

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

Druhy práv zapisovaných do katastru nemovitostí

Vít Hadrava

© 2017 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Vít Hadrava

Podnikání a administrativa

Název práce

Druhy práv zapisovaných do katastru nemovitostí

Název anglicky

Kinds of rights which are written down to the land register

Cíle práce

Cílem diplomové práce je komplexní zpracování právní úpravy problematiky druhů práv zapisovaných do katastru nemovitostí z hlediska změn souvisejících s novou právní úpravou. Dílčím cílem je sledování promítnutí změn v praxi se zaměřením na nedostatky v právní úpravě s návrhem opatření k odstranění těchto nedostatků.

Metodika

Shromáždění dostupných podkladů, následná analýza rozboru relevantních právních textů

Na základě provedeného rozboru právních textů budou definovány pojmy ve zkoumané problematice.

Pravidelné konzultace s vedoucím bakalářské práce.

Tvorba a formulace vlastního názoru na řešení dané problematiky.

Poznatky a jejich vyhodnocení.

Vyhodnocení bude provedeno porovnáním získaných poznatků v praxi s teoretickými poznatky metodou komparace, diskuze, závěry.

Doporučený rozsah práce

60-80 stran

Klíčová slova

vklad, vlastnické právo, katastrální zákon, věc, veřejný seznam, zápis, nemovitost, věcná práva, záznam, poznámka

Doporučené zdroje informací

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

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

Další literatura a odborné články pro dohodu s vedoucím práce

SVATOŠ, M. – ELIÁŠ, K. – ČESKO. OBČANSKÝ ZÁKONÍK (2012). *Nový občanský zákoník 2014 : rejstřík : redakční uzávěrka 26.3.2012*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-920-8.

TRAJER, Václav a Pavlína TRAJEROVÁ. *Katastr nemovitostí*. Vyd. 2., aktualiz. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010. Meritum (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-481-9.

VOPÁLKA, Vladimír (ed.). *Nový správní řád: zákon č. 500/2004 Sb., správní řád. Překlad Marta Chromá*. Praha: ASPI, 2005. Sborník ASPI. ISBN 80-7357-109-9.

Předběžný termín obhajoby

2017/18 ZS – PEF (únor 2018)

Vedoucí práce

Mgr. Ivana Hájková

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 9. 11. 2016

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 9. 11. 2016

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 23. 10. 2017

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci " Druhy práv zapisovaných do katastru nemovitostí" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 30. 11. 2017

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval Mgr. Ivaně Hájkové za projevenou trpělivost a cenné rady při zpracovávání této bakalářské práce. Dále bych chtěl poděkovat Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu v Praze za poskytnutí statistických dat a v neposlední řadě i své rodině za trpělivost a pochopení.

Druhy práv zapisovaných do katastru nemovitostí

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, věc, veřejný seznam, zápis, nemovitost, věcná práva, záznam, poznámka, stavebník, vlastník pozemku, pozemek, stavba

Kinds of rights which are written down to the land register

Abstract

This Master's thesis deals with the term of a building right and it also solves its transferability, heredity and temporality. One of the main chapters is about the origin of this right and the form of a contract is solved. There are also important necessities of the contract and writing down to the public list. A land, which is very important for the origin of this right, is discussed in further chapters. The issues concerning the building itself are not left out as well. There is a large part of the thesis about a builder and an owner of a land, because these people are always participants in the contract about a building right. Forms of remuneration for establishing the building right are explained in conclusion of the theoretical part. The expiry of the right is the last point of the theoretical part.

The first half of the practical part is about specific examples from common life which are supported by real contracts (these contracts created building rights between particular participants). The chapters and other parts of chosen contracts are analysed in detail. The analysis is based on information from theoretical part of the thesis. The second half deals with amount of realized deposits of chosen rights which are written into the public list. The total amount of deposits and their year-to-year development is assessed.

Keywords: deposit, property right, cadastre law, object, public register, registration, real estate, property right, entry, note, builder, land owner, land, building

Obsah

1 Úvod.....	14
2 Cíl práce a metodika	16
2.1 Cíl práce	16
2.2 Metodika	16
3 Teoretická východiska	18
3.1 Důvod existence práva stavby a jeho vývoj.....	18
3.1.1 Důvod existence práva stavby	18
3.1.2 Vývoj právní úpravy u nás.....	19
3.2 Pojem a povaha práva stavby	20
3.2.1 Obecně	20
3.2.2 Právo stavby jako věc nemovitá	21
3.2.3 Hlavní rysy práva stavby	21
3.2.4 Odlišnost institutu práva stavby od jiných podobných institutů.....	22
3.2.4.1 Nájem	22
3.2.4.2 Právo osobního užívání pozemku.....	23
3.2.4.3 Superedifikát.....	24
3.2.4.4 § 1265 NOZ.....	24
3.2.5 Stavby již zřízené.....	24
3.2.6 Omezení práva stavby pouze na určitou část (poschodí) již existující stavby	26
3.3 Převoditelnost a zděditelnost práva stavby	26
3.3.1 Obecná fakta	26
3.3.2 Zákaz převodu práva stavby	27
3.3.3 Zděditelnost práva stavby	28
3.4 Dočasnost práva stavby.....	28
3.4.1 Obecně o dočasnosti práva stavby	28
3.4.2 Zákonné omezení délky trvání práva stavby	29
3.4.3 Sjednání delší než maximální zákonné doby pro trvání práva stavby	31
3.4.4 Důsledky neuvedení doby trvání práva stavby ve smlouvě.....	31
3.4.5 Omezení doby trvání práva stavby na určitou událost.....	32
3.4.6 Prodloužení doby trvání práva stavby	33
3.4.6.1 Obecně o prodloužení doby.....	33
3.4.6.2 Prodloužení doby trvání práva stavby nad 99 let	33

3.4.6.3	Automatické prodlužování práva stavby	34
3.4.7	Zákaz rozvazovací podmínky a možnost výpovědi	34
3.5	Vznik práva stavby.....	37
3.5.1	Obecně o vzniku práva stavby	37
3.5.2	Obsah smlouvy o zřízení práva stavby	38
3.5.3	Forma smlouvy	39
3.5.4	Podstatné náležitosti smlouvy.....	39
3.5.5	Provedení zápisu do veřejného seznamu	41
3.6	Pozemek	42
3.6.1	Obecně o pozemku.....	42
3.6.2	Způsobilost pozemku pro účely práva stavby.....	43
3.6.2.1	Faktická nezpůsobilost pozemku.....	44
3.6.3	Popis pozemku ve smlouvě o právu stavby	45
3.6.4	Nepotřebný pozemek	45
3.6.4.1	Pozemek, který není potřebný pro danou stavbu.....	45
3.6.4.2	Právo stavby zatěžující více pozemků.....	46
3.7	Stavba.....	46
3.7.1	Definice pojmu stavba	46
3.7.1.1	Stavby určené k bydlení	47
3.7.1.2	Bytová jednotka	48
3.7.2	Právní povaha stavby vyhovující právu stavby	48
3.7.3	Stavba (NE)vyhovující právu stavby	49
3.7.4	Vznik samotné stavby	50
3.7.5	Zánik stavby a jeho důsledky.....	51
3.7.6	Označení stavby ve smlouvě.....	52
3.7.7	K možnosti zatížit stavbu.....	54
3.8	Stavebník.....	55
3.8.1	Pojem stavebník	55
3.8.2	Vlastnické právo stavby	57
3.8.3	Právo stavebníka mít stavbu na (cizím) pozemku	58
3.8.3.1	Obecně	58
3.8.3.2	Právo nebo povinnost?	58
3.8.3.3	Ujednání termínu zřízení stavby.....	59
3.8.4	Právo na ochranu proti zásahům do výkonu práva stavby.....	60
3.8.5	Právo užívat stavbu jako vlastník	60
3.8.6	Právo zatížit právo stavby	61

3.8.6.1	Zástavní právo k právu stavby.....	62
3.8.6.2	Právo stavby k právu stavby.....	63
3.8.6.3	Právo sjednávat služebnosti.....	63
3.8.7	Předkupní právo stavebníka k pozemku	66
3.8.8	Přednostní právo stavebníka na uzavření nové smlouvy	68
3.8.9	Povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu	68
3.9	Vlastník pozemku.....	70
3.9.1	Obecně	70
3.9.2	Povinnosti vlastníka.....	71
3.9.2.1	Povinnost vlastníka pozemku udržovat pozemek ve stavu způsobilém k užívání pro právo stavby	71
3.9.2.2	Povinnost zajistit stavebníkovi nerušené užívání pozemku	72
3.9.2.3	Odpovědnost za vhodnost pozemku pro stavbu	73
3.9.2.4	Povinnost poskytnout náhradu při skončení práva stavby	74
3.9.3	Práva vlastníka pozemku	75
3.9.3.1	Právo zatížit a prodat pozemek.....	75
3.9.3.2	Výhrada souhlasu vlastníka pozemku k jednání stavebníka	75
3.9.3.3	Právo vlastníka užívat nadále pozemek nepotřebný ke stavbě.....	77
3.9.3.4	Předkupní právo vlastníka pozemku	78
3.10	Protiplnění za zřízení práva stavby	78
3.10.1	Obecně	78
3.10.2	Forma a způsob úplaty	79
3.10.2.1	Bezúplatné zřízení práva stavby	79
3.10.2.2	Naturální nebo peněžité úplatné protiplnění.....	80
3.10.2.3	Jednorázové protiplnění a stavební plat	81
3.10.3	Výše stavebního platu	81
3.10.4	Ujednání o změnách výše stavebního platu a jejich zákonná omezení	82
3.10.4.1	Obecně	82
3.10.4.2	Kritérium změny příjmů stavebníka.....	83
3.10.4.3	Mechanismus zvyšování či snižování stavebního platu	84
3.10.5	Splatnost stavebního platu	84
3.10.6	Prodlení s úhradou stavebního platu	85
3.11	Změna a zánik práva stavby	85
3.11.1	Změna v osobě stavebníka.....	85
3.11.1.1	Převod práva stavby smlouvou.....	85
3.11.1.2	Dědění.....	85

3.11.1.3	Nabytí práva stavby v insolvenčním a exekučním řízení	86
3.11.1.4	Převedení práva stavby na vlastníka pozemku	86
3.11.2	Změna v osobě vlastníka pozemku	87
3.11.3	Změna v obsahu práv a povinností	87
3.11.3.1	Rozšíření práva stavby na další pozemky	88
3.11.3.2	Změna účelového určení stavby	88
3.11.3.3	Rozšíření stavby v průběhu trvání práva stavby.....	89
3.11.4	Zánik práva stavby před uplynutím sjednané doby	89
3.11.4.1	Dohoda	89
3.11.4.2	Odstoupení od smlouvy	90
3.11.4.3	Neplacení stavebního platu.....	91
3.12	Zánik uplynutím sjednané doby	92
3.13	Důsledky zániku práva stavby	92
3.13.1	Osud stavby.....	92
3.13.2	Náhrada za stavbu	94
3.13.3	Důsledky zhoršení stavu pozemku	95
4	Vlastní práce	97
4.1	Rozbor konkrétních případů z praxe	97
4.1.1	První rozebíraný případ	97
4.1.2	Druhý rozebíraný případ.....	108
4.2	Porovnání počtů vkladů u vybraných práv.....	121
4.3	Rozhovor s jedním z účastníků smlouvy o právu stavby	129
5	Závěr.....	131
6	Seznam použitých zdrojů	136
6.1	Odborná literatura a internetové zdroje.....	136
6.2	Právní předpisy.....	137
7	Přílohy	138
Seznam obrázků		
Obrázek 1:	Účastníci řízení.....	97
Obrázek 2:	Článek I – Předmětný pozemek	98
Obrázek 3:	Článek II – Předmět smlouvy.....	98
Obrázek 4:	Článek IV – Doba trvání práva stavby.....	98
Obrázek 5:	Článek V – Úplata za zřízení práva stavby	99

