

Institut práva stavby

● Mám možnost postavit stavbu na cizím pozemku. Jak funguje institut práva stavby?

V některých případech vlastníci své pozemky nehodlají prodat, ačkoli se nebrání tomu, aby třetí osoba jejich pozemky nějakým způsobem užívala, například tím, že na nich postaví stavbu. Typické je to zejména u průmyslových staveb, jako jsou obchodní domy, výrobní nebo skladovací haly. Zřídit na cizím pozemku stavbu za situace, kdy není možné nebo výhodné dotčený pozemek nabýt do vlastnictví, lze na základě vícero právních důvodů: a) na základě nájmu nebo pachtu, nebo b) na základě výprosy nebo výpůjčky, nebo c) na základě práva stavby. Přičemž platí, že ujednání o nájmu/pachtu, výpůjčce nebo výprose budou vždy platit pouze mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem, kdežto právo stavby je nemovitou věcí a právní poměry vzešlé z práva stavby proto musí respektovat nikoli jen vlastník pozemku, ale jakákoli třetí osoba.

Právo stavby se zřizuje smlouvou mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem. Obsahem práva stavby je právo mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Jelikož od roku 2014 se u nemovitých věcí uplatňuje princip, že stavba je součástí pozemku, právo stavby je výjimkou z tohoto principu a vytrhuje a osamostatňuje stavbu, která by jinak byla součástí pozemku.

Právo stavby má ze zákona povahu nemovité věci, stavebník k právu stavby nabývá vlastnické právo a může tak s právem stavby nakládat, jak uzná za vhodné (např. jej zatížit právem ve prospěch třetí osoby nebo zcizit). Stavba samotná je součástí práva stavby jako nemovité věci. Stavbu nelze samostatně zcizit nebo zatížit; stavebník má možnost takto nakládat pouze s právem stavby a stavba jako jeho součást se pak řídí stejným právním režimem. Není ale pravdou, že se stavbou nelze samostatně nakládat vůbec, k samostatné stavbě lze např. zřídit nájem nebo pacht a ten se pak bude týkat jen stavby samotné, nikoli práva stavby.

Právo stavby zahrnuje buď právo stavbu na pozemku nově vybudovat, nebo převzít již hotovou stavbu (např. za účelem její rekonstrukce). Právo stavby lze ovšem zřídit pouze k takové stavbě, která je nebo se má stát součástí pozemku, nikoli ke stavbě samostatné, která má nebo v budoucnu bude mít jiného vlastníka, než je vlastník pozemku. Právo stavby proto nelze zřídit např. k tzv. liniovým stavbám, jako jsou dálnice, silnice, po-

zemní komunikace, inženýrské sítě nebo cyklostezky, protože tyto stavby se ze zákona nestávají součástí pozemku. Právo stavby lze zřídit pouze ke stavbě, která je stavbou podle soukromého práva (např. nelze zřídit právo stavby pouze k jednotlivým podlažím vícepodlažní budovy, protože jednotlivá podlaží nejsou sama o sobě stavbou).

Ještě dříve, než se přistoupí ke zřízení práva stavby, je nutné prověřit, zda k dotčenému pozemku nebylo zřízeno právo, které by nějakým způsobem kolidovalo s okolností, že na pozemku hodlá mít stavebník stavbu. Může se jednat např. o věcné břemeno v podobě zákazu zřídit stavbu na pozemku, nebo věcné břemeno práva cesty, věcné břemeno zřízení a provozu vedení inženýrské sítě nebo ochranné nebo bezpečnostní pásma podle veřejnoprávních předpisů vylučující realizaci dané stavby. V uvedených případech právo stavby nelze zřídit, právo stavby by platně nevzniklo.

V případě, že je dotčený pozemek zatížen zástavním právem, je potřeba si ke zřízení práva stavby k takovému pozemku vyžádat souhlas zástavního věřitele.

Smlouva o zřízení práva stavby musí mít písemnou formu. K tomu, aby byla smlouva o zřízení práva stavby platná, musí obsahovat tyto náležitosti: a) projev vůle vlastníka pozemku zřídit právo stavby, b) označení pozemku, c) vymezení stavby (již existující nebo té, co má teprve vzniknout), d) stanovení doby trvání práva stavby (maximálně 99 let), a e) informaci, zda se právo stavby zřizuje za úplatu nebo bezúplatně.

Pokud jde o dobu trvání práva stavby, platí, že právo stavby může být vždy jen dočasné. Na rozdíl od maximální doby (99 let), není stanovena žádná minimální doba trvání práva stavby. Sjednání práva stavby na dobu delší než 99 let by způsobilo neplatnost smlouvy o právu stavby. Doba trvání práva stavby lze případně i smluvně prodloužit (nikoli nad limit 99 let), ovšem k prodloužení by bylo potřeba vyžádat si souhlas osob, v jejichž prospěch byla případně zřízena práva (např. zástavní práva, věcná břemena apod.) k dotčenému pozemku v pořadí za právem stavby (tyto osoby nepočítají s tím, že právo stavby bude trvat déle, proto by mohla být jejich práva prodloužením práva stavby zkrácena).

Aniž by to bylo ujednáno ve smlouvě o právu stavby, má stavebník ze zákona předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má ze zákona předkupní právo

k právu stavby. Toto (zákonné) předkupní právo mohou ovšem strany smlouvy o právu stavby modifikovat nebo úplně vyloučit. Sjednaná výjimka ze zákonného předkupního práva se zapisuje do katastru nemovitostí.

Další náležitosti smlouvy o právu stavby již nejsou nutné k platnosti smlouvy. Avšak následující náležitosti smlouvy o právu stavby lze pro jejich praktický dopad doporučit: a) ujednání, že určité faktické nebo právní jednání stavebníka bude podmíněno schválením ze strany vlastníka pozemku, b) zvláštní ujednání o (zákonném) předkupním právu stavebníka k pozemku, resp. vlastníka pozemku ke stavbě, c) povinnost provedení stavby předem stanovené kvality, podoby, závazek stavebníka, aby skutečně stavěl (zvláště, když vlastník pozemku později hodlá stavbu převzít), d) povinnost provedení stavby do určité doby, e) povinnost stavebníka nerealizovat stavbu bez odpovídajících veřejnoprávních povolení (závazek zajistit legálnost stavby), f) povinnost stavbu pojistit, g) povinnost stavbu po uplynutí doby trvání práva stavby odstranit, h) ujednání o kontrole stavby ze strany vlastníka pozemku, nebo i) vypořádání při zániku práva stavby.

Právo stavby vzniká provedením jeho vkladu do katastru nemovitostí (na podkladě smlouvy o právu stavby), s účinky zpětně ke dni podání příslušného návrhu na vklad.

Právo stavby zaniká v zásadě dvěma způsoby, a to buď uplynutím doby trvání práva stavby, nebo dohodou vlastníka pozemku a stavebníka. Pokud by došlo k zániku práva stavby dohodou, nezánikne právo stavby bez dalšího – k výmazu práva stavby z katastru nemovitostí bude třeba souhlasu osob, v jejichž prospěch byla případně zřízena práva (např. zástavní práva, věcná břemena apod.) k právu stavby (tyto osoby nepočítají s tím, že právo stavby zanikne před uplynutím doby jeho trvání, proto by mohla být jejich práva předčasným zánikem práva stavby zkrácena). Pokud tyto osoby souhlas neudělí, nastanou následky výmazu práva stavby až zánikem práv k právu stavby zřízených ve prospěch těchto osob.

V důsledku zániku práva stavby přestává být stavba součástí práva stavby a stává se součástí dotčeného pozemku. Vlastníkem stavby se tudíž stává vlastník pozemku. Vlastník pozemku má zákonnou povinnost (kterou lze ovšem smluvně modifikovat nebo vyloučit) dát stavebníkovi za stavbu náhradu ve výši poloviny obvyklé ceny stavby v době zániku práva stavby. ■

Mgr. Zuzana Štěpánková, advokátka
bvp BRAUN PARTNERS