

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Teze diplomové práce

Druhy práv zapisovaných do katastru nemovitostí

Vít Hadrava

© 2017 ČZU v Praze

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá pojmem práva stavby. Dále řeší jeho převoditelnost, zděditelnost a také jeho dočasnost. Důležitou kapitolou je vznik práva stavby. Je zde řešena forma smlouvy, její podstatné náležitosti a následné provedení zápisu do veřejného seznamu. V následujících kapitolách je řešen pojem pozemek, který je velmi důležitý pro samotný vznik práva stavby. Není opomenuta ani problematika stavby samotné. Osobě stavebníka a vlastníka pozemku je věnována poměrně rozsáhlá část práce, protože tyto osoby vystupují vždy v každé smlouvě o právu stavby. V závěru teoretické části jsou vysvětleny formy protiplnění za zřízení práva stavby a posledním bodem je samotný zánik práva stavby.

První polovina praktické části se věnuje konkrétním případům z praxe, které jsou podloženy reálnými smlouvami, na základě kterých vznikala jednotlivá práva stavby mezi konkrétními účastníky. Velice dopodrobna jsou zde rozebrány jednotlivé články vybraných smluv. Při rozboru jednotlivých článků je vycházeno z poznatků uvedených v teoretické části práce. Druhá polovina praktické části se věnuje počtům uskutečněných vkladů u vybraných práv zapisovaných vkladem. U zkoumaných práv jsou hodnoceny absolutní počty vkladů a jejich meziroční vývoj.

Klíčová slova: vklad, vlastnické právo, katastrální zákon, veřejný seznam, zápis, nemovitost, stavebník, vlastník pozemku, pozemek, stavba

Cíl práce

Cílem diplomové práce je podrobně vysvětlit institut práva stavby a jeho hlavní účel za použití současné právní úpravy. Zároveň jsou zde podrobněji rozebrány a vysvětleny základní pojmy vztahující se k dané problematice, mezi které patří zejména: vlastník pozemku, stavebník, stavba a pozemek.

Cílem praktické části je analýza vybraných smluv, týkajících se práva stavby. Záměrně jsou vybrány smlouvy, které nejsou typickým příkladem práva stavby. U vybraných smluv došlo k neobvyklým situacím a jednotlivé nastalé situace jsou zde podrobně rozebírány. Ve druhé polovině praktické části je cílem porovnat počty uskutečněných vkladů práva stavby s nejčastěji zapisovanými právy, mezi které patří vlastnické právo a zástavní právo. A následně porovnat a zhodnotit meziroční vývoj u všech vybraných práv. Posledním vytyčeným cílem je provést polostrukturovaný rozhovor alespoň s jednou ze zúčastněných stran smlouvy o právu stavby.

Metodika

Metodika je rozdělena na dvě části, teoretickou a praktickou. Popisuje postupy, sloužící k úspěšnému vypracování této diplomové práce.

Teoretická část se zabývá analýzou a následnou komparací jednotlivých informačních zdrojů. V první řadě jsou co nejdůkladnějším způsobem shromážděny veškeré podklady týkající se dané problematiky a dále následuje jejich analýza. Nejdůležitějším zdrojem, který slouží pro zpracování teoretické části, je nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Diplomová práce se řídí jeho současnou právní úpravou, která je platná od 22.03.2012 a která nabyla účinnosti k 01.01.2014. Jsou využívány i informace získané ze sekundárních zdrojů, které se týkají problematiky práva stavby. Jsou využity především odborné publikace a elektronické zdroje. Je čerpáno také z interních materiálů zaměstnanců katastrálního pracoviště, které jim byly poskytnuty v rámci školení problematiky práva stavby. V neposlední řadě jsou uplatněny vlastní poznatky. Po kompletní analýze všech materiálů jsou získané poznatky rozčleněny a sepsány do odpovídajících kapitol. Mezi nejhlavnější kapitoly patří: důvod existence práva stavby, stavebník, vlastník pozemku, stavba a jako poslední samotný pozemek. V neposlední řadě se teoretická část zabývá také možnostmi vzniku a zániku práva stavby.