Obrázek 6: Článek VI – Ostatní ujednání smlouvy	99
Obrázek 7: Článek VII – Ostatní ujednání smlouvy	99
Obrázek 8: Výpis z katastru nemovitostí	100
Obrázek 9: Výpis z katastru nemovitostí	100
Obrázek 10: Účastníci řízení.....	102
Obrázek 11: Článek I – Prohlášení prodávající strany	102
Obrázek 12: Článek II – Předmět smlouvy.....	103
Obrázek 13: Článek IV – Kupní cena	103
Obrázek 14: Článek V – Předání a převzetí práva stavby	104
Obrázek 15: Účastníci řízení.....	105
Obrázek 16: Článek I – Prohlášení prodávající strany	105
Obrázek 17: Článek II – Předmět smlouvy.....	106
Obrázek 18: Článek IV – Kupní cena	106
Obrázek 19: Výpis z katastru nemovitostí	107
Obrázek 20: Označení předmětného pozemku	108
Obrázek 21: Účastníci řízení.....	109
Obrázek 22: Článek I – Prohlášení stran o vlastnictví.....	110
Obrázek 23: Článek I – Přerozdělení pozemku na menší části.....	111
Obrázek 24: Přerozdělení všech původních pozemků	111
Obrázek 25: Článek II – Předmět smlouvy.....	112
Obrázek 26: Článek III – Úplata za zřízení práva stavby	113
Obrázek 27: Článek IV – Doba trvání práva stavby	113
Obrázek 28: Článek V – Ostatní ujednání	114
Obrázek 29: Geometrický plán předmětných pozemků	115
Obrázek 30: Účastníci řízení.....	116
Obrázek 31: Článek I – Předmět smlouvy	116
Obrázek 32: Článek II – Kupní cena	117
Obrázek 33: Výpis z katastru nemovitostí	118
Obrázek 34: Účastníci řízení.....	119
Obrázek 35: Článek I – Předmět dohody.....	119

Seznam tabulek

Tabulka 1: Počty provedených vkladů u vybraných práv zapisovaných do veřejného seznamu v rámci celé ČR.....	128
---	-----

Seznam grafů

Graf 1: Počty vkladů práva stavby v ČR	121
Graf 2: Počty vkladů práva stavby ve Středočeském kraji	122
Graf 3: Počty vkladů vlastnického práva v ČR.....	123
Graf 4: Počty vkladů vlastnického práva ve Středočeském kraji	123
Graf 5: Počty vkladů zástavního práva v ČR.....	124
Graf 6: Počty vkladů zástavního práva ve Středočeském kraji	125
Graf 7: Meziroční změna počtu vkladů práva stavby ve Středočeském kraji	125
Graf 8: Meziroční změna počtu vkladů práva stavby v ČR.....	125
Graf 10: Meziroční změna počtu vkladů vlastnického práva v ČR.....	126
Graf 9: Meziroční změna počtu vkladů vlastnického práva ve Středočeském kraji.....	126
Graf 12: Meziroční změna počtu vkladů zástavního práva ve Středočeském kraji.....	127
Graf 11: Meziroční změna počtu vkladů zástavního práva v ČR.....	127

Seznam příloh

Příloha 1: Smlouva o zřízení práva stavby
Příloha 2: Výpis z katastru nemovitostí
Příloha 3: Výpis z katastru nemovitostí
Příloha 4: Kupní smlouva
Příloha 5: Kupní smlouva
Příloha 6: Výpis z katastru nemovitostí
Příloha 7: Smlouva o zřízení práva stavby
Příloha 8: Výkresová dokumentace
Příloha 9: Kupní smlouva
Příloha 10: Výpis z katastru nemovitostí
Příloha 11: Dohoda o předčasném zániku práva stavby
Příloha 12: Výpis z katastru nemovitostí
Příloha 13: Výpis z katastru nemovitostí

1 Úvod

„Katastr nemovitostí (KN) je soubor údajů o nemovitostech na území České republiky. Údaje zahrnují jejich soupis, popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k nemovitostem. Údaje z KN poskytují pracoviště katastrálních úřadů, která patří mezi orgány státní správy. Katastrální pracoviště poskytují informace k evidenci údajů o nemovitostech a věcných právech. V této evidenci nalezneme pozemky, budovy a práva s nimi spojená. KN slouží také ke zdrojům informací potřebných pro ochranu práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů. KN by však měl především přispívat k právnímu pořádku a právní jistotě vlastníků nemovitostí.“¹

„Zápisy práv se do katastru nemovitostí provádějí vkladem, záznamem nebo poznámkou. Vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht. Záznam je zápis, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných osob. Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence celkem 19 práv.“² Právě jedním ze zapisovaných práv vkladem je právo stavby, které je také tématem této diplomové práce.

Právní úprava práva stavby je v našem občanském zákoníku víceméně skoupá. Obsahuje pouhých 17 paragrafů. Oproti tomu například německá právní úprava týkající se práva stavby má paragrafů téměř 40. Právo stavby působí a bude působit mnoho interpretačních problémů, které musí řešit správní úřady, katastry a také soudy i těch nejvyšších instancí. Problematikou práva stavby se zabývá mnoho rozhodnutí ústavních a nejvyšších soudů. Problémy spojené s interpretací právem stavby lze předvídat do určité míry na základě právní úpravy a odborných publikací ze zemí, kde právo stavby již funguje soustavně delší dobu.

¹ HADRAVA, Vít. *Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí v právní úpravě a praxi ČR*. Praha, 2015. Bakalářská práce. Česká zemědělská univerzita v Praze.

² Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon – dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

Realizace práva stavby vyžaduje od obou zúčastněných stran, vlastníka pozemku a stavebníka, značnou míru odvahy a předvídavosti, jelikož se pro současnou právní praxi jedná o nový institut. Z historických zdrojů nelze čerpat informace, jak nakládat s právem stavby po roce 2014. Zejména předvídavost tvůrců smluv je žádoucí z toho důvodu, že právo stavby velmi často přesáhne délku života zřizovatelů a mohou se rychle změnit okolnosti jako inflace, vývoj cen nemovitostí atd.

2 Cíl práce a metodika

2.1 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.

2.2 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.

3 Teoretická východiska

3.1 Důvod existence práva stavby a jeho vývoj

3.1.1 Důvod existence práva stavby

Právo stavby má již od svých počátků jasný cíl a odůvodnění. Neustálý růst cen stavebních pozemků, který se stále opakuje, způsobuje, že vlastník pozemku nemá často dostatek finančních prostředků k provedení stavby na svém pozemku nebo nemá sebemenší záměr či zájem nějakou stavbu na pozemku zbudovat. Na druhou stranu se však vlastník svého pozemku nechce definitivně vzdát, například prodejem a přijít tak o jeho vlastnictví.

Motivace práva stavby pro **vlastníka pozemku** je prostá – očekává pravidelný, dlouhodobý příjem, nazývaný stavební plat. Pozemek se zpravidla postavenou stavbou zhodnotí a na konci sjednané doby má k dispozici pozemek zhodnocený vzniklou stavbou, aniž by musel do stavby investovat jakékoliv vlastní prostředky a zároveň dosáhne vyšší tržní ceny oproti pozemku nezhodnocenému stavbou. Vlastníci pozemku mají i určitou kontrolu nad tím, co se na pozemku postaví, i když se z části nebo zcela úplně na určitou dobu vzdávají užívání pozemku. Jako poslední, ale ne nejméně důležitý bod, je fakt, že stavba zřízená stavebníkem jim po uplynutí sjednané doby případně do vlastnictví, byť musí stavebníkovi za to často poskytnout náhradu.

Naopak **stavebník** hledá co nejlevnější způsob, jak získat stavební pozemek, který by byl dostatečně zabezpečený z hlediska bezproblémového užívání pro potřebnou dobu a zároveň by umožnil vhodné financování stavby úvěrem. Zřízení stavby na bázi práva stavby je výhodnou alternativou k výstavbě na zakoupeném pozemku i vzhledem k tomu, že ceny stavebních pozemků mají stále rostoucí tendenci způsobenou jejich nedostatkem. A právě možnost ponížení nákladů na zřízení stavby o kupní cenu pozemku činí tento institut velice zajímavým.

Pro **obec** je mnohem výhodnější neinkasovat stavební plat jednorázově celou částkou, jak by tomu bylo při prodeji pozemku, který by mohl přinést vyšší příjem, ale důsledkem by byla ztráta vlastnického práva k danému pozemku a ztráta kontroly nad jeho využitím. Naopak mnohem výhodnější je pro územní celek si zajistit pravidelný a stabilní zdroj finančního příjmu prostřednictvím zřízení práva stavby na své pozemku s vidinou získání stavby do vlastnictví obce po uplynutí sjednané doby práva stavby.

Ve světě existuje celá řada příkladů použití práva stavby v nejrůznějších projektech výstavby. Právo stavby bylo a bývá používáno jak ke komerční, tak i k bytové výstavbě, dále k realizaci dopravní infrastruktury, pro účely výstavby solárních i větrných elektráren, podzemních parkovišť, sportovních zařízení, ale i např. kostelů, mešit, golfových hřišť, hotelů, fotbalových stadionů, zábavných parků, nočních barů, a dokonce i letišť.³

Právo stavby tedy umožňuje naplnění nejrůznějších hospodářských cílů i sociálních potřeb. Hlavním smyslem práva stavby je vytvoření možností dlouhodobého právního vztahu mezi vlastníkem pozemku a oprávněným, tj. stavebníkem, přičemž smlouva, resp. jednotlivá ujednání smlouvy nebo jiná právní skutečnost vytvářející tento vztah, má mít věcněprávní účinky.⁴

3.1.2 Vývoj právní úpravy u nás

První z významnějších právních úprav práva stavby pro České země je z roku 1912, která byla zavedena zákonem ze dne 26.4.1912, číslo. 86/1912 ř.z. Vlivem tzv. recepční normy, tj. zákona Národního výboru československého č. 11/1918 Sb. z. a n., byl tento rakouský zákon účinný i v Československé republice, a to poměrně dlouho, až do 09.07.1947.⁵

Dalším právním předpisem na našem území byl zákon č. 88/1947 Sb., o právu stavby. Tento zákon však platil pouze velmi krátce, a to od 10.07.1947 do 31.12.1950. Tento zákon vycházel ze stavebního práva, které pocházelo z návrhu Československého občanského zákoníku. Ačkoli tento právní předpis platil pouze několik let, je označován za velmi zdařilý a současná právní úprava z něho nejvíce čerpá.

Jako další můžeme uvést právní úpravu obsaženou v zákoně č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. V § 25 je uvedeno, že součástí pozemku je vše, co na něm vzejde, ale stavby součástí pozemku nejsou.

Občanský zákoník účinný od roku 1964 (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů) se vůbec nezabýval úpravou práva stavby. Právo stavby tak bylo od této doby po dobu několika desítek let nevyužívaným právním institutem.

³ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 2

⁴ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 3

⁵ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 18

Nabytím účinnosti nového občanského zákoníku (NOZ) dne 1.1.2014, který opět obsahuje ustanovení o právu stavby (§ 1240–1256), se zrodila nová kapitola práva stavby na území České republiky. Bohužel nová právní úprava má pouhých 17 paragrafů, což zřejmě není mnoho. Zákon nepodává konkrétní odpovědi na problémy vyskytující se v praxi, popřípadě odpovědi pouze naznačuje. Je tedy zřejmé, že mnoho důležitých věcí je zde upraveno pouze povrchně. Pokud nahlédneme do § 978 NOZ, zjistíme, že absolutní věcná práva jsou kogentní a lze se od nich odchýlit pouze, když to stanoví zákon. Není ale jednoznačné, která z ustanovení jsou kogentní (neměnné) a která dispozitivní (volně upravitelné).

3.2 Pojem a povaha práva stavby

3.2.1 Obecně

Téměř ve všech evropských zemích se můžeme setkat s pravidlem „superficies solo cedit“ (povrch ustupuje půdě, ve významu stavba je součástí pozemku). Ve všech právních úpravách se ale současně setkáme s tím, že právo vlastníka pozemku je omezováno různými způsoby s různou intenzitou. Mezi slabší omezení můžeme zařadit nájem, věcné břemeno nebo služebnost. Naopak k silnějším omezením můžeme zařadit bytové spoluvlastnictví a zejména v této práci zkoumané právo stavby.

