

# PORADNA

## Právo stavby

**● Jsem živnostník a již několik let mám v nájmu část výrobní haly. V příštím roce mi ale nájem končí a z ekonomických důvodů přemýšlím nad investicí do vlastních prostor. Nejdůležitější a zároveň i nejnákladnější položkou této investice je vhodný pozemek. Kromě informací o koupi a nájmu pozemku jsem při hledání informací na internetu narazil na informace o tzv. možnosti zřízení práva stavby a docela mě tento způsob řešení výstavby zaujal. Rodiče totiž vlastní pozemek, které by se pro výstavbu haly dal využít. Problémem je, že na něm vážně hypotéka a převod na mě by byl natolik komplikovaný, že jsme tento způsob v rodině zatím zavrhlí. Mohli byste vysvětlit, kdy a jak lze právo stavby zřídit? Může již existující zástava zabránit zřízení práva stavby? Co by pro rodiče jako vlastníky pozemku znamenalo, kdyby právo stavby udělili mně?**

Jak jsme již začátkem tohoto roku psali v rámci této rubriky, právo stavby představuje jednu z nejpodstatnějších novinek, jenž do našeho právního řádu (znovu) zavedl od 1. ledna 2014 nový občanský zákoník („NOZ“). Jde o právní institut, který byl v právním řádu Československa znám do roku 1964; v důsledku legislativních změn v souvislosti s přípravou již neúčinného občanského zákoníku z něj byl ovšem vypuštěn.

Právo stavby je právem věcným. To znamená, že se jedná o právo individuálně určeného subjektu (v tomto případě stavebníka), jenž je vynutitelné vůči všem ostatním subjektům. Podstata práva stavby spočívá v tom, že vlastník pozemku zřídí právo stavby jako věcné právo zatěžující jeho pozemek ve prospěch jiné osoby, která je tím oprávněna vystavět na předmětném pozemku stavbu, nebo již existující stavbu modernizovat či rekonstruovat a následně jí užívat. Stavebník má tak ve vztahu ke stavbě stejná práva, jaká by měl její vlastník, a k pozemku jako jeho poživatel. Právo stavby lze zřídit jen k celému pozemku nebo celé stavbě, nikoliv však k jejich částem. NOZ ovšem připouští, aby bylo právo stavby zřízeno také k pozemku, který má mít jenom doplňkovou funkci a samotná stavba na něm stát nebude. Lze jej tak zřídit

k pozemku, který bude využíván například jako dvůr, zahrada či parkoviště.

Navzdory tomu, že se všude mluví o „právu“ stavby, NOZ nahlíží na právo stavby jako na nemovitost. A podobně jako nemovitost podléhá také zápisu do katastru nemovitostí. Právo stavby lze například dědit, zcizovat nebo zastavit ve prospěch věřitele. Každý takový úkon má stejný dopad i na nemovitost „obsaženou“ v právu stavby. Tato nemovitost sice není předmětem takové dispozice, sleduje ale právní režim práva stavby. Kdykoliv se změní oprávněný z práva stavby, vstupuje také do všech práv souvisejících s nemovitostí. Právo stavby je tak na rozdíl od nájmu nebo věcného břemene vhodné k využití hypotečního financování jako zástava, jelikož obsahuje nebo může obsahovat materiální substrát (prvek) v podobě nemovitosti, právní režim, které je odlišný od režimu pozemku, a vyznačuje se pro banku samostatnou hodnotou. Bude nicméně zajímavé sledovat, jak se k takovému financování postaví jednotlivé banky.

Ve vašem příspěvku se ptáte na možnost zřízení práva stavby k pozemku, u něhož je zřízeno zástavní právo ve prospěch banky. V takové případě je nejdříve potřeba získat písemný souhlas věřitele (banky). Tento doporučujeme získat ještě dříve, než přistoupíte k sepsání samotné smlouvy. Banka si totiž může vyhradit právo do jejího obsahu zasahovat a stanovovat si podmínky, které jí mají chránit před případným znehodnocením její „investice“. Protože jsme již načrtli možnost, že právo stavby lze využít také jako zástavu, dovolujeme si doplnit, že v případě zástavy práva stavby je potřebné mít na paměti, že je-li právo stavby zatíženo zástavním právem, toto zástavní právo bude „bránit“ zrušení práva stavby až do svého zániku. Jedná se o zajištění věřitelů, kterým by mohli být zánikem zástavy poškozeni. Je sice možné získat souhlas věřitele se zrušením práva, obvykle bude ale požadována nová jistota.

Právo stavby lze zřídit jako úplatné, nebo bezplatné. Jestliže je úplata ve smlouvě sjednána jako opětující se dávka, NOZ explicitně vylučuje ujednání, jež by vázal její výši na předem nejisté okolnosti. Jestliže bude ve smlouvě ujednáno, že roční poplatek (tzv. stavební plat) se sjednává ve výši 5000 Kč, nelze si již sjednat, že se plat zvýší desetinásob-



ně v případě, že oprávněný začne využívat stavbu také k podnikání. Přípustná je pouze inflační doložka. Podobně zákon nepřihlíží také k rozvazovacím podmínkám. Není tak možné platně sjednat, že právo stavby zaniká v okamžiku, kdy oprávněný z tohoto práva zdědí byt nebo bude např. odsouzen za trestní čin.

V neposlední řadě by zřízení práva stavby znamenalo také vznik vzájemného zákonného předkupního práva mezi vlastníkem pozemku, tedy vašimi rodiči, a vámi, jako oprávněným z práva stavby. Kdyby chtěli rodiče pozemek prodat, měli by povinnost vám jej nabídnout ke koupi. Podobně byste se ovšem musel zachovat i vy vůči nim, jestliže byste se rozhodl zcizit právo stavby. Předkupní právo lze ovšem ve smlouvě vyloučit. I z tohoto důvodu lze doporučit věnovat přípravě smlouvy značnou pozornost a také čas. NOZ totiž v mnohém ponechává smluvním stranám prostor k úpravě vzájemných vztahů. Podrobná úprava je o to důležitější, že vzhledem k délce trvání práva stavby nelze vyloučit vstup třetích subjektů do vzájemných vztahů, a tudíž i potenciální problémy spojené s takovou majetkovou koexistencí.

Závěrem si dovolíme podotknout, že právo stavby nepředstavuje zaručené řešení všech problémů spojených s hledáním ideálního titulu k užívání pozemku. Každý zájemce, který má v plánu užívat po jistou dobu cizí pozemek, musí zvažovat jednak rizika spojená s každým z jednotlivých způsobů, které NOZ nabízí, nesmí ovšem přehlížet ani ekonomický aspekt. Nelze proto očekávat, že by právo stavby v následujících letech začalo dominovat úpravě vztahů mezi vlastníky pozemků a zájemci o jejich užívání. Nelze ovšem vyloučit, že se stane oblíbeným řešením v případech, kdy majitel pozemek nechce nebo ze subjektivních důvodů nemůže využít pro výstavbu, nechce jej ovšem ani prodat. Lze si tak představit rozšíření tohoto smluvního vztahu například u církevních nebo obecních pozemků nebo také v investiční výstavbě. x

Mgr. Pavel Vintř. advokát,  
Mgr. Michal Fógel, advokátní koncipient  
bpv Braun Partners