V první polovině praktické části jsou velice dopodrobna rozebrány vybrané případy týkající se práva stavby, které jsou zároveň podloženy reálnými smlouvami, na základě kterých nastaly rozebírané skutečnosti. Jednotlivé konkrétně využívané a v této práci také zveřejněné smlouvy, dohody a jiné listiny jsou získány (ne zcela) oficiální cestou. Z tohoto důvodu jsou některé údaje o účastnících začerněny. Při kontaktování konkrétních osob, zda mohou poskytnout smlouvy, které využívaly pro zřízení práva stavby, byla jejich odpověď zamítává. Nebyla tedy jiná možnost než tato polooficiální, jak konkrétní smlouvy pro zpracování této diplomové práce získat.

Ve druhé polovině jsou analyzována, zpracována a interpretována získaná statistická data. Statistická data sloužící ke zpracování diplomové práce jsou poskytnuta statistickým oddělením Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. V diplomové práci je grafické zpracování vývoje počtů vkladů práva stavby v jednotlivých letech spolu s vlastnickým a zástavním právem. Následně jsou taktéž zpracovány meziroční změny u těchto vybraných práv mezi jednotlivými roky. Nejdříve absolutní a poté i relativní počty jsou zpracovány nejprve za celou Českou republiku. Druhým územním celkem, který je zvolen pro statistické zpracování, je Středočeský kraj. Tento kraj je zvolen z důvodu, že právě v této oblasti se soustřeďuje nejvíce

developerů a stavebních společností, je zde také největší koncentrace obyvatelstva a na základě těchto faktorů se v tomto kraji uzavírá nejvíce smluv týkajících se právě práva stavby.

V závěru praktické části je proveden polostrukturovaný rozhovor s jedním z účastníků smlouvy o právu stavby. Mnoho kontaktovaných osob nebylo ochotno se rozhovoru zúčastnit. Povedlo se domluvit schůzku s vlastníkem pozemku, který odpověděl na mé otázky. Dopředu bylo připraveno několik otázek, které mohly být v případě potřeby doplněny.

Závěr

Cílem práce bylo provést analýzu současné právní úpravy týkající se práva stavby. Na základě této analýzy vysvětlit pojem práva stavby a dále se zabývat jeho aplikací a využitím v konkrétních případech.

První část vytyčeného cíle práce je splněna v teoretické části. Právo stavby má jasné hospodářské odůvodnění. V současné době dochází k neustálému růstu cen stavebních pozemků. Často se stává, že vlastník pozemku nemá dostatek finančních prostředků k provedení stavby. Popřípadě nemusí mít ani zájem na pozemku cokoliv sám postavit. Na druhé straně se velmi často nechce svého pozemku nadobro vzdát, například tím, že by jej prodal.

Největší očekávání, které mají vlastníci pozemků od práva stavby, je pravidelný a dlouhodobý příjem finančních prostředků v podobě stavebního platu. Stává se, že právo stavby je zřízeno i za jednorázovou úplatu, což bývá v menším počtu případů. Pozemek, který po celou dobu trvání práva stavby zůstává ve vlastnictví vlastníka se zpravidla zhodnotí nově postavenou stavbou. Pokud by pozemek pouze pronajímal, po uplynutí sjednané doby práva stavby by neměl k dispozici svůj nově zhodnocený pozemek, aniž by musel sám investovat do postavení stavby své finanční prostředky. Nově postavenou stavbou se tak dosáhne vyšší tržní hodnoty daného pozemku, než byla hodnota pozemku před postavením stavby. Zároveň se zřízením práva stavby vlastník nepřichází o kontrolu nad tím, co bude na pozemku postaveno. Stavebník, který bude na předmětném pozemku stavět, musí postavit pouze takovou stavbu, která bude odpovídat předem ujednaným kritériím ve smlouvě o právu stavby a není možné se nějak více od předem sjednaného účelu stavby odchýlit. Negativem může být, že vlastník pozemku se po dobu trvání práva stavby vzdává užívání celého pozemku. Motivací vlastníka pozemku pro zřízení práva stavby je fakt, že stavba postavená na jeho pozemku případně do jeho vlastnictví po uplynutí sjednané doby práva stavby. Dalším negativem je povinnost poskytnutí finanční náhrady stavebníkovi. Zákon udává 50 % ceny nemovitosti k okamžiku skončení práva stavby, pokud si strany neujednají jinak. Je zde také možnost zrušit finanční protiplnění za případnutí stavby do vlastnictví vlastníka pozemku ujednáním ve smlouvě.