Dle dřívějších právních úprav platila zásada superficies solo cedit pouze v omezené míře, jednalo se především o stromy, rostliny, keře, venkovní úpravy nebo terasy, které se braly jako součást pozemku. Stavby byly z této zásady výslovně vyloučeny, viz. § 120 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník – „Stavba není součástí pozemku.“⁶ Oproti tomu NOZ rozšířil právní zásadu superficies solo cedit i na stavby na pozemku stojící, tj. uzákonil pravidlo, že vlastnictví pozemku obecně zahrnuje i vlastnictví staveb na pozemku postavených. Zavedení této zásady má odstranit riziko sporů mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby a má za účel vytvoření hospodářsky účelných celků (tj. pozemku a stavby na něm zřízené). Právo stavby je tedy jednou z výjimek, které NOZ z této zásady připouští. Dalšími výjimkami jsou dočasné stavby, podzemní stavby a stavby existující v režimu přechodných ustanovení.⁷

⁶ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.zakonycr.cz/seznamy/040-1964-sb-obcansky-zakonik.html>

⁷ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 21

3.2.2 Právo stavby jako věc nemovitá

Dle § 1242 zákona č. 89/2012 Sb., je právo stavby věcí nemovitou. Na jedné straně je to věcné právo tvořené souborem dílčích práv udělených stavebníkovi. Je to právo postavené fakticky a právně, byť jen dočasně, na úroveň vlastnického práva. Ale na druhé straně právo stavby podléhá ustanovením o nemovitých věcech a je s ním zacházeno podobně jako s věcí (lze jej převést, zatížit, zapsat jako nemovitost na samostatný list veřejného seznamu apod.).⁸

§ 1242 zákona č. 89/2012 Sb., ve své druhé větě uvádí, že „stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech“.⁹ Tedy stavba nabytá nebo zřízená na základě práva stavby je součástí práva stavby. Stavba je v jakémsi zvláštním vlastnictví stavebníka a toto vlastnictví je neoddělitelně spojeno s právem stavby.

3.2.3 Hlavní rysy práva stavby

Velmi zjednodušeně řečeno, právo stavby je souhrnem různých práv a povinností stavebníka na straně jedné a vlastníka pozemku na straně druhé. Nejde o prosté právo stavebníka pozemek pouze užívat, ale též o právo na něm stavět, postavené užívat, stavbu upravovat, strhnout či obnovit. Jeho obsahem je nebo může být i řada dalších práv a povinností jako předkupní právo, oprávnění z reálného břemene stavebního platu, povinnost údržby apod. Společnými hlavními rysy různých konceptů práva stavby přes určité rozdíly jsou:

- charakter věcného práva
- dočasnost
- možnost změnit určení pozemku pořízením stavby (staveb) i jinými změnami
- převoditelnost, děditelnost a zastavitelnost práva stavby a s tím související omezení (zákaz rozvazovacích podmínek obtíženější předčasné ukončení)
- právo stavebníka užívat stavbu jako vlastník a pozemek jako poživatel
- zpravidla nižší úplata za užívání pozemku než u jiných institutů

⁸ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 22

⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

- převod (přechod) stavby do vlastnictví vlastníka pozemku (stává se součástí pozemku) po uplynutí sjednané či zákonné doby trvání práva stavby, zpravidla vzniká stavebníkovi právo na náhradu za stavbu.¹⁰

Pro úplně nejjednodušší vysvětlení principu práva stavby si lze toto právo představit jako imaginární bublinu, kterou vlastní jedna určitá osoba (stavebník) a kterou imaginárně umístíme na pozemek či pod povrch pozemku druhé osoby. V této imaginární bublině již může být stavba, ale také nemusí. Pokud již námi vytvořená bublina stavbu obsahuje, pak daná stavba přestává být součástí daného pozemku a stává se právem stavby. Pokud bublina stavbu neobsahuje, stavebník (vlastník bubliny) si může stavbu v prostoru bubliny zřídit. Vlastník bubliny, aniž by k tomu potřeboval souhlas vlastníka pozemku, může imaginární bublinu prodat, zastavit, směnit nebo odkázat. Pokud bublina obsahuje stavbu, prodává se vždy se stavbou. Pokud tato imaginární bublina, obsahující stavbu, zanikne z důvodu uplynutí doby nebo jiným způsobem, stavba se stane součástí pozemku a zároveň vlastnictvím vlastníka pozemku. Z pravidla musí vlastník pozemku za nově získanou stavbu uhradit stavebníkovi v této chvíli již zaniklého práva stavby určitou hodnotu.

3.2.4 Odlišnost institutu práva stavby od jiných podobných institutů

Jak bylo již dříve zmíněno, právo stavby je právem věcným. Od ostatních věcných práv je odlišné tím, že jeho předmětem je zřízení určité stavby a že toto právo je zděditelné, zastavitelné a převoditelné. Avšak právo stavby se určitým způsobem liší od práv závazkových, jejichž předmětem bývá přenechání, užívání pozemku jiné osobě.

3.2.4.1 Nájem

Ze závazkových institutů se právo stavby nejvíce podobá nájmu. Při nájmu jde o přenechání nemovitostí jiné osobě v dlouhodobém užívání, přičemž není ani vyloučeno jednání, že nelze postavit stavbu na pronajatém pozemku. Další prvky těchto institutů jsou odlišné například tím, že právo stavby je vždy věcné povahy. Právo stavby je vždy zřizováno vlastníkem pozemku ve prospěch určité osoby, ale změny u osoby oprávněné užívat pozemek nemají zásadní vliv na trvání práva stavby, avšak u nájmu a pachtu ano. Nájemce je s předchozím souhlasem pronajímatele oprávněn provést například přestavbu

¹⁰ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 23

nebo úpravu, popřípadě jinou změnu pronajaté nemovitosti, ale není to hlavním účelem nájmu. Případná stavba či úprava nemovitosti na pronajatém pozemku se nestává součástí vlastnictví, nájemce nemůže tedy své právo k této stavbě či úpravě nemovitosti převádět, odkazovat ji, ani dávat do zástavy. Stavebník má tedy oproti běžnému nájemci ve vztahu k vlastníkovu pozemku mnohem větší volnost v dispozicích s výsledky své stavební nebo rekonstrukční činnosti.

Dle § 2203 NOZ je možnost zapsat nájemní právo do katastru nemovitostí. Je-li pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i nájemní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce.¹¹ Při zápisu nájmu do katastru nemovitostí nedochází k tomu, že by zápis nájemní smlouvy a zápis smlouvy o právu stavby měly mít naprosto stejné účinky. Zápis nájmu slouží jako ochrana třetích osob a také pro informaci. Samotný nájemce tedy nezíská zápisem více práv. Hlavní rozdíl je tedy v tom, že zápis nájemního práva má pouze potvrzující účinky. Právo stavby vzniká až zápisem do veřejného seznamu. Oproti tomu nájemní právo vzniká už na základě nájemní smlouvy bez ohledu na to, zda se zapíše nebo nezapíše do veřejného seznamu.

Nájemní smlouvu lze sice převést jako celek a je tedy možné uvažovat o převoditelnosti nájmu, ale u převodu takových smluv je vždy nutný souhlas vlastníka nemovitosti a bez jeho souhlasu není převod uskutečnitelný. Oproti tomu při převodu práva stavby souhlas vlastníka pozemku vyžadován není.

Pokud by kdokoli na základě dlouhodobé nájemní smlouvy zřídil stavbu na pozemku pronajatém, platilo by, že vlastníkem stavby by se stal vlastník pozemku a stavba by s pozemkem splynula.

3.2.4.2 Právo osobního užívání pozemku

Nelze opomenout v tuto chvíli již zaniklý institut osobního užívání pozemku dle § 198 občanského zákoníku z roku 1964 a paragrafů následujících. Toto právo mohlo být zřízeno pouze za účelem, aby si občané na pozemcích, ke kterým se právo zřídí, mohli vystavět rodinný domek, chatu, garáž nebo zřídit zahrádku. Toto právo bylo možné zřídit i k pozemkům, na kterých tyto stavby již byly vystavěny nebo zahrádky zřízeny. Právo osobního užívání na rozdíl od práva stavby nebylo časově omezeno, avšak (stejně jako

¹¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

právo stavby) přecházelo na dědice, nebylo však samostatně převoditelné. Pokud se převádělo vlastnictví ke stavbě zřízené na pozemku v osobním užívání, přecházelo na nabyvatele i právo osobního užívání pozemku.

Pro vznik takového práva nepostačovala smlouva mezi vlastníkem pozemku a občanem. Uzavření takovéto smlouvy vždy předcházelo rozhodnutí příslušného okresního národního výboru o přidělení pozemku do osobního užívání včetně uvedení účelového určení. Až po právní moci takového rozhodnutí vzniklo občanovi právo, aby s ním byla uzavřena dohoda o zřízení práva osobního užívání pozemku. Dále bylo nezbytné, aby byla dohoda registrována státním notářstvím.¹²

3.2.4.3 Superedifikát

Toto označení bychom mohli vysvětlit jako samostatné stavby, zřízené dočasně, na cizím pozemku s úmyslem na tomto pozemku nezůstat natrvalo. O superedifikát se tedy jedná, pokud je zde zřejmý úmysl neponechat trvale stavbu na daném pozemku. O takovýchto stavbách se zmiňuje § 506 NOZ. Z právního hlediska jsou takovéto stavby považovány za věci movité, avšak movité věci zvláštního druhu.

3.2.4.4 § 1265 NOZ

Jsou zde zmíněna užívací věcná práva pro stavby na pozemku cizím, respektive pod jeho povrchem. Na základě takového ustanovení lze k prostoru nacházejícím se pod zemským povrchem zřídit věcná práva, která jsou zcizitelná a dědičná. Takto zřízená práva jsou zejména k železničním nebo silničním podzemním dopravním cestám, popřípadě k důlní činnosti. Odlišnost od práva stavby je v tom, že právo stavby se vztahuje k prostoru i nad zemským povrchem a právo stavby je také časově omezeno.

3.2.5 Stavby již zřízené

Dle § 1240 NOZ obsahujícího text „Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. **Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou**“¹³, je zřejmé, že právo stavby lze

¹² ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 27

¹³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

zřídit k pozemku, na kterém již nějaká stavba existuje. Jedná se zpravidla o případy rekonstrukce nebo dostavby existujících objektů.

Položme si otázku, zda stavba, která již existuje a ke které je zřízeno právo stavby, přestává být součástí pozemku po dobu, po kterou právo stavby trvá. Stavebník by měl již zřízenou stavbu převzít a vlastnit ji, což naznačuje, že stavba přestává být součástí daného pozemku. Chceme-li, aby se stavba stala součástí práva stavby, nesmí být stavba na stejné úrovni jako pozemek, na kterém stojí. Z toho plyne, vznikne-li právo stavby k již existující stavbě, tato stavba přestává být součástí pozemku.

Od zrušení a odstranění právní existence samostatných staveb se u práva stavby setkáváme s dvěma situacemi. Jako první je možné uvést stavbu, která již existuje a je součástí pozemku. Právo stavby se zřizuje k pozemku a beze sporu i k jeho součástí (zmíněné stojící stavbě). Je-li v době, kdy se uzavírá smlouva o právu stavby, na pozemku již několik existujících staveb a všechny tyto stavby jsou součástí tohoto pozemku, je dle odborníků možno právo stavby zřídit i pouze k jedné ze staveb a ostatní stavby zůstávají součástí pozemku. Z formálního hlediska ale právo stavby zatěžuje celý pozemek.

Druhým příkladem může být situace, kdy na pozemku, který chceme zatížit právem stavby, již nějaká stavba existuje, ale vlastníku pozemku nepatří. Tímto případem se zabývá § 3055 NOZ, který uvádí: „Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.“¹⁴ Myslím si, že pokud chceme zřídit právo stavby k pozemku určitého vlastníka, které by se vztahovalo i na existující stavbu s odlišným vlastníkem od vlastníka pozemku, nenajdeme v zákoně k vyřešení tohoto případu jakékoliv informace, jelikož zákon předpokládá vztah pouze dvou osob, a to vlastníka pozemku a stavebníka. V předem zmíněné situaci vystupují tři účastníci – vlastník pozemku, vlastník již existující stavby a stavebník a s takovou situací právní úprava zatím nepočítá. Naskytá se tedy otázka k diskusi, jak tuto problematiku vyřešit nějakým vhodným způsobem.

¹⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

3.2.6 Omezení práva stavby pouze na určitou část (poschodí) již existující stavby

Značný problém může působit zřízení práva stavby pouze k určité části stavby již existující. V některých zemích, mezi které patří např. Rakousko, je takovýto postup zakázán. Právo stavby se musí vztahovat pouze na budovu jako celek a zřízení práva stavby na část budovy nebo podlaží není přípustné. Horizontální dělení stavby je nemožné, ale je možné využít dělení budovy vertikálním způsobem.

