

PORADNA

● *Letos bych rád začal řešit nové bydlení pro naši rodinu. V novinách jsem se dočetl, že nový občanský zákoník může zlevnit stavbu domu prostřednictvím tzv. práva stavby. Co to je a jaká pozitiva s sebou tento nový institut přináší?*

Nový občanský zákoník do našeho právního řádu vrací již starořímské právní principy, dle kterých práva uživatele mohou mít de facto stejný obsah jako právo vlastníka a princip určitého oddělení vlastnictví věci od práva věc užívat. Právo stavby je pak vlastně reakcí na (pro nás opětovně zavedenou) zásadu „superficies solo cedit“, tedy že povrch (např. stavby, rostliny, stromy atd.) je součástí pozemku (doslova přeloženo „povrch ustupuje půdě“). S přijetím občanského zákoníku z roku 1964 tento institut u nás zanikl, protože napříště bylo možné, aby stavbu vlastnila jiná osoba než majitel pozemku, majitel stavby tak měl de facto stejnou, ne-li vyšší ochranu než vlastník půdy. S novým občanským zákoníkem toto padlo a nadále není možné, aby dům nebo byt byl ve vlastnictví kohokoliv jiného než majitele pozemku (zde vynecháváme přechodná ustanovení reagující na občanský zákoník z roku 1964).

Praxe však ukázala, že existují vlastníci disponující stavebními pozemky, jež nemohou nebo nechtějí zcizit (municipality, církev, nadace atd.), zároveň nemají dostatek prostředků, aby na nich vystavěli např. nájemní byty, nicméně chtějí z nich pobírat rentu. Řešením pro tyto situace je právě právo stavby, jehož obsahem je možnost jedné osoby – stavebníka – mít po určitou definovanou dobu na pozemku jiné osoby (majitele) vlastní stavbu (zpravidla rodinný dům, ale také dílnu nebo sklad).

Nový občanský zákoník právo stavby trochu překvapivě považuje za věc nemovitou a stavbu na jeho základě postavenou za příslušenství této věci. Z toho plyne, že vlastníkem stavby je stavebník, nikoliv majitel pozemku, a jedná se tedy o prolomení výše uvedené zásady „superficies solo cedit“.

I když výše uvedené se může zdát jako čistě teoretická konstrukce, nepoužitelná pro normální život, v praxi to znamená, že pokud si někdo napříště bude chtít postavit rodinný dům, bude mít na výběr si buď koupit stavební parcelu, nebo si koupit/nechat zřídit právo stavby. Právo stavby musí být zřízeno na dobu určitou, maximálně 99 let, tedy dá se říci na délku průměrného lidského ži-

vota a kousek. Je nasnadě, že za zřízení práva stavby majitel pozemku zpravidla bude vyžadovat úplatu, a to ve formě jednorázové částky, každoroční platby anebo obojího. Tyto náklady by však měly být nižší než kupní cena za pozemek, čímž dojde i ke snížení pořizovací ceny za bydlení. Při každoroční platbě, již nový občanský zákoník označuje jako „stavební plat“, je pořizovací cena dokonce rozložena do postupných splátek. S ohledem na dlouhodobost práva stavby a možnost zvyšovat stavební plat pouze o inflaci lze předpokládat, že tento způsob platby za zřízení práva stavby bude převažovat.

V dlouhodobém horizontu pak při zániku práva stavby, zpravidla tedy uplynutím doby, náleží stavebníkovi náhrada ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby, pokud není ujednáno jinak (např. plná hodnota stavby). Stavebník tak má jistotu, že i po zániku práva stavby nezůstane zcela bez prostředků, ale obdrží alespoň jejich část zpět a bude si moci poříditi nový příbytek. Stavebníkovi a majiteli pozemku navíc nic nebrání po zániku práva stavby je zřídit znovu a tak dále stále dokola.

Velice pozitivní je pro stavebníka také skutečnost, že právo stavby lze zřídit i na pozemek, který sice není pro stavbu potřeba, ale slouží k jejímu lepšímu užívání. Typicky se zde bude jednat o zahradu rodinného domu, příjezdovou cestu, u průmyslových staveb pak o parkoviště nebo odstavné plochy. Další praktickou skutečností je, že stavebník má ze zákona předkupní právo k pozemku a obráceně majitel pozemku má předkupní právo k právu stavby.

S pojetím práva stavby jako věci nemovité, jež má hodnotu, se dále pojí možnost toto právo zastavit, např. za účelem poskytnutí hypotečního úvěru na stavbu domu, nebo je dále prodat, darovat atd. Právo stavby dokonce přechází na dědice. Nicméně s ohledem na časovou omezenost práva stavby je nutné počítat s tím, že s blížícím se dnem jeho zániku se bude jeho cena snižovat a z tohoto důvodu lze předpokládat, že zajištění právem stavby bude přijímáno za méně výhodných podmínek než zajištění „klasickým“ vlastnictvím a zástavní věřitelé budou v uspokojování ze zajištění agilnější. Při zániku práva stavby navíc musí majitel pozemku náhradu za hodnotu stavby přednostně vyplatit zástavnímu věřiteli a teprve případný přebytek vydat stavebníkovi.

S ohledem na skutečnost, že právo stavby lze zřídit jak k pozemku, kde stavba zatím nestojí, tak k pozemku, na němž se již nemovitost nachází, lze právo stavby také využít jako vhodný způsob financování rekonstrukce již existujících staveb. Úplatou za zřízení práva stavby by v takovém případě bylo investování určitého objemu finančních prostředků stavebníkem do rekonstrukce již existující stavby. Je otázkou, na jak dlouhou dobu by v takovém případě bylo právo stavby zřízeno, nicméně tento způsob může být vhodný pro zájemce o bydlení, který sice nemá dostatek finančních prostředků na pořízení vlastního bydlení, avšak za právo stavby může poskytnout pracovní výkony. Zde je však třeba velmi precizně upravit rozsah prací a způsob výpočtu jejich hodnoty.

I když nový občanský zákoník obsahuje rámcovou úpravu práva stavby a pro jeho platné zřízení tak de facto postačuje pouze určení pozemku, stavebníka a délky trvání, lze doporučit nespolehat na zákonný rozsah a v zájmu předejít případným sporům upravit každou otázku co nejdetailněji. Stejně tak je třeba podrobit důkladné právní prověrce vybraný pozemek. Nový občanský zákoník totiž jasně stanoví, že právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vážně právo přičítá se účelu stavby. Typicky se bude jednat o věcná břemena (např. služebnost cesty nebo užívací právo), jež jsou patrná z katastru nemovitostí, ale tímto právem je i např. nájemní vztah, který se může, ale i nemusí do katastru nemovitostí zapsat. Při sepsu smlouvy o zřízení práva stavby je proto potřeba vzít do úvahy i tuto modalitu a ochránit se vhodnými instrumenty (zejména smluvní pokutou, náhradou škody, popř. ručením).

Lze tak shrnout, že právo stavby dle nového občanského zákoníku staví právo užívat určitý pozemek de facto naroveň vlastnickému právu. Se zavedením tohoto institutu se skutečně očekává, že dojde ke snížení nákladů na pořízení zpravidla rodinných domů, protože by se měla podstatně snížit pořizovací cena pozemků, resp. v případě stavebního platu může být cena sice vyšší, ale bude rozprostřena na dlouhou dobu. U práva stavby je však potřeba i přes všechno výše uvedené mít stále na paměti, že se jedná o specifický druh vlastnictví a že stavebník není zcela nezávislý na majiteli pozemku, proto základem nerušeného bydlení je odborně zpracovaná smlouva o zřízení práva stavby. ×

Mgr. Jiří Bárta, LL.M.
advokát, partner
bpv Braun Partners s.r.o.