Na druhou stranu stavebníci v současné době hledají co nejlevnější způsob, jak získat stavební pozemek a zároveň způsob, který by byl dostatečně bezpečný a také který by jim umožnil financování zamýšlené stavby úvěrem. Jsou si vědomi výhody, že mohou právo stavby převést i na jiného stavebníka, například investora. Často se výstavba založená na právu stavby bere jako dobrá alternativa k výstavbě na zakoupeném pozemku, jelikož ceny stavebních pozemků v posledních letech setrvale narůstají, což je způsobeno hlavně jejich nedostatkem.

Velmi často se můžeme setkat s případem, kdy na straně vlastníka pozemku vystupuje obec nebo město. Mnohem výhodnější je pro obec neinkasovat částku za pozemek jednorázově, což by odpovídalo situaci, pokud by obec pozemek prodala. Jednorázový prodej by mohl přinést obci vyšší příjem, ale v důsledku prodeje by obec ztratila kontrolu nad využitím prodaného pozemku. Proto může být pro obec mnohem výhodnější zajistit si zdroj stabilního a pravidelného příjmu právě zřízením práva stavby s vyhlídkou získání postavené stavby po skončení trvání práva stavby do vlastnictví obce. Jak již bylo zmíněno dříve, obec neztratí kontrolu nad předmětným pozemkem a může tak kontrolovat například dodržení územního plánu nebo ovlivnit, co bude na předmětném pozemku postaveno, aby zbudovaná stavba odpovídala ideologii města a daného území, a to vše právě za pomoci institutu práva stavby. V praxi se nejčastěji využívá právo stavby ke stavbě sportovních zařízení, fotbalových nebo hokejových stadionů, a dokonce i letišť.

Pro tuto diplomovou práci jsou vybrány záměrně dva případy z praxe, z nichž na straně vlastníka pozemku vystupuje většinou fyzická osoba a na straně stavebníka vždy osoba právnická. V obou případech se u právnické osoby jedná o developera.

„Nejjednodušší scénář“, který může u institutu práva stavby nastat, je zřízení práva stavby smlouvou mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem. Stavebník postaví ujednanou stavbu a po dobu trvání práva stavby ji bude užívat. Po uplynutí doby trvání práva stavby přejde stavba do vlastnictví vlastníka pozemku a mezi vlastníkem a stavebníkem dojde k finančnímu vyrovnání. Takto by vypadal nejjednodušší průběh práva stavby.

V prvním rozebíraném případě bylo zřízeno právo stavby mezi spoluvlastníky pozemku a developerskou společností. Stavebník v podobě developerské společnosti zbudoval ujednanou stavbu, rodinný dům, v krátkém časovém horizontu. Po dokončení stavby prodala developerská společnost své právo stavby a spoluvlastníci pozemku svůj pozemek téže třetí osobě, která se stala vlastníkem pozemku a také vlastníkem práva, respektive stavby v tomto právu obsaženém.

V druhém rozebíraném případě vlastnili tři vlastníci pozemky, které spolu sousedily. Společně tyto pozemky tvořily jednotný celek. Pro jejich lepší využití se spoluvlastníci dohodli na jejich přerozdělení na menší celky, které by odpovídaly stavebním parcelám. Po přerozdělení

se rozhodli zřídit jednotlivá práva stavby k nově sloučeným a přerozděleným pozemkům. Jednotlivá práva stavby byla zřízena pro stavebníka, kterým byla taktéž developerská společnost jako u prvního případu. Celkem bylo zřízeno sedm práv stavby. Původní vlastníci pozemků prodali nově vzniklé části pozemků zatížené právem stavby novým vlastníkům. Nenastala zde již situace, kdy stavebník zbuduje stavbu ujednanou ve smlouvě o právu stavby a bude mu za ni náležet finanční vyrovnání. Do této chvíle došlo u čtyř práv stavby k jejich zániku na základě dohody o předčasném zániku práva stavby, která byla uzavřena vždy mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem v podobě developerské společnosti. V současnosti je u jednoho ze tří zbývajících práv vyznačena plomba a je velice pravděpodobné, že dojde taktéž k zániku. Bohužel není zřejmé, z jakého důvodu jsou práva stavby rušena na základě dohod zúčastněných stran.