V občanském zákoníku nenajdeme výslovný zákaz na omezení práva stavby jen na určitou část stavby již existující, ale v důvodové zprávě k NOZ, konkrétně k § 1240, se dočteme, že se vždy hovoří o stavbě jako celku a z toho plyne, že právo stavby nelze zřídit jen k některé části stavby nebo k jednotlivým podlažím stavby apod. Účelem toho, že nelze zřídit právo stavby pouze k částem stavby, je nekomplikovat zbytečně vztahy mezi účastníky práva stavby. K otázkám nástavby neboli přístavbě dalších pater zákon ani důvodová zpráva nepodávají žádné informace.

Absence právní úpravy ohledně možnosti nástavby je značně omezující. V reálném životě se můžeme setkat se situací, kdy vlastník již existující stavby by rád dal jiné osobě možnost dostavět například několik pater na již stávající budovu a také by mu rád umožnil užívání jako stavebníkovi, přičemž sám chce po celou dobu trvání práva stavby plně užívat dosavadní stavbu (patra) jako vlastník. Bohužel tento případ není prozatím současnou právní úpravou akceptován. Právní úprava uvádí, že je nutné, aby se jednalo o samostatné budovy, nikoliv pouze o části staveb. V některé literatuře se setkáváme s poznatkou, že zřízení práva stavby na horizontálních částech není možné, ale na samostatných vertikálních částech právo stavby zřídit lze. Opět zde nastává otázka k zamyšlení, zda tuto problematiku nepodrobit hlubší analýze se snahou vyřešit tento problém vhodnou právní úpravou.

3.3 Převoditelnost a zděditelnost práva stavby

3.3.1 Obecná fakta

V § 1252 NOZ se dočteme, že právo stavby je převoditelné. Převoditelnost práva stavby je jeho základním znakem doslovně uvedeným v zákoně. Slovem převoditelnost rozumíme možnost změny osoby v podobě vlastníka v důsledku právního jednání za doby života každého z účastníků. Obecně lze také vyvodit závěr, že čím kratší doba zbývá do konce práva stavby, tím obtížnější bude jeho převoditelnost.

Souhlas vlastníka pozemku s převodem práva stavby je možno považovat za určitou formu zákazu převodu, a takovéto ujednání by bylo v rozporu se základním principem obsahujícím právo stavby a tím je právě jeho převoditelnost. Tudiž souhlas vlastníka pozemku při převodu práva stavby není zapotřebí.

3.3.2 Zákaz převodu práva stavby

Pokud by byla převoditelnost práva stavby s věcnými účinky ve smlouvě zcela vyloučena, nastávají zde teoreticky dvě možnosti. První z možností je považovat takovéto ujednání za zdánlivé či neplatné, ale zbytek smlouvy nebude nijak dotčen. V druhé možnosti se naskýtá řešení vzít smlouvu o právu stavby jako celek a přeradit ji pod jiný smluvní typ, jehož náležitosti původní smlouva již obsahuje. Nesmíme zde opomenout § 574 NOZ, který uvádí, že na právní jednání je zapotřebí hledět spíše jako na platné než na neplatné.

Oddělitelnost ujednání. Nově v NOZ nalezneme doplněné ustanovení, že je nutné brát zřetel především na zájem stran a na to, zdali by se vůbec jednáající osoba rozhodla právně jednat, kdyby včas rozpoznala neplatnost takovéto smlouvy. Je ale velmi obtížné posoudit, zda by vlastník pozemku uzavřel smlouvu o právu stavby, která by neobsahovala zákaz převodu práva stavby, a naopak, zda by stavebník uzavřel smlouvu obsahující zákaz převodu práva stavby. Všichni pravděpodobně dospějí ke stejnému závěru, že takováto smlouva by stavebníkem uzavřena nebyla.

Konverze. Dle konceptu konverze, neboli převedení smlouvy na jiný typ, by nebylo možné smlouvu o právu stavby, která by obsahovala zákaz převodu tohoto práva, považovat za smlouvu, která by odpovídala ustanovení o právu stavby. Smlouva s takovýmto ujednáním by nemohla být brána jako podklad, na základě, kterého by došlo k zápisu práva do veřejného seznamu. Jinými slovy lze říci, pokud smlouva obsahuje ujednání o zákazu převedení práva stavby na jakoukoliv třetí osobu, nemůže se jednat o smlouvu pro právo stavby.

O možnosti překvalifikovat smlouvu na jiný smluvní typ se dočteme v § 575 NOZ, který uvádí: „má-li neplatné právní jednání náležitosti jiného právního jednání, které je platné, platí toto jiné právní jednání, pokud je z okolností zřejmé, že vyjadřuje vůli

jednající osoby.“¹⁵ Otázkou konverze neplatného právního úkonu na jiný úkon, který se již stane platným, se zabýval několikrát i Nejvyšší soud, ale k nějakému jednotnému závěru z výsledných rozhodnutí nelze dospět.

3.3.3 Zděditelnost práva stavby

Nelze opomenout tento podstatný obsah práva stavby, a to jeho zděditelnost – být předmětem dědického řízení. V NOZ nenajdeme konkrétnější úpravu ohledně dědictví práva stavby. Z logického hlediska vyplývá, že zůstavitelem může být jenom stavebník jako fyzická osoba, ale dědicem může být i osoba právnická.

V situacích, které nastanou v důsledku smrti stavebníka, se využívá současných předpisů dědického práva. Je zde možnost přechodu práva stavby na dědice nebo jiného právního nástupce a dále možnost sloučení práva stavby a vlastnictví pozemku do jedné osoby. Ani zdědění práva stavby není možné smluvně vyloučit, lze ho pouze omezit např.: vyloučením konkrétního dědice. Otázka děditelnosti práva stavby zajisté souvisí s otázkou možnosti nebo nemožnosti omezit dobu trvání práva stavby jen na dobu života vlastníka pozemku nebo stavebníka.

3.4 Dočasnost práva stavby

3.4.1 Obecně o dočasnosti práva stavby

Jedním z dalších základních rysů práva stavby je jeho dočasnost, která jde ruku v ruce s jeho dlouhodobostí. Doba trvání práva stavby je v různých konceptech zpravidla časově omezená, a to spíše horní hranicí než dolní. Existují ovšem úpravy, kde ani horní ani dolní hranice nejsou zákonem stanoveny. Právo stavby však musí být vždy sjednáno jako dočasné právo.¹⁶

Omezení práva stavby na určitou dobu má za cíl, zabránit trvalému oddělení pozemku od povrchu, tudíž je nutné, aby délka práva stavby byla časově omezena.

¹⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

¹⁶ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 55

3.4.2 Zákonné omezení délky trvání práva stavby

Doba trvání práva stavby není upravena žádnými právními normami. Dle zákonného rámce je možno uvažovat o nejdelší a popřípadě i nejkratší zákonné doby, na kterou je právo stavby možno sjednat. Může ale nastat situace, že si strany sjednají libovolnou délku trvání práva stavby. Do stanovení délky, po kterou bude právo stavby trvat, se promítnou zejména očekávané výnosy ze vzniklé stavby a doba, po kterou bude placen stavební plat. V některých publikacích se můžeme dočíst, že autoři odhadují, že doba práva stavby by se měla zřizovat na dobu, dokud se nevrátí vložené finanční prostředky stavebníkovi plus dalších 20 let. Například ve Francii nebo Anglii se smlouvy uzavírají na 99 let. Na vysvětlenou délky 99 let se dovídáme, že tato doba je odvozována od délky tří lidských životů, jiné vysvětlení je, že vlastník pozemku se snažil stavebníkovi nabídnout co možná nejlepší podmínky, a také je tato doba vysvětlována jako dlouholetá tradice. Jistým problémem takovýchto smluv je nemožnost odhadu vývoje ceny nemovitostí po takto dlouhou dobu, pokud je výše stavebního platu závislá na inflaci. Taková situace je nevýhodná zejména pro vlastníka pozemku, ale odměnou mu bude nově postavená stavba. Naopak v německém nebo nizozemském právu nejsou zákonné doby trvání práva stavby nikterak stanoveny.

Zákon jasně uvádí, že právo stavby je možné zřídit pouze jako právo dočasné. Je tedy nutné, aby byl patrný konečný den doby, na kterou je právo stavby zřizováno. Není stanoveno žádné pevné časové rozpětí ani interval.

V právních úpravách jiných zemí se setkáváme s minimální dobou délky trvání práva stavby především z toho důvodu, aby se zabránilo provádění nekvalitních staveb s krátkou dobou životnosti, jelikož stavba poté připadne vlastníkovi pozemku. Jelikož proti plnění za umožnění zřízení práva stavby se skládá ze stavebního platu a z možnosti získat nově postavenou stavbu, bylo by pro vlastníka pozemku získání nekvalitní stavby velmi nevýhodné. Například v rakouské právní úpravě je minimální doba pro trvání práva stavby 10 let, ve francouzské právní úpravě 18 let a v belgické právní úpravě 27 let.

V § 1244 NOZ odst. 1 se dočteme, že „právo stavby lze zřídit jen jako dočasné; nesmí být zřízeno na více než 99 let. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno,

musí být patrný z veřejného seznamu“¹⁷. Tedy v porovnání s některými zahraničními právními úpravami naše současná právní úprava nemá stanovenou minimální dobu pro trvání práva stavby. Stanovena je pouze maximální doba trvání práva stavby.

Při uzavírání smlouvy o právu stavby je nutné brát zřetel, jakým způsobem se stanoví doba trvání dané smlouvy. Zejména je nutné určit poslední den doby, na kterou se právo stavby zřizuje, což uvádí také § 1244 NOZ. Tento den musí být zjistitelný z veřejného seznamu. Pro určité případy je také nutno stanovit, od kterého dne se začíná počítat doba trvání práva stavby, pokud není konec stanoven konkrétním datem a doba trvání je vyjádřena například v letech nebo měsících, které se počítají od určitého dne.

Je velmi důležité rozlišovat den vzniku práva stavby a den, od kterého se bude počítat doba trvání práva stavby. Jelikož právo stavby je právo věcné, první den trvání práva stavby se může krýt se dnem zápisu do veřejného seznamu nebo se může stanovit i některý pozdější den. Jakýkoliv okamžik před uskutečněním vkladu nelze brát za počátek vzniku práva stavby jako věcného práva, ale od tohoto okamžiku můžeme začít počítat trvání délky práva stavby. Souhrnem lze říci, že den, od něhož začne běžet doba trvání práva stavby, nemusí být stejný jako den vzniku práva stavby. Od data uzavření smlouvy o právu stavby do jejího konce může uplynout více než 99 let, podstatné je, že nesmí být překročen limit 99 let, který se počítá od učinění zápisu do veřejného seznamu.

§ 605 NOZ odst. 2 uvádí, že „konec lhůty nebo doby určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá skutečnost, od níž se lhůta nebo doba počítá. Není-li takový den v posledním měsíci, případně konec lhůty nebo doby na poslední den měsíce“¹⁸. Doba trvání práva stavby nemusí být nutně uvedena v letech, můžeme ji vyjádřit například počtem let a dnů, počtem měsíců, pouze počtem dnů apod.

Stanovení posledního dne trvání práva stavby nečiní obtíže u smluv, kde je doba trvání vyjádřena konkrétním datem, např. 31.12.2080. Oproti tomu uvádí-li smlouva slovní vyjádření doby trvání, např. 80 let, je možné brát jako počátek den uzavření smlouvy a od tohoto dne počítat 80 let nebo je možné dobu 80 let počítat ode dne zápisu do veřejného

¹⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

¹⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

seznamu. Jiným vyjádřením je například sjednat konec práva stavby např. na Velikonoční pondělí konkrétního roku. Jedná se sice o variabilní datum, ale s dostatečným konkrétním určením. Může být také ujednáno, že doba trvání práva stavby bude 85 let a začne se počítat ode dne učinění vkladu do katastru nemovitostí. V daném okamžiku není sice jasné kdy ke vkladu dojde, ale po učinění vkladu již bude tato doba nezpochybnitelná a poslední den velmi snadno zjistitelný.

3.4.3 Sjednání delší než maximální zákonné doby pro trvání práva stavby

Položme si zde otázku: Jaké právní důsledky nastanou, pokud sjednaná doba práva stavby bude přesahovat 99 let? Bude celá smlouva o zřízení práva stavby brána jako neplatná a vklad do veřejného seznamu nebude možno provést nebo bude brána jako neplatná pouze část obsahující dobu trvání práva stavby? A může být toto neplatné ujednání ohledně doby trvání práva stavby automaticky nahrazeno dobou 99 let? Většina autorů zastává názor, že celá smlouva o zřízení práva stavby je neplatná, ale zároveň nevylučují, aby zasáhl do takovéto smlouvy soud. Pokud si přečteme § 574 NOZ, zjistíme, že na právní jednání je třeba pohlížet jako na platné než jako na neplatné. Z toho plyne, že by se spíše mělo nahlížet na smlouvu o zřízení práva stavby jako na platnou než jako na neplatnou. V tomto případě by zřejmě postačila úprava nezákonného rozsahu. Jednalo by se nejspíše o nezákonné určení časového rozsahu, do kterého by zřejmě zasáhl soud. Toto celé je ale spíše pouze hypotetická otázka, jelikož katastr nemovitostí by smlouvou o zřízení práva stavby s nezákonnou delší dobou nejspíše vůbec nezapsal.

3.4.4 Důsledky neuvedení doby trvání práva stavby ve smlouvě

Zajisté může nastat situace, kdy ve smlouvě o zřízení práva stavby nebude uveden údaj o době trvání práva stavby. Naskýtá se zde možnost, zda v takovémto případě použijeme fikci, tj. právo stavby se sjedná na nejdelší zákonem povolenou dobu, tj. 99 let, nebo zda budeme nahlížet na celou smlouvu jako na neplatnou – nebo-li budeme na ni nahlížet jako na zdánlivé jednání podle § 554 NOZ, ke kterému se nepřihlíží.

Z jedné strany je uzákoněno, že právo stavby se zřizuje vždy jen jako dočasné právo – to zakládá povinnost uvést dobu trvání do smlouvy. Pokud si přečteme § 2204 NOZ, zjistíme, že pokud si strany neujednají dobu trvání, platí zde, že se jedná o dobu neurčitou. Z přečtení tohoto paragrafu vyplývá, že pokud by smlouva o zřízení práva stavby neobsahovala žádný časový údaj, z něhož by byla patrná doba trvání práva stavby, bylo by

možno považovat takovou smlouvu za neplatnou nebo také za jinou smlouvu, než smlouvu o právu stavby.

Jak již bylo několikrát zmíněno, na právní jednání je zapotřebí hledět spíše jako na platné než jako na neplatné. Tento přístup zastává také § 577 NOZ, který uvádí, že „je-li důvod neplatnosti jen v nezákonném určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu, soud rozsah změni tak, aby odpovídal spravedlivému uspořádání práv a povinností stran; návrhy stran přitom vázán není, ale uváží, zda by strana k právnímu jednání vůbec přistoupila, rozpoznala-li by neplatnost včas“¹⁹. Na základě tohoto paragrafu je tedy možné upravit právní jednání z důvodu neplatnosti určení časového rozsahu. Jestliže je možná takováto změna časového rozsahu, může to být analogicky použito i pro chybějící časový údaj ve smlouvě? Mnoho autorů komentářů k NOZ zastává názor, že změnu je možno provést pouze za předpokladu, pokud neplatnost smlouvy spočívá pouze v nezákonném časovém rozsahu. Pokud zde není časový údaj uveden vůbec, bylo by tedy možné dle § 2204 považovat takovou smlouvu o zřízení práva stavby za smlouvu, která je uzavřena na dobu neurčitou?

Například belgická právní úprava již takovou situaci zdárně vyřešila. Pokud smlouva o právu stavby neobsahuje žádný časový údaj, ze kterého by bylo možné odvodit dobu trvání práva stavby, považuje se taková smlouva za smlouvu uzavřenou na maximální možnou dobu, tj. na 99 let.

3.4.5 Omezení doby trvání práva stavby na určitou událost

Dle § 1244 musí být patrný poslední den doby, po kterou je zřízeno právo stavby, a tento den musí být zjistitelný z veřejného seznamu. Omezit tedy dobu trvání práva stavby např. na dobu života vlastníka pozemku nebo stavebníka by z předem popsaného důvodu nebylo možné, jelikož konec trvání práva stavby by nebylo možné přesně určit. Nejspíše by zde šlo o rozvazovací podmínku uvedenou v § 1246 NOZ, ke které se, jak je psáno v zákoně, nepřihlíží. Oproti české právní úpravě, německá právní úprava uvádí, že je možné ujednat ve smlouvě závazek, že pro případ smrti stavebníka právo stavby přejde na vlastníka pozemku.

¹⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

3.4.6 Prodloužení doby trvání práva stavby

3.4.6.1 Obecně o prodloužení doby

V § 1245 NOZ se lze dočíst, že právo stavby je možné prodloužit jen se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby. Nejedná se tedy o předem sepsané ujednání ve smlouvě, ale toto ujednání se sjednává až za doby trvání práva stavby. V NOZ se nikde nedočteme, že některá ze stran by měla právo k prodloužení stávající smlouvy o právu stavby. Je zde pouze zmínka, že je možno dodatečně dojednat prodloužení smlouvy o právu stavby se souhlasem některých osob. Pokud nahlédneme do důvodové zprávy týkající se tohoto ustanovení je zde krátký odkaz, že právo stavby, které je zřízené na určitou dobu, může být prodlouženo.

3.4.6.2 Prodloužení doby trvání práva stavby nad 99 let

Položme si zde otázku, je možné, aby celková doba trvání práva stavby (počáteční sjednaná doba pro právo stavby a dodatečně sjednaná doba prodloužení) překročila maximální možnou dobu, tj. 99 let? V české právní úpravě bychom odpověď na takovou otázku hledali marně. Je ale velice pravděpodobné, že takový případ mezi smluvními stranami může lehce nastat.

Pokusím se zde uvést dva příklady, kterými se zabývalo již několik autorů. V prvním příkladu bude sjednáno právo stavby na dobu 60 let. Před uplynutím této sjednané doby dojde k vzájemné dohodě stran, že chtějí prodloužit dobu trvání práva stavby o dalších 25 let. Tato situace by neměla způsobovat žádný problém, jelikož součet původní a nově sjednané doby nepřekračuje maximální zákonnou lhůtu 99 let. Jako druhý příklad si uvedme, že právo stavby bude sjednáno opět na dobu 60 let. Zde si ale strany před uplynutím této sjednané doby vzájemně dohodnou, že chtějí prodloužit dobu trvání práva stavby o dalších 45 let, celkem tedy na 105 let. V tomto případě je ale velmi nejasné, zda je takovéto prodloužení doby trvání práva stavby vůbec možné, popřípadě zda celé ujednání o prodloužení doby pro právo stavby bude považováno za neplatné, popřípadě zdánlivé, nebo zda bude neplatná pouze ta část překračující maximální zákonnou lhůtu 99 let.

Většina autorů se shoduje v tom, že je možné prodloužit dobu trvání práva stavby, ale pouze za předpokladu, že původní sjednaná doba byla kratší než 99 let. Z tohoto závěru lze odvodit, že celková doba trvání práva stavby včetně prodloužení by neměla přesáhnout maximální zákonem stanovenou lhůtu 99 let.

Zdá se tedy, že otázka možnosti překročení celkové doby trvání práva stavby cestou prodloužení nad souhrnný limit 99 let může způsobovat značné interpretační problémy a spoléhat se pouze na benevolentní přístup soudů může mít pro účastníky smlouvy o právu stavby nečekané důsledky.²⁰

3.4.6.3 Automatické prodloužování práva stavby

Velmi zjednodušeně si můžeme představit, že strany si ve smlouvě ujednají automatické prodloužování práva stavby. Toto ujednání by fungovalo na principu, pokud některá ze zúčastněných stran neučiní žádné kroky před sjednaným termínem skončení práva stavby, toto právo bude automaticky prodlouženo o předem dohodnutou dobu. V NOZ se můžeme dočíst o možnosti prodloužení smluv „mlčky“, zejména u nájmu. Zde platí, užívá-li nájemce například byt i po uplynutí sjednané nájemní doby a zároveň pronajímatel nevyzve nájemce do doby 1 měsíce, aby mu byt odevzdal, platí zde, že nájemní smlouva se uzavře znovu za neměnných podmínek, které byly ujednány v původní smlouvě. Pokud byla původní nájemní doba kratší než 1 rok, prodloužení nájemní smlouvy je o stejný počet dnů nebo měsíců. Pokud však byla předchozí nájemní doba delší než 1 rok, nová automaticky prodloužená nájemní doba je uzavřena přesně na rok. Učinila-li některá ze stran před koncem nájemní doby nějaký krok k tomu, že nemá zájem na pokračování nájmu, automatické prodloužení nájmu zde nenastane.

Výše uvedené pravidlo o prodloužení smlouvy „mlčky“ není uvedeno v právní úpravě týkající se práva stavby. Pokud by se ale sjednalo ve smlouvě takovému ujednání, je zde problém s jeho platností a závazností. Nejspíše by takovému ujednání muselo být zapsáno do veřejného seznamu, jelikož musí být přesně známý poslední den, do kdy právo stavby trvá. Dále je velmi diskutabilní, zda může celková doba původně sjednané doby a všech prodloužení překročit zákonnou lhůtu 99 let.

3.4.7 Zákaz rozvazovací podmínky a možnost výpovědi

Zde je nutné říci, že jako nejběžnější důvod pro skončení práva stavby, je uváděno uplynutí doby, na kterou bylo sjednáno právo stavby. Je zde možné dřívější ukončení práva stavby, ale pouze z velmi vážných důvodů a ve velmi omezené míře. Pokud dojde k

²⁰ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 66

ukončení práva stavby na základě rozvazovací podmínky, nepatří tato skutečnost do předčasného ukončení práva stavby.

Důvodem, proč jsou rozvazovací podmínky zakázány ve smlouvách o právu stavby, je zájem o zvýšení právní jistoty obou zúčastněných stran. Na straně jedné ochrana věřitelů, jejichž zájmem je příjem celého stavebního platu, a na straně druhé ochrana stavebníka mít na pozemku vlastníka stavbu po celou sjednanou dobu a maximálně ji využívat.

Pokud dojde ke sjednání rozvazovací podmínky ve smlouvě, tato podmínka nemá právní účinky a k takové podmínce se vůbec nepřihlíží a jedná se o zdánlivé jednání. Značný problém může způsobovat určení, co je a není podmínkou. Obecně si lze pod tímto pojmem představit určitou okolnost, která vznikne z pravidla až v budoucnosti. Například rozvazovací podmínkou může být nezahájení nebo nedokončení sjednané stavby do předem sjednaného termínu nebo neplacení stavebního platu stavebníkem a výsledkem této rozvazovací podmínky by byl zánik práva stavby.

Ujednání smlouvy o právu stavby obsahující rozvazující podmínku by bylo považováno za zdánlivé, i kdyby byly jednajícími osobami zamýšleny jen závazkověprávní účinky. Ujednání o rozvazovací podmínce je nutné odlišit od ujednání o právu odstoupit od smlouvy a ujednání o právu dát výpověď ze smlouvy. Rozvazovací podmínka totiž pro to, aby došlo k zániku účinků právního vztahu, nevyžaduje žádné další právní jednání, nastává tím, že určitá situace nastane. Ke skončení právního vztahu odstoupením či výpovědí je však nutné právní jednání oprávněné strany, která se může/musí rozhodnout, zda k takovému opatření sáhne.²¹

Zde je nutné poznamenat, že kdyby zákon nezakazoval rozvazovací podmínku, nejspíše by k zániku práva stavby došlo až výmazem z veřejného seznamu.

Kromě rozvazovacích podmínek zmíněných v předešlých odstavcích je nutno neopomenout **odkládací podmínky**. Je nezpochybnitelné, že je možno sjednat odkládací podmínky pro jednotlivá práva a povinnosti plynoucí z práva stavby. Je možné také odkládat jednotlivé účinky právních jednání. Zpravidla musí být odkládací podmínka splněna do doby, než katastrální úřad provede zápis o vzniku práva stavby do veřejného seznamu.

²¹ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 69

Často je před počátkem stavby nutno splnit některé podmínky, bez kterých nelze stavbu realizovat. Může to být například získání stavebního povolení od příslušného orgánu, prozkoumání pozemku, zda vyhovuje budoucí stavbě – kontaminace půdy, nestabilní podloží atd. Všem je zřejmě jasné, že v případě nezískání stavebního povolení, nemá právo stavby pro stavebníka v tuto chvíli téměř žádný význam. Bohužel není možné si ujednat, že právo stavby zapsané do veřejného seznamu bude účinné až po vydání stavebního povolení. Tento postup je neproveditelný, jelikož právo stavby vzniká a jeho účinnost nastává zápisem do katastru nemovitostí.

Lze ale připustit sjednání odkládací podmínky jen pro některá práva nebo povinnosti týkající se práva stavby, mezi které patří např.: platba stavebního platu se odloží až na den, kdy bude stavba zprovozněna nebo povinnost zahájit stavební práce se odsouvá na den, kdy stavební povolení nabude právní moci nebo že stavební práce začnou do určitého data, např. do 3 měsíců od vydání stavebního povolení.

Jako příklad k odkládacím podmínkám si můžeme uvést situaci, která se stala ve Francii, kdy si zúčastněné strany v 2003 sjednaly příslib ke smlouvě o právu stavby, s tím, že bude uzavřena do konce června roku 2006. Uzavření smlouvy o právu stavby ale podléhalo celkem osmi odkládacím podmínkám, z nichž jednou bylo právě získání pravomocného povolení stavby do konce června roku 2006. Stavebník (společnost McDonald's) si do smlouvy nechal zanést, že smlouva může být uzavřena, i pokud nebudou splněny všechny odkládací podmínky nebo jen některá. Stavebník povolení do konce června 2006 nezískal, vzdal se této nesplněné odkládací podmínky a požadoval uzavření smlouvy s vlastníkem pozemku, ale vlastník pozemku podpis smlouvy odmítl. Následně byla podána stavebníkem žaloba ke Kasačnímu soudu na nahrazení souhlasu vlastníka pozemku. Soud však této žalobě nevyhověl a stanovil závěr, že v případě, kdy nejsou splněny všechny odkládací podmínky, je stavebník oprávněn požadovat pouze zrušení smlouvy, nikoli její splnění.

V České republice se začal šířit názor, že je možné obejít zákaz rozvazovací podmínky, a to „stanovením specifických podmínek pro odstoupení“, což zákon výslovně nezakazuje. Jedná se ale o mylný a nesprávný postup, jelikož odstoupení od smlouvy o právu stavby je možné pouze do doby, než bude učiněn vklad do veřejného seznamu. Poté by připadala v úvahu možnost použít výpověď. Ale v případě institutu práva stavby je vždy snaha o dlouhodobý a stabilní vztah k zatížené nemovitosti – což je podloženo zákazem

rozvazovacích podmínek a tím zamezení předčasnému ukončení práva stavby prostřednictvím např. zmíněné výpovědi.

3.5 Vznik práva stavby

3.5.1 Obecně o vzniku práva stavby

Nejčastějším způsobem, se kterým se můžeme setkat při vzniku práva stavby, je **vznik na základě smlouvy** a v tomto případě právo stavby vznikne až zápisem do veřejného seznamu. Další způsoby vzniku práva stavby jsou vydržením nebo na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci. Vznik formou závěti či odkazu není nikterak upraven českou právní úpravou. Nejčastější z těchto možností je tedy vznik na základě smlouvy a se vznikem vydržením nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se setkáváme pouze okrajově.

Aby mohlo vzniknout právo stavby, není vyžadováno žádné povolení, myšleno je zejména stavební povolení. Někteří autoři uvádějí, že je možné do smlouvy o právu stavby zanezt dodatek, že nesmí být stavba realizována, dokud stavebník nezíská platné stavební povolení. Neobdržení stavebního povolení však není možné brát jako důvod pro zánik práva stavby, ale může mít za následek odkladu některých povinností stavebníka.

Vznik práva stavby vydržením je dalším možným způsobem vzniku práva stavby. V § 1244 NOZ odst. 2 je uvedeno, že „nabyli-li stavebník právo stavby vydržením, nabývá je na dobu 40 let. Jsou-li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou je právo stavby zřízeno, k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit“²². Pokud má právo stavby vzniknout vydržením, předpokládá se zde předchozí doba nepřetržité držby v délce 10 let. Zákon ale neuvádí, čeho se tato nepřetržitá držba týká. Zda se míní držba stavby, která byla postavena osobou odlišnou od vlastníka pozemku, na kterém stavba stojí, nebo držba pozemku.

Vznik práva stavby rozhodnutím orgánu veřejné moci je po vzniku smlouvou a vzniku vydržením dalším možným způsobem, jak lze právo stavby zřídit. Pro případ, kdy je stavba zřízena na cizím pozemku, soud zpravidla postupuje podle § 1086 NOZ. Tento paragraf uvádí ve svém prvním odstavci, že „kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez

²² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Také vlastník pozemku má právo po zřizovateli stavby požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu²³ a v druhém odstavci dodává, že „soud na návrh některé ze stran přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku náhradu“²⁴. Není zde možnost, aby soud svým rozhodnutím zřídil právo stavby k dotčenému pozemku. Řešením by také v této situaci mohlo být, zřídil právo stavby dodatečnou smlouvou, ale to dle současné právní úpravy není možné.

Můžeme se se také setkat s problematikou ohledně **restituce práva stavby**. Dle naší právní úpravy, právo stavby nebylo a není možné restituovat a tuto skutečnost potvrdil nedávno i Ústavní soud.

3.5.2 Obsah smlouvy o zřízení práva stavby

Prvním zásadním krokem, aby právo stavby mohlo vzniknout, je sepsání smlouvy o zřízení práva stavby. Ale sepsaná smlouva představuje pouze obligační jednání – titul. K samotnému vzniku práva stavby je však zapotřebí vklad do veřejného seznamu, který se provede na základě této smlouvy. Pro upřesnění je potřeba říci, že se nejedná o smlouvu sloužící k převodu nemovité věci, protože toto právo stavby ještě nemohlo vzniknout, jelikož vzniká, jak již bylo dříve zmíněno, až zápisem do veřejného seznamu. Pokud by se jednalo o převod, musela by již věc existovat a být ve vlastnictví jiné osoby a muselo by se jednat o převod na nového vlastníka. Nelze ani říci, že se jedná o převod věci, jelikož tato věc, v čase, kdy bude uzavírána smlouva, nemá možnost nikterak existovat, jelikož vzniká, jak již bylo opět dříve zmíněno, až zápisem do veřejného seznamu.

V § 11 NOZ se uvádí, že „obecná ustanovení o vzniku, změně a zániku práv a povinností ze závazků v části čtvrté tohoto zákona se použijí **přiměřeně** i na vznik, změnu a zánik jiných soukromých práv a povinností“.²⁵ Po pozorném přečtení zjistíme, že je zde uvedeno slovíčko přiměřeně, což znamená, že tyto vztahy se nemusí řídit určitou právní úpravou v plném rozsahu nebo se musí řídit jen některými částmi určité právní úpravy. Je zde tedy možnost se v některých částech odchýlit od příslušné právní úpravy.

²³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

²⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

²⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

3.5.3 Forma smlouvy

V České republice existují určité formální požadavky na vznik práva stavby, a to nutnost písemné formy smlouvy a následně zápisu do veřejného seznamu. Jelikož se u práva stavby jedná o absolutní majetková práva k cizí nemovité věci, je dle § 560 NOZ, který uvádí, že „písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší“²⁶, nutno dodržet písemnou formu smlouvy o právu stavby. Dále je zde nutnost, aby podpisy všech zúčastněných stran byly na jedné a téže listině, což je možné se dočíst v § 561 NOZ odst. 2.

3.5.4 Podstatné náležitosti smlouvy

Je nutné si připomenout, že uzavření smlouvy o právu stavby, zavazuje zúčastněné strany a všechny zúčastněné strany mají navzájem určité povinnosti a také oprávnění.

Náležitosti, které by měla každá smlouva o právu stavby obsahovat je možné rozdělit na podstatné neboli obligatorní a dále na méně podstatné/nepodstatné neboli fakultativní. Dále je zde dělení ujednání, a to na účinky věcněprávní a na účinky závazkové. V NOZ nikde nenajdeme taxativní výčet náležitostí smlouvy o právu stavby. Bezpochyby lze mezi podstatné náležitosti zařadit:

- ujednání o právu stavebníka mít na pozemku vlastníka pozemku nebo pod jeho povrchem stavbu, a to jako ujednání s věcnými účinky
- označení pozemku, který má být zatížen právem stavby
- popis stavby (minimálně účel stavby)
- doba trvání práva stavby.²⁷

Právo zřídit stavbu je nejpodstatnějším ujednáním smlouvy o právu stavby a tvoří tzv. jádro smlouvy. Bez takového ujednání by nebylo možné nějakou stavbu vůbec zřídit. Označit pozemek se řadí mezi záležitosti obligatorní neboli podstatné. Lze to provést poměrně přesně, neboť každá takováto nemovitost, např. pozemek, již existuje a je zapsána ve veřejném seznamu a náleží jí tedy příslušné konkrétní číselné označení. Ohledně popisu stavby zákon neukládá žádnou povinnost popisu zamýšlené stavby, ale téměř vždy se

²⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

²⁷ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 80

specifikace zamýšlené stavby do smlouvy také zaznamenává. Poslední bod, doba trvání práva stavby, se také řadí mezi obligatorní náležitosti dané smlouvy. Ze smlouvy musí být zřejmý poslední den trvání práva stavby, jelikož celková doba trvání práva stavby nesmí překročit zákonem stanovenou lhůtu 99 let.

Dále je zapotřebí zmínit velmi důležitou část smlouvy, kterou je **stavební plat**. Nejedná se o povinný údaj, ale velmi obvyklý. Málo kdy nastane situace, že by bylo právo stavby zřízeno bez jakékoli úplaty, ať už jednorázové či opakované. Je zde také možnost využít kombinace stavebního platu, a to jednorázového platu společně s periodickými splátkami. Zákon také nikde neuvádí, že pokud bude právo zřízeno bezúplatně, tato skutečnost musí být napsána do smlouvy. Položme si zde otázku, jak posoudit, zda se bude jednat o smlouvu bezúplatnou, s jednorázovou úplatou, s periodickými splátkami nebo smlouvu s kombinovanými splátkami, pokud ve smlouvě nebude uveden žádný údaj, ze kterého by to bylo patrné? Odpověď na tuto otázku nalezneme v § 1792 NOZ, který ve svých dvou odstavcích uvádí, že „plyne-li ze smlouvy povinnost stran poskytnout a přijmout plnění za úplatu, aniž je ujednána její výše, či způsob, jakým bude tato výše určena, platí, že úplata byla ujednána ve výši obvyklé v době a v místě uzavření smlouvy. Nepodaří-li se takto výši úplaty určit, určí ji soud s přihlédnutím k obsahu smlouvy, povaze plnění a zvyklostem“²⁸ a dále „byla-li úplata ujednána v rozporu s právními předpisy o cenách, platí za ujednanou ta, která je podle těchto předpisů přípustná“²⁹.

Do smlouvy lze také zanechat **závazek stavebníka provést stavbu**, ale o tomto závazku v právní úpravě nenajdeme žádnou zmínku a nejedná se tedy o náležitost, který by byla podstatná pro uzavření smlouvy. Dostačující je, pokud bude ve smlouvě uvedeno, že stavebník má právo mít stavbu s konkrétně uvedeným účelem na konkrétním pozemku konkrétního vlastníka. Mezi nepodstatné náležitosti smlouvy můžeme uvést také **provedení stavby do určité doby**, které opět není nutné do smlouvy uvádět, a smlouva bude platná i bez tohoto ustanovení.

²⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

²⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

3.5.5 Provedení zápisu do veřejného seznamu

Pro vznik práva stavby není nutná pouze platná a účinná smlouva, ale je zapotřebí i provedení zápisu do veřejného seznamu. Takovýto postup je typický pro veškerá věcná práva. Nutnost zápisu práva stavby do veřejného seznamu je uzákoněna v § 1243 NOZ odst. 2, který říká, že „právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu. Zápisu do veřejného seznamu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci.“³⁰

Dopad nového právního institutu, kterým je myšleno právo stavby, se projevil v právních předpisech, které upravují veřejné seznamy, a to konkrétně změny v katastrálním zákoně a v jeho příslušné prováděcí vyhlášce. Právo stavby se nyní eviduje jako nemovitost a současně jako zatížení pozemku.

Právo stavby je bráno jako samostatná movitá věc a tím pádem se zapisuje na samostatný list vlastnictví, kde budou uvedeny všechny důležité údaje podle §12 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Jedním z nejdůležitějších údajů uvedených na listu vlastnictví je právě údaj o účelu práva stavby. Jelikož účel práva stavby je již definován zákonem, je zde myšlen nejspíše účel stavby, která má být zřízena na zatíženém pozemku nebo účel již stavby existující např.: garáž nebo sklad.

Je-li sjednán nějaký stavební plat poté zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno, což se můžeme dočíst v § 1247 NOZ. Veškerá reálná břemena, která zatěžují nemovitost, jsou zapisována do veřejného seznamu. Bude tedy účelné zapsat do veřejného seznamu i reálné břemeno stavebního platu.

„Otázkou může být pořadí zápisu zatížení práva stavby stavebním platem. Podle rakouské právní úpravy je reálné břemeno stavebního platu neoddělitelně spojeno s právem stavby. Proto by se při zápisu do veřejného seznamu mělo používat nejlepší pořadí, zatímco jiná věcná práva, jako zástavní práva a zatížení, která zajišťují peněžní plnění nebo odporují účelu stavebního práva, nesmějí reálnému břemenu stavebního platu v pořadí předcházet.“³¹

³⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

³¹ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 84

3.6 Pozemek

3.6.1 Obecně o pozemku

Pokud bychom hledali konkrétní definici pozemku v NOZ, hledali bychom marně. Definici pojmu pozemek nalezneme v katastrálním zákoně v § 2 odst. a), který definuje pozemek jako „část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“³². Podle některých autorů je definice pozemků podle katastrálního zákona nepřesná. Přesnější definice by byla „část zemského povrchu v souřadnicovém modelu x, y, z, kterou vlastní určitá osoba.“³³ V katastrálním zákonu se můžeme setkat s pojmem parcela. Pojmem parcela se označuje 2D zobrazení pozemku v katastrální mapě.

Právním stavebníka je mít na povrchu pozemku nebo pod jeho povrchem určitou stavbu. Nejedná se pouze o stavbu pod povrhem nebo nad povrhem určitého pozemku, ale stavba může být zároveň nad i pod povrchem pozemku.

Definice prostoru nad povrchem pozemku je uvedena v § 506 NOZ odst. 1 a říká, že „součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech“³⁴. Spousta autorů má námítky, že vzduchový prostor nemůže být nikdy součástí pozemku a nelze tedy uvažovat o oddělitelnosti od hlavní věci a dále, že nikdo nemůže vlastnit vzduch nad pozemkem. Také Krajský soud v Hradci Králové rozhodl, že vlastník pozemku nemůže mít právo k vzdušnému prostoru nad určitým pozemkem. Právo, které má vlastník pozemku je tudíž možnost vyloučit ze vzdušeného prostoru nad daným pozemkem subjekty, které do daného prostoru neoprávněně zasahují.

Prostor pod zemským povrchem je definován v § 506 NOZ odst. 2, a to následovně: „není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný

³² Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon – dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

³³ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 84

³⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

pozemek“³⁵. Pokud budeme hovořit o podzemních stavbách zřízených na základě práva stavby, po dobu trvání tohoto práva nebudou součástí pozemku ani nemovitou věcí, ale budou pouze součástí tohoto práva. Pro přiblížení můžeme mezi podzemní stavby zařadit zejména garáž, sklep, silážní jámu, jímku nebo nádrž. Podzemní stavba může mít podobu i celého komplexu např.: metra nebo podzemního města.

Ve většině běžných případů, ve kterých bude stavba definována jako stavba pod povrchem pozemku, budou některé části (vchod, schodiště nebo větrací šachta) vyčnívat nad povrch. O čistě podzemní stavbu se bude tedy jednat pouze ve výjimečných případech.

3.6.2 Způsobilost pozemku pro účely práva stavby

Je nutné se řídit pravidlem, že je možnost zřídit právo stavby pouze k pozemku zapsanému ve veřejném seznamu. Není ani možné zřídit právo k nějaké ideální části pozemku. Způsobilost pozemku pro konkrétní stavbu můžeme zkoumat z právního hlediska, ale také z hlediska věcného, to znamená, že zkoumáme, zda plnému využití pozemku nezabraňují faktické překážky, které již existují v době, kdy právo stavby vzniká.

Pozemek, ke kterému má být zřízeno právo stavby, musí být pro zřízení tohoto práva způsobilý. V § 1241 NOZ se setkáme s negativním vymezením, že „právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby. Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele.“³⁶ Jaké konkrétní právo nebo nějaký příklad práva přičící se účelu stavby v zákonu ani v důvodové zprávě bohužel nenajdeme. Dle mého názoru se bude jednat nejspíše o právo stavby již dříve zřízené, popřípadě služebnost, které svým rozsahem zabráni stavebníkovi postavit stavbu, která by vyhovovala právu stavby.

Za překážku pro zřízení práva stavby je možno brát existenci práva některé z třetích osob a to např. ochranné pásmo vztahující se k pozemku, ke kterému má být zřízeno právo. Jestliže bude stavba zbudována na části pozemku, do které již pásmo nezasahuje, je zde sice právo jiné osoby, ale účelu stavby se toto právo přičít nebude. Toto platí analogicky i o služebnostech.

³⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

³⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

Zcela zřejmé právo, které brání zřízení práva stavby, je služebnost, která brání vlastníkovu pozemku na něm cokoliv zbudovat. V tomto případě se nejedná pouze o právo bránící účelu stavby, ale jde zde o právo bránící stavbě bez ohledu na její účel.

V praxi se můžeme setkat se situací, kdy na jednom pozemku budou stát dvě stavby a ke každé ze staveb chce vlastník pozemku zapsat a zřídit právo stavby, ale pro každou stavbu bude různý stavebník. Avšak právo stavby je možno zřídit pouze k pozemku jako celku a pokud by nastala tato situace, právo stavby zřízené pro první stavbu by bránilo vzniku práva stavby pro stavbu druhou. Jediné řešení, které se v této situaci naskýtá, je rozdělit současný pozemek na dvě samostatné části, aby mohlo být zřízeno právo stavby ke každé nově vzniklé části samostatně.

K pozemku může být také zřízeno zástavní právo, které netvoří vždy překážku pro zřízení práva stavby. Tento fakt potvrzuje i převoditelnost pozemku po dobu trvání práva stavby. Můžeme se zde ale setkat s překážkou zákazu zatížení pozemku, pokud by byl tento zákaz zřízen jako věcné právo. V současnosti se můžeme s takovýmito překážkami, jako jsou zákaz zcizení nebo zatížení věci a dále zákaz zřídit věcné břemeno nebo právo stavby, velmi často setkat. V případě takovýchto zákazů je snahou věřitelů zajistit si lepší splacení úvěru. Položme si ale otázku, zda takové zákazy nejsou spíše nevýhodou než výhodou, jelikož pozemek, ke kterému je zřízeno právo stavby, je schopný přinášet vyšší příjem v porovnání s pozemkem, ke kterému právo stavby zřízeno není. Lze tedy říci, že pozemek s právem stavby umožní vlastníkovu pozemku lépe splácet svůj dluh.

3.6.2.1 Faktická nezpůsobilost pozemku

Pokud se budeme bavit o nezpůsobilosti pozemku z věcného hlediska, je zapotřebí si uvědomit, že pozemky jsou evidovány v katastru nemovitostí dle druhu. V § 3 odst. 2 Katastrálního zákona je členění pozemků na „ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky.“³⁷ I když jsou pozemky členěny takovýmito způsobem, nic nebrání tomu, aby bylo např. k chmelnici zřízeno právo stavby, ať už pro komerční nebo bytové objekty. Jelikož u práva stavby se předpokládá dlouhá doba trvání,

³⁷ Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon – dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

v průběhu tohoto práva může dojít ke změně druhu pozemku. Je zde nutné, aby si stavebník uvědomil, že změna druhu pozemku může být odmítnuta.

Je zde také otázka vhodnosti pozemku pro stavbu a kdo za vhodnost bude odpovídat. Často se setkáváme s případy, kdy stavebník zjistí vady, které by mu bránily v provedení stavby, např. stavebník zjistí, že pozemek je celý nevhodný pro zamýšlenou stavbu nebo je vhodný pro stavbu v mnohem menším rozsahu, než se zdálo být při zřizování práva stavby. Dle zákona se posuzuje vhodnost pozemku ke dni, kdy je uzavřena smlouva o právu stavby. Zákon nikterak neřeší nevhodnost pozemku pro stavbu po dni uzavření smlouvy.

3.6.3 Popis pozemku ve smlouvě o právu stavby

V každé smlouvě o právu stavby je nutno pozemek konkrétně a jasně definovat. V případě nedostatečného určení pozemku by se mohlo jednat o zdánlivé neboli neplatné jednání a k zápisu práva do katastru nemovitostí by nemohlo dojít. Za vhodné označení pozemku bychom mohli brát údaje opsané z listu vlastnictví. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu nemusí smlouva obsahovat správnou výměru pozemku. Uvedení nepřesné výměry by mohlo činit problémy v případech, ve kterých by byla ve smlouvě uvedena stavba s přesnými rozměry, která by měla být zřízena na velmi malém pozemku a došlo by k situaci, že pozemek by byl ve skutečnosti menší než zamýšlená stavba, která by zasahovala i do pozemku sousedního.

3.6.4 Nepotřebný pozemek

3.6.4.1 Pozemek, který není potřebný pro danou stavbu

Dle § 1240 NOZ odst. 2 „může být právo stavby zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání“³⁸. Zde nastává poměrně velký problém, jelikož není zřejmé, jaký konkrétní pozemek mají zákonodárci namysli. Zda se jedná o pozemek zatížený právem stavby nebo jeho určitou část nebo jde o pozemek sousední, popřípadě úplně jiný. Interpretace § 1240 NOZ odst. 2 by mohla být někým vykládána tak, že se zřídí právo stavby i k jiným okolním pozemkům než k tomu, který je uveden ve smlouvě.

³⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

3.6.4.2 Právo stavby zatěžující více pozemků

Je obvyklé, že k jednomu pozemku bývá zřízeno pouze jedno právo stavby. Zřízení více práv stavby k jednomu jedinému pozemku je nepřipustné. Může ovšem nastat situace, kdy jeden určitý pozemek je příliš malý pro zbudování plánované stavby a několik různých vlastníků sousedících pozemků se rozhodne zřídit ihned od počátku společně právo stavby pro jednoho konkrétního stavebníka nebo může dojít k situaci, kdy původní pozemek je rozdělen na více částí, které mohou patřit různým vlastníkům. Další možný případ může nastat, pokud se rozšíří existující právo stavby za doby svého trvání i na další ke stavbě potřebný pozemek.

3.7 Stavba

3.7.1 Definice pojmu stavba

Základním principem práva stavby je mít stavbu na cizím pozemku. Pokud by se právo oprávněného vztahovalo k něčemu jinému, než k stavbě např. k zemním úpravám, pak by právo stavby nemohlo vzniknout, jelikož stavební úpravy nejsou stavbou.

Jako jsme nenalezli definici pojmu pozemek v NOZ, pojem stavba zde také nenalezneme, ale NOZ ho velmi často používá, existuje asi 170 výskytů použití tohoto slova v daném textu. Jelikož definici pojmu stavba v NOZ nenalezneme, je nutné hledat jinde.

Ve většině případů stavba nebývá nezávislou na pozemku, výjimku tvoří pouze stavby dočasné, u kterých se jedná o povahu movité věci a je nutné si ji i za předpokladu, že je součástí pozemku, definovat.

Zřejmě nejsrozumitelnější výklad pojmu stavba nalezneme v zákoně o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) č. 183/2006 Sb. v § 2 odst. 3 a 4. „Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“³⁹ „Pokud se ve stavebním zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené

³⁹ Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon – dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>

stavby.⁴⁰ Dle Nejvyššího správního soudu se za stavbu považuje např. mobilní zařízení pro výrobu maltových směsí (betonárka) nebo oplocení z kovových sloupků a pletiva o výšce 160 cm.

Současně s pojmem stavba se můžeme setkávat i s pojmem budova. Pokud si najdeme v katastrálním zákoně § 2 písmeno l), zjistíme, že budova je zde definována jako „nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“.⁴¹ Z těchto 2 definovaných pojmů lze vyvodit závěr, že definovaný pojem stavba je širší než definovaný pojem budova. Pokud se ve smlouvě o zřízení práva stavby užije pojmu budova, není to považováno za vadu.

Obecně bychom mohli stavbu definovat jako výsledek stavební činnosti prováděné člověkem, která má materiální podstatu, je oddělitelná od okolí a má samostatný hospodářský účel. Je zde také mnoho případů, ve kterých určitá stavba nebo dočasná stavba nemá potřebnou způsobilost, aby byla součástí práva stavby, jelikož není stavbou ve správném slova smyslu. Nejčastějším kritériem bývá pro stavbu používáno, zda a popřípadě jak je možno předmětnou věc oddělit od pozemku.

Podle rakouské právní úpravy je možno za stavbu, která by vyhovovala právu stavby považovat např. opěrnou zeď, garáž, přehradu, sklep, plavecký bazén, most nebo kapli. Do staveb, které nevyhovují právu stavby, jsou dle rakouské právní úpravy zahrnuty reklamní billboardy, obytné vozidlo nebo rampa.

3.7.1.1 Stavby určené k bydlení

V české právní úpravě týkající se práva stavby nejsou rozlišeny stavby, které jsou určeny k bydlení od staveb ostatních. Na rozdíl od české právní úpravy se několik zahraničních institutů tímto rozlišením zabývá podrobněji. Mezi stavby určené k bydlení německá právní úprava zahrnuje stavby sloužící k trvalému bydlení spolu s dřevníky, kůlnami, garážemi nebo bazény a nebere v potaz, zda v těchto stavbách bydlí stavebník nebo jiná osoba. Oproti tomu do staveb určených k bydlení nespádají stavby jako jsou škola, atletický stadion nebo hotel.

⁴⁰ Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon – dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>

⁴¹ Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon – dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

3.7.1.2 Bytová jednotka

V NOZ nenajdeme konkrétní právní úpravu týkající se práva stavby ve vztahu k bytovým jednotkám. Dle § 1159 NOZ je bytová jednotka definována tak, že „zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“⁴²

Mnoho autorů se snažilo řešit otázku bytové jednotky a předkupního práva. Shodným stanoviskem v otázce předkupního práva a bytové jednotky byl výrok, že předkupní právo nelze k bytové jednotce použít. Důvodem je fakt, že vlastník stavby má předkupní právo k pozemku a zároveň vlastník pozemku má předkupní právo ke stavbě, ale v případě bytové jednotky se o stavbu nejedná.

„Jeden z autorů uvádí, že ačkoliv právo stavby nelze zřídit k části stavby, je možné právo stavby rozdělit na jednotky, což povede u domu, který bude součástí práva stavby, jako jeden z více možných způsobů, ke vzniku bytového spoluvlastnictví. Tato definice není zcela přesná. Přesnější by bylo uvést, že právo stavby může být ve spoluvlastnictví, přičemž k jednotlivým podílům může být přiřčena jednotka.“⁴³

Jako zlepšení či připomínku bych doporučil, aby byla v zákoně ustanovena možnost zřídit bytové právo stavby a tuto možnost jasně a podrobně definovat.

3.7.2 Právní povaha stavby vyhovující právu stavby

Stavba, kterou stavebník postavil na pozemku vlastníka odlišného od stavebníka, je vázána na konkrétní právo stavby a není právně samostatná (jelikož je součástí práva stavby). V § 1242 NOZ je uvedeno, že „právo stavby je věc nemovitá“⁴⁴ a dále, že „stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.“⁴⁵ Dále se také v § 1250 NOZ dočteme, že „co do stavby vyhovující právu stavby má stavebník stejná práva jako vlastník; pokud se jedná o jiné užívání pozemku zatíženého právem stavby, má stejná práva jako poživatel, ledaže je ujednáno něco jiného.“⁴⁶ Také

⁴² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

⁴³ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 104

⁴⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

⁴⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

⁴⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

ústavní soud v roce 2003 rozhodl, že oprávněný z práva stavby se automaticky nestává vlastníkem stavby, ale oprávněnému pouze přísluší práva po omezenou dobu, uvedenou ve smlouvě.

3.7.3 Stavba (NE)vyhovující právu stavby

Stavba, kterou stavebník zbuduje na cizím pozemku na základě práva stavby, se musí shodovat s obsahem práva stavby a musí být v souladu s tím, co se píše ve smlouvě nebo s tím, co se zapíše do katastru nemovitostí. Jestliže stavebníkem zbudovaná stavba je naprosto odlišná, než si ujednal stavebník s vlastníkem pozemku ve smlouvě o právu stavby, nejedná se v takovém případě o stavbu, která by právu stavby vyhovovala. Závěrem některých autorů je, že pokud stavba postavená stavebníkem nevyhovuje právu stavby, stane se stavba ihned po svém dokončení majetkem vlastníka pozemku. Takovýto závěr však není úplně pravdivý, jelikož rozdíly, které mohou vzniknout mezi dokončenou stavbou a stavbou uvedenou ve smlouvě, mohou nabývat více podob a můžeme dojít k různým závěrům.

Jedna ze situací může být zbudování většího počtu staveb na pozemku zatíženým právem stavby. V takovémto případě stavby zbudované „navíc“ automaticky přecházejí do vlastnictví vlastníka pozemku.

Další ze situací, se kterou se můžeme setkat, je provedení takové stavby, která svým výsledkem neodpovídá předem sjednanému způsobu provedení, např. účel stavby je naprosto odlišný od předem sjednaného – místo rodinného domu zde stavebník postaví skladovací prostory nebo výsledná stavba bude mít mnohem více pater, než bylo ujednáno dříve. U takovéhoho případu je nutné konkrétně posoudit, zda se jedná o podstatné odchýlení od předem dohodnuté stavby nebo odchýlení, které je méně podstatné. Při podstatném odchýlení od předem ujednané stavby stavebníkovi nevzniká vlastnické právo ke zbudované stavbě a o stavbu přichází. Pokud se bude jednat o případ nepodstatného odchýlení nebo méně podstatného, nebude bráněno vzniku vlastnického práva stavebníka k jemu zbudované stavbě. Při rozhodování takovéto situace je nutno neopomínat zájmy, které má vlastník pozemku, mezi které může patřit například i toto: na stejném pozemku, kde bude zbudována nová stavba stavebníkem, má vlastník pozemku rodinnou vilu a nepřeje si, aby zde byl stavebníkem vybudován jakýkoliv výrobní provoz, který by vlastníka pozemku při užívání jeho rodinné vily rušil.

Třetí a zároveň poslední situací, kterou ve své práci uvedu, je zbudování stavby stavebníkem v prostoru, který je větší, než bylo ve smlouvě sjednáno. Řešením pro tuto situaci by bylo řídit se právním ustanovením o přestavku dle § 1087 NOZ, který uvádí, že „zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře“⁴⁷ a dále „kdo stavěl v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla zastavěna přestavkem, obvyklou cenu nabytého pozemku“⁴⁸.

3.7.4 Vznik samotné stavby

Okamžik, kdy vznikne stavba, může mít vliv na mnoho práv nebo povinností osob neboli účastníků práva stavby.

Přesné určení, kdy vznikne stavba, popřípadě určení doby, kdy bude stavba dokončena nebo uvedena do provozu, má velký význam v situaci, kdy stavebník je zavázán zbudovat nebo dokončit předem ujednanou stavbu do určitého okamžiku a pokud by stavba nebyla dokončena může mu hrozit finanční postih.

Dalším důležitým bodem proč je dobré přesně vymezit vznik stavby nebo její dokončení, je z důvodu povinností, které plynou z ujednané smlouvy týkající se práva stavby. Dle platné právní úpravy vzniká stavebníkovi, od jedné, v předchozí větě uvedené skutečnosti, povinnost starat se o stavbu a zároveň ji udržovat v dobrém stavu, pokud si strany neujednají něco jiného.

Posledním důvodem, kdy je vhodné přesné časové určení vzniku stavby je, že právě tímto okamžikem mohou vstoupit v účinnost povinnosti dohodnuté mezi zúčastněnými stranami. Například si mohou strany sjednat, že okamžikem vzniku stavby je stavebník povinný začít platit stavební plat nebo si mohou ujednat, že v průběhu stavby je stavební plat nižší a po dokončení stavby stavebníkem se plat zvyšuje o předem dohodnutou nebo na předem dohodnutou částku.

⁴⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

⁴⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

3.7.5 Zánik stavby a jeho důsledky

Jak již bylo zmíněno v několika předchozích kapitolách, smlouva o právu stavby bývá sjednávána na velmi dlouhou dobu, často se jedná o několik desítek let. V době trvání práva stavby však může docházet k různým neočekávaným událostem, majícím vliv na existenci stavby postavené stavebníkem, zejména se bude jednat o události, kterými jsou povodně, požáry, zemětřesení, vichřice, laviny atd. Za určitý čas může také dojít k úplnému zchátrání postavené stavby z různých důvodů. Pro zjednodušení budeme uvažovat celé zničení stavby, stavba nebude schopná dostát svého primárního účelu a její hodnota se velmi sníží. Příkladem může být ruina, stavba, která byla zničena požárem. Takováto stavba je ohodnocena nulovou hodnotou a zároveň snižuje tržní hodnotu pozemku na kterém je postavena, jelikož u takového pozemku je nutno přičíst náklady vedoucí k odstranění takovéto stavby z pozemku pro jeho lepší využití.

V § 2226 NOZ odst. 1 se uvádí, „zanikne-li věc během doby nájmu, nájem skončí.“⁴⁹ Z tohoto ustanovení vyplývá, že pokud zanikne věc, nájem zaniká spolu s touto věcí. Tohoto pravidla ovšem nelze využít u práva stavby, jelikož právo stavby nezanikne ve stejný okamžik se zánikem stavby. U mnoha smluv týkajících se práva stavby můžeme najít písemné ujednání o povinnosti stavebníka znovu zbudovat zničenou stavbu a dále zde může být uveden termín do kdy je nutné ji postavit.

Dle německé právní úpravy je také možno ve smlouvě ujednat povinnost stavebníka opětovně postavit konkrétní stavbu pro případ, že by původní byla zničena. Je zde i možnost sjednat dobu, do kdy má být stavba postavena a oproti české právní úpravě lze také sjednat, že vlastník pozemku nechá zřídit novou stavbu na náklady stavebníka. Taktéž jako v české právní úpravě neznamena zánik stavby možnost ukončit smlouvu o právu stavby.

„Zánik stavby může ovlivnit platební schopnost stavebníka. Podle německého práva musí být snížení nebo odpuštění stavebního platu pro případy zničení stavby sjednáno výslovně ve smlouvě. V Německu bylo více případů zániků staveb zřízených na základě smluv uzavřených před rokem 1941 v důsledku bombardování během II. světové války. Německý soud v jednom takovémto případě vyslovil, že pokud je zničena budova postavená na základě smlouvy o právu stavby a je znovu postavená, pak je toto

⁴⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

neospravedlňuje požadavek na snížení stavebního platu, jestliže takové ujednání ve smlouvě chybí.“⁵⁰

Mnoho lidí by mohla zajímat otázka, zda je možné si ve smlouvě o právu stavby podle NOZ ujednat, že zánik stavby by byl brán jako důvod pro výpověď smlouvy. Autoři se shodují, že takovéto ujednání není možné, jelikož výpověď smlouvy z důvodu zániku stavby by byla brána jako rozvazovací podmínka, kterou není dovoleno mít ve smlouvě. Hlavní roli v tomto případě bude hrát i fakt, zda zničení stavby nastane již v začátcích trvání práva stavby nebo až ke konci. Pokud by zničení stavby nastalo až ke konci trvání práva stavby, zbudovat novou stavbu by nebylo možné provést z časových důvodů a nebylo by to výhodné ani z pohledu hospodářského.

Na základě výše uvedených poznatků se doporučuje do smluv o právu stavby sjednávat povinnost stavebníka opětovně postavit stavbu, která by byla zničena např. požárem, popřípadě se doporučuje ujednat jaké důsledky by měla takováto událost na výši stavebního platu, který je placen stavebníkem vlastníkovi pozemku.

3.7.6 Označení stavby ve smlouvě

V žádné právní úpravě se nedočteme, jak ve smlouvě označit stavbu, která má být zbudována na základě práva stavby. Vše bude závislé na tom, jaká omezení určí vlastník pozemku pro stavebníka. Mnoho autorů uvádí jako pozitivum, že je možnost zřídit právo stavby ještě, než je příslušným orgánem státní moci vydáno stavební povolení a pak je nutný důslednější a podrobnější popis zamýšlené stavby, nejvhodnější je v takové situaci využít výkresovou dokumentaci, pokud je již zhotovena. Jiná skupina autorů zastává názor, že stavbu není nutné ve smlouvě nikterak popisovat a že je dostačující uvést, že stavebník má právo zbudovat stavbu, která není konkrétně definována, jelikož zákon tuto povinnost popisu stavby výslovně nevyžaduje.

Dle mého názoru postup jak označit stavbu ve smlouvě o právu stavby se nachází někde mezi oběma názory zmíněnými v odstavci předešlém.

V případě druhého názoru, ve kterém se jedná o stavbu bez konkrétního popisu, shledávám hned několik důvodů, na základě kterých si myslím, že tