pozemku, bez zřetele k tomu, že se jedná o dva odlišné subjekty, které jsou zástavním právem zatíženy.“ (Dvořák a Srbová, 2014, § 1245)

Stavebník by si měl proto před samotným uzavřením smlouvy o zřízení práva stavby dostatečně prověřit, zda a za jakých podmínek mu banky poskytnout úvěr pro financování výstavby a zda bude schopen tyto podmínky splnit. Požadavek na zřízení zástavního práva i k zatíženému pozemku bude nezbytné projednat s vlastníkem pozemku a zahrnout do smlouvy o zřízení práva stavby. Otázkou je, zda vlastník pozemku bude vůbec ochoten na takové ujednání přistoupit a pokud ano, jakým způsobem se to promítne do výše úplaty za sjednání práva stavby.

Pro banku jako zástavního věřitel představuje riziko také dočasnost trvání práva stavby a proto by měl délce trvání práva stavby přizpůsobit splatnost poskytnutého úvěru. De lege ferenda by bylo možné inspirovat se švýcarskou právní úpravou (čl. 779d švýcarského občanského zákoníku), která vyžaduje pro vyplacení náhrady stavebníkovi při zániku práva stavby souhlas zástavních věřitelů (Švýcarsko, 1907). Česká právní úprava sice předpokládá přechod zástavního práva ze zaniklého práva stavby na náhradovou pohledávku, pokud by však byla náhrada stavebníkovi vyplacena, může vymáhání pohledávky bance situace přinejmenším značně zkomplikovat.

ZÁVĚR

Právo stavby je obnoveným právním institutem, který se u nás používal v první polovině 20. století a byl znovu zaveden do českého právního řádu 1. ledna 2014, kdy nabyl účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Hlavní přínos práva stavby spočívá v tom, že prolamuje zásadu *superficies solo cedit*, podle které je stavba součástí pozemku a neexistuje nadále jako samostatná nemovitá věc, která by mohla být předmětem právních vztahů. Z této zásady platí několik výjimek, z nichž některé jsou zamýšleny trvale, některé slouží jen pro přechodnou dobu, neboť není možné okamžitě nuceně vyřešit všechny případy, kdy jsou vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby na pozemku postavené odlišné osoby. Právo stavby tedy umožňuje, aby stavebník (tj. osoba oprávněná z práva stavby) zřídil na pozemku jiné osoby stavbu, která se nestane součástí tohoto pozemku, ale bude součástí práva stavby a tedy vlastnictvím stavebníka.

Právo stavby je právo věcné a zatěžuje pozemek, k němuž je zřízeno. Za sjednání práva stavby se obvykle platí úplata, a to buď jednorázová nebo v opakovaných splátkách jako tzv. stavební plat. Jelikož je právo stavby koncipováno jako nemovitá věc, může ho stavebník prodat třetí osobě nebo k němu zřídit zástavní právo či věcné břemeno, pokud tedy nebude ve smlouvě o zřízení práva stavby sjednáno s vlastníkem pozemku něco jiného. Vždy se však převádí právo stavby, nikoli stavba samotná jako taková, protože ta není samostatnou věcí v právním smyslu.

Právo stavby může být zřízeno za účelem výstavby nebo může být zřízeno k již existující stavbě za účelem její rekonstrukce, přístavby apod.

Charakteristickým rysem práva stavby je jeho dočasnost. Může být zřízeno maximálně na 99 let a doba jeho trvání, resp. poslední den, musí být zapsán do katastru nemovitostí, kde se právo stavby jakožto nemovitá věc eviduje. Zápis práva stavby do katastru je zpoplatněn správním poplatkem a samotné zřízení či převod práva stavby podléhá dani z nabytí nemovitých věcí (jde-li o úplatný převod či zřízení) nebo dani z příjmů (zřizuje-li se či převádí bezplatně).

Za rok 2014 bylo provedeno celkem 268 vkladů práva stavby do katastru nemovitostí. Jedná se o nový institut, který si postupně hledá všechny možnosti využití. Z dosud provedených

vkladových řízení je patrné, že je využíváno jednak pro investiční záměry různých developerských společností pro výstavbu skladů a jiných provozních budov. Kromě toho právo stavby sjednávají také obce za účelem lepšího využití obecních pozemků. Zajímavým trendem je také využití práva stavby při prodeji pozemků určených k bydlení. Právo stavby dává obcím možnost ohlídat si průběh výstavby a dodržení termínů, stejně jako určit jednotný vzhled nové zástavby. Až pokud stavebník splní podmínky sjednané ve smlouvě o zřízení práva stavby, bude zatížený pozemek převeden do jeho vlastnictví.

Ve srovnání s jinými právními instituty, jež by mohly opravňovat stavebníka ke zřízení stavby na cizím pozemku, je právo stavby jednoznačně výhodnější pokud jde o práva a povinnosti jak stavebníka, tak vlastníka pozemku. Stavebníkovi dává právo stavby mnohem širší dispoziční oprávnění, a to z titulu jeho koncepce jakožto věčného práva k zatíženému pozemku a dále z jeho konstrukce jakožto nemovité věci, k níž má stavebník vlastnické právo. Stavebník tak může právo stavby prodat, darovat nebo dát do zástavy, pokud by si bral na výstavbu úvěr. Takový rozsah oprávnění jiné právní tituly jako je nájem či služebnost nemohou stavebníkovi nabídnout. Právo stavby však přináší řadu výhod i vlastníkovu pozemku, zejména možnost realizací stavby zhodnotit zatížený pozemek.

Jako každý právní institut má i právo stavby určitá negativa, která se mohou projevat mimo jiné v ekonomických aspektech práva stavby. Mezi nejvýznamnější negativní projevy může patřit jeho dlouhá doba trvání, dále také riziko znehodnocení zatíženého pozemku, problém při stanovení výše náhrady, která případně stavebníkovi při zániku práva stavby nebo otázka financování výstavby, kdy jsou banky zatím velmi obezřetné v poskytování úvěru na zřízení stavby v rámci práva stavby. Většina těchto negativních aspektů však může být minimalizována či úplně vyloučena smluvním ujednáním stran. To však klade na kontrakční proces poměrně vysoké nároky a vyžaduje jak od stavebníka, tak od vlastníka pozemku, aby dostatečně přesně sjednali a vymezili vzájemná práva a povinnosti.

I přes některé negativní či rizikové projevy práva stavby je nutné jeho zavedení hodnotit jako velmi přínosné. Umožní celou řadu ekonomických transakcí, které by bez něj v souvislosti se superficiální zásadou nebyly buď vůbec možné, nebo by vyžadovaly využití jiných právních institutů, které však neposkytují ani stavebníkovi, ani vlastníkovu pozemku taková práva, jako právo stavby.

Až postupem času se ukáže, jaké všechny výhody, ale i nevýhody, právo stavby přináší a bude zajisté dotvářeno i rozhodovací praxí soudů.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografické publikace a články

ACHOUR, Gabriel a Martin PELIKÁN, 2014. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Bulletin Advokacie*, č. 12, s. 37-43. ISSN 1210-6348.

ELIÁŠ, Karel, 2012. Právo stavby. *Obchodněprávní revue*, č. 10, s. 273-278. ISSN 1213-5313.

FIALA, Josef et al. 2002. *Občanské právo hmotné*. 3. vyd. Brno: Doplněk. ISBN 1081-222-2002.

HANDRLICA, Jakub, 2013. § 1241 Nemožnost zřídit právo stavby. In: SPÁČIL, Jiří et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1276 s., ISBN 978-807-4004-995.

MALÝ, Karel a Jiří MIKEŠ, 1998. Právo stavby. *Ad notam*, č. 6, s. 125-126. ISSN 1211-0558.

MOTTE, Allain, 2005. France. In: WILLIAMS, Richard a Barry WOOD. *Industrial Property Markets in Western Europe*. London: E & FN Spon, s. 93-124. ISBN 02-039-7415-8.

SPÁČIL, Jiří et al., 2013. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1276 s. ISBN 978-807-4004-995.

SPÁČIL, Jiří, 2012. Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, č. 7, s. 246. ISSN 1210-6410.

ŠPOKOVÁ, Eliška, 2001. Právo stavby (dokončení z čísla 2/2001). *Ad Notam*. č. 3, s. 56-57. ISSN 1211-0558.

TIXIER, Jean-Luc, 2006. *Le bail a construction: De la théorie a la pratique*. Paris: Litec, 302 s. ISBN 27-110-0391-4.

ZIMA, Petr, 2005. Stručný úvod do práva stavby. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, duben 2005, č. 8, s. 287-290. ISSN 1210-6410.

Elektronické zdroje

ACHOUR, Gabriel, 2013. Rekodifikace. Nová koncepce práva nemovitých věcí podle nového občanského zákoníku. *Insight* [online]. Achour & Hájek s.r.o., prosinec 2013, č. 3 [cit. 2015-03-27]. Dostupné z: <http://www.achourhajek.com/resources/files/insight-03-prosinec-2013.pdf>

BYSTRICE, © 2015. *Zahájení stavby polyfunkčního domu* [online]. 7. 10. 2014 [cit. 2015-04-13]. Dostupné z: <http://www.bystrice.cz/obcan/obec-bystrice/nove-investicni-akce/?ftshow=436>

ČÚZK, 2013a. Zápisy do KN. *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. Praha [cit. 2015-04-13]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx>

ČÚZK, 2013b. *Pokyny č. 45 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 20. 12. 2013 č. j. ČÚZK 25639/2013 - 22 pro zápis nové stavby, zápis vlastnického práva k nové stavbě a zápis změny údajů o stavbě do katastru nemovitostí.* [online]. Český úřad zeměměřický a katastrální, změněno 21. ledna 2015 [cit. 2015-03-27]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-31-42/pokyny-45.aspx>

DOLNÍ DOBROUČ, 2014. *Pozemky k výstavbě RD* [online]. Obec Dolní Dobrouč [cit. 2015-04-13]. Dostupné z: <http://www.dolnidobrouc.cz/cz/obecni-urad/pozemky-k-vystavbe-rd/>

DVOŘÁK, Jan a Alena SRBOVÁ, 2014. Komentář k § 1240-1256. In: ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA et al. *Komentář k Zákonu Občanský zákoník - Svazek II - absolutní majetková práva, § 976-1474.* [ASPI - právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit. 2015-03-27]. ASPI ID KO89_c2012CZ.

GENERÁLNÍ FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ, 2014. *Daň z nabytí nemovitých věcí při nabytí práva stavby. Informace Generálního finančního ředitelství k aplikaci zákonného opatření Senátu č.340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí* [online]. Finanční správa, 20. 8.

2014 [cit. 2015-04-13]. Dostupné z: http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/Informace_GFR_k_pravu_stavby.pdf

HAŠKOVCOVÁ, Thu Nga a Ondřej HLUŠIČKA, 2012. *Stavba na cizím pozemku ve světle nového občanského zákoníku*. [online]. Haškovcová&Co., uveřejněno 23. 3. 2012 [cit. 2015-04-15]. Dostupné z: <http://www.haskovcova.com/cz/novinky/pravni-novinky/stavba-na-cizim-pozemku-opravnena-ve-svetle-noveho-obcanskeho-za.html>

HAVLÍČKŮV BROD, 2014. Stavební parcely - Obytná zóna Rozkoš - BYTOVÉ DOMY. *Havlíčkův Brod oficiální web města* [online]. 7. 5. 2014 [cit. 2015-04-13]. Dostupné z: <http://www.muhb.cz/stavebni-parcely-obytna-zona-rozkos-bytove-domy/d-839761>

CHÝNĚ, 2015. Smlouva o zřízení práva stavby. *Oficiální stránky obce Chýně*. [online] © 2015 [cit. 2015-04-13]. Dostupné z: https://www.chyne.cz/images/novy_web/dokumenty_ke_stazeni/Pravo_stavby_sklad.pdf

KINDL, Tomáš, 2014. Komentář k § 496-513. In: ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA et al. *Komentář k Zákonu Občanský zákoník - Svazek I - obecná část, § 1-654*. [ASPI - právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit. 2015-03-27]. ASPI ID KO89_a2012CZ.

MUSILOVÁ, Barbora, 2014. *Jak se dívá nový občanský zákoník na stavbu na cizím pozemku?* [online]. Kocián, Šolc, Balaščík, © 2000 – 2015, uveřejněno 5. 5. 2104 [cit. 2015-04-15]. Dostupné z: http://www.ksb.cz/cs/novinky-publikace/clanky/2399_jak-se-diva-novy-obcansky-zakonik-na-stavbu-na-cizim-pozemku

PEKÁREK, Milan, 2013. Pozemek jako objekt právních vztahů z pohledu nového občanského zákoníku - několik poznámek. In: KOTÁSEK, Josef et al. *Dny práva 2012 – Days of Law 2012* [online]. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, s. 2383-2392 [cit. 2015-03-27]. ISBN 978-80-210-6319-8. Dostupné z: https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/PekarekMilan.pdf

PRAVIDLA POSTUPU PRODEJE, 2104. *Pravidla postupu prodeje pozemků určených k výstavbě rodinných domů*. [online]. Obec Dolní Dobrouč [cit. 2015-04-13]. Dostupné z:

http://www.dolniodobrouc.cz/customers/dobrouc/ftp/File/havluv_palouk/pravidla%20pro-deje%20schv%C3%A1len%C3%A1%20v%20ZO%20dne%2012%20202014%20%283%29.pdf

SLABÝ, Tomáš, 2015. *Věcněprávní perspektiva stavby na cizím pozemku*. [online].

EPRAVO.CZ, uveřejněno 1. 4. 2015 [cit. 2015-04-15]. Dostupné z:

<http://www.epravo.cz/top/clanky/vecnepravni-perspektiva-stavby-na-cizim-pozemku-97441.html>

Soudní rozhodnutí

NEJVYŠŠÍ SOUD ČR, 2006. *Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. února 2006, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005*. Nejvyšší soud ČR [online]. Nejvyšší soud ČR, © 2010 [cit. 2015-03-27]. Dostupné z: http://novyweb.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/Web-Search/3F91AA9C39E8DB26C1257A4E00672089?openDocument&Highlight=0,

NEJVYŠŠÍ SOUD ČR, 2003. *Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. února 2003, sp. zn. 22 Cdo 2232/2002*. Nejvyšší soud ČR [online]. Nejvyšší soud ČR, © 2010 [cit. 2015-03-27]. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/Web-Search/535384F6548894B6C1257A4E00677AA4?openDocument&Highlight=0,

NEJVYŠŠÍ SOUD ČR, 2003a. *Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. listopadu 2003, sp. zn. 22 Cdo 1432/2002*. Nejvyšší soud ČR [online]. Nejvyšší soud ČR, © 2010 [cit. 2015-03-27]. Dostupné z: http://novyweb.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/Web-Search/5846A5C2B8BEFC12C1257A4E00687C24?openDocument&Highlight=0,

NEJVYŠŠÍ SOUD ČR, 2000. *Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. října 2000, sp. zn. 22 Cdo 1997/2000*. Nejvyšší soud ČR [online]. Nejvyšší soud ČR, © 2010 [cit. 2015-03-27]. Dostupné z: http://www.nsoud.cz/Judikatura/judikatura_ns.nsf/Web-Search/D7390A572931DC15C1257A4E0065663B?openDocument&Highlight=0,

ÚSTAVNÍ SOUD, 1994. *Nález pléna Ústavního soudu ze dne 24. 5. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93*. Ústavní soud ČR [online]. Ústavní soud ČR, © 2006 [cit. 2015-03-27]. Dostupné z: <http://nalus.usoud.cz/Search/ResultDetail.aspx?id=26445&pos=2&cnt=5&typ=result>

Právní předpisy a důvodové zprávy

ČESKO, 2012. *Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012, občanský zákoník*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 2015-03-27].

ČESKO, 2012a. *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (konsolidované znění)*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 2015-04-13] ASPI_ID LIT38253CZ.

ČESKO, 2012b. *Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 2015-04-13] ASPI_ID LIT45159CZ.

ČESKO, 2013. *Zákon č. 256/2013 Sb. ze dne ze dne 8. srpna 2013, o katastru nemovitostí (katastrální zákon)*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 2015-03-27].

ČESKO, 2013a. *Vyhláška č. 357/2013 Sb. ze dne 1. listopadu 2013, o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 2015-03-27].

ČESKO, 2013b. *Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb. ze dne 9. října 2013, o dani z nabytí nemovitých věcí*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 2015-03-27].

ČESKO, 2006. *Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 2015-03-27].

ČESKO, 2004. *Zákon č. 34/2004 Sb. ze dne 26. listopadu 2004, o správních poplatcích*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 2015-03-27].

ČESKOSLOVENSKO, 1947. *Zákon č. 88/1947 Sb. ze dne 6. května 1947, o právu stavby*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 2015-03-27].

ČESKOSLOVENSKO, 1950. *Zákon č. 141/1950 Sb. ze dne 25. října 1950, občanský zákoník*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 2015-03-27].

ČSSR, 1964. *Zákon č. 40/1964 Sb. ze dne 26. února 1964, občanský zákoník*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 2015-03-27].

RAKOUSKO-UHERSKO, 1912. *Zákon č. 86/1912 ř. z. ze dne 26. dubna 1912, o právu stavby*. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 2015-03-27].

ŠVÝCARSKO, 1907. *Swiss Civil Code of 10 December 1907 (Status as of 1 July 2014)*. [online]. Upraveno 10. 4. 2015 [cit. 2015-04-15]. Dostupné z: <http://www.admin.ch/ch/e/rs/2/210.en.pdf>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

§	paragraf
a násl.	a následující
apod.	a podobně
č.	číslo
ČSSR	Československá socialistická republika
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
katastrální vyhláška	Vyhláška č. 357/2013 Sb. ze dne 1. listopadu 2013, o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
katastrální zákon	Zákon č. 256/2013 Sb. ze dne ze dne 8. srpna 2013, o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
např.	například
o. z. / občanský zákoník	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
parc. č.	parcelní číslo
ř. z.	Říšský zákoník
Sb.	Sbírka zákonů a mezinárodních smluv
stavební zákon	Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 Zápis práva stavby na listu vlastnictví zatíženého pozemku.....	32
Obrázek 2 Počet vybraných zápisů v roce 2014	48
Obrázek 3 Zápisy práva stavby v roce 2014 podle katastrálních pracovišť	49