Ani v jednom z těchto dvou vybraných případů nenastal výše zmíněný „nejjednodušší scénář“. Dříve se právo stavby využívalo zejména v příbuzenských vztazích nebo mezi osobami, které se nějakým způsobem znaly. Stavebník zbudoval na předmětném pozemku ujednanou stavbu a tu po dobu trvání práva stavby užíval. Téměř vždy se dříve sjednávalo právo stavby mezi fyzickými osobami. V současnosti se způsob využití práva stavby změnil. Na straně vlastníků pozemků vystupují jak fyzické osoby, tak i osoby právnické. Na straně stavebníka vystupují dnes téměř vždy osoby právnické. Zpravidla se jedná o developery nebo stavební společnosti. Stavebníci v podobě právnických osob hledají vhodné pozemky, na kterých by mohli postavit předem ujednanou stavbu nebo stavby, ale oproti minulosti je již nechtějí využívat pro svoji potřebu, ale tyto stavby jsou stavěny za účelem pozdějšího prodeje. Postavené stavby jsou po dokončení prodány a na základě prodeje získávají stavebníci finanční prostředky.

Na základě zpracovaných statistických dat, zjistíme, že počty vkladů týkající se práva stavby, jsou prováděny v řádech stovek v jednotlivých letech na území České republiky. Oproti tomu k porovnání zvolené vlastnické právo a zástavní právo se uzavírá každým rokem v řádech statisíců na shodném území. Takto vysoké rozdíly v počtech prováděných vkladů jsou způsobeny zejména tím, že vklady vlastnického a zástavního práva jsou prováděny desítky let, ale vklady týkající se práva stavby se začaly provádět od roku 2014.

Dle mého názoru není v současné době veřejnost dostatečně seznámena s právem stavby a nemá k němu potřebnou důvěru, což se odráží na počtech dosud provedených vkladů. Pokud se ale podíváme na meziroční vývoj vkladů u vybraných práv, zjistíme, že největších meziročních změn v podobě nárůstu dosahuje právě právo stavby, kdy v roce 2015 došlo k 70% nárůstu oproti roku 2014 a v 2016 došlo k nárůstu počtu provedených vkladů týkajících se práva

stavby o 42 % v porovnání s rokem minulým na území České republiky. Dá se předpokládat, že v následujících letech se budou počty provedených vkladů práva stavby zvyšovat.

U vlastnického práva již k takto výrazným meziročním změnám nedochází. Mezi roky 2014 a 2015 došlo k 15% nárůstu a mezi roky 2015 a 2016 došlo k nárůstu pouze o 1 %. Počty prováděných vkladů na území České republiky týkající se vlastnického práva se v současnosti nijakým výrazným způsobem nemění a nedochází k žádným výrazným výkyvům.

Pokud se podíváme na počty prováděných vkladů zástavního práva a vypočteme jejich meziroční změny, zjistíme, že mezi roky 2014 a 2015 došlo ke snížení o 9 % a mezi roky 2015 a 2016 došlo dokonce ke snížení o 21 % v počtech prováděných vkladů na území České republiky.

V současné době jsou plná media, zejména webové portály, zpráv a článků o nedostatku nemovitostí. Lidé by si rádi zakoupili nemovitost, ale současná nabídka na trhu nemovitostí je nedostatečná. Převažuje poptávka nad nabídkou. Pokud bychom prostudovali statistiky týkající se zástavních práv, zjistíme, že nejvíce návrhů na vklad je podáváno finančními institucemi, zejména bankami. Ve většině případů jsou totiž banky tím subjektem, který umožní lidem koupit nemovitost za využití půjčky právě od nich. A zároveň s poskytnutím půjčky chce mít banka poskytnutou půjčku nějakým způsobem zabezpečenu a k tomuto zabezpečení využívá právě zřízení zástavního práva k nemovitosti, popřípadě nemovitostem.

Jak již bylo zmíněno v předchozích větách, v současné době je ke koupi nedostatek nemovitostí. Lidé si tedy nepůjčují u finančních institucí finanční prostředky ke koupi nemovitostí již v takové míře, jak tomu bylo doposud. Ani výhodné úrokové sazby, které byly nabízeny finančními institucemi, nepomohly ke zvýšení počtu zapisovaných vkladů zástavního práva do veřejného seznamu a nezabránily tak klesajícímu průběhu počtu prováděných vkladů. Lidé by byli ochotni si půjčovat za doposud nabízených výhodných úrokových sazeb v mnohem větším počtu, ale na trhu s nemovitostmi nebylo dostatek nemovitostí ke koupi. Proto lidé neměli důvod půjčovat si, i když úrokové sazby k tomu přímo „vybízely“.

Lze tedy říci, že důvodem snížení počtu vkladů zástavního práva do veřejného seznamu je v současné době nedostatek nemovitostí ke koupi. V jednotlivých letech se zapisuje stále nižší počet zástavních práv, a tudíž počty uskutečněných vkladových řízení mají klesající průběh.

Seznam použitých zdrojů

Bezouška, Petr a Lucie Piechowiczová. 2013. *Nový občanský zákoník - nejdůležitější změny.* Olomouc : ANAG , 2013. 978-80-7263-819-2.

Bumba, Jan. 2007. *České katastry od 11. do 21. století.* Praha : Grada, 2007. 978-80-247-2318-1.

Česko. 2014. *Katastr nemovitostí ; Zeměměřičství ; Pozemkové úpravy a úřady : znění předpisů k 1.1. 2014.* Ostrava : Sagit, 2014. 978-80-7488-019-3.

Hadrava, Vít. 2015. *Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí v právní úpravě a praxi ČR.* Praha : Česká zemědělská univerzita v Praze, 2015. Bakalářská práce.

Lunts, David. 2014. London Government. *Mayor of London - London assembly.* [Online] 7. Leden 2014. [Citace: 20. Srpen 2017.] <https://www.london.gov.uk/mayor-assembly/gla/governing-organisation/executive-team/directors-decisions/DD1136>.

Spáčil, J. a kol. 2013. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* Praha : C. H. Beck, s. r. o., 2013. 978-80-7400-499-5.

Švestka J., Dvořák J., Fiala J. a kol. 2014. *Občanský zákoník - Svazek III (absolutní majetková práva). Komentář.* Praha : Wolters Kluwer, 2014. 978-80-7478-546-7.

Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M. a kol. 2009. *Občanský zákoník I+II - velký komentář.* Praha : C. H. Beck, s. r. o., 2009. 978-80-7400-108-6.

Thau, Barbara. 2010. The Real Deal . *New York Estate News.* [Online] 31. Březen 2010. [Citace: 26. Srpen 2017.] https://therealdeal.com/issues_articles/in-profit-and-loss-for-99-years/.

The London Topographical Society. 2013. London Topographical Society - Newsletters. *Annual general meeting 2013.* [Online] Květen 2013. [Citace: 15. Září 2017.] <http://www.londontopsoc.org/newsletters/Newsletter%2076>.

Trajer, Václav a Pavlína Trajerová. 2010. *Katastr nemovitostí .* Praha : Wolters Kluwer Česká republika, 2010. 978-80-7357-481-9.

Vopálka, Vladimír. 2005. *Nový správní řád: zákon č. 500/20014 Sb., správní řád. Překlad Marta Chromá.* Praha : ASPI, 2005. 80-7357-109-9.

Zima, Petr. 2015. *Právo stavby.* Praha : C. H. Beck, s. r. o. , 2015. 978-80-7400-566-4.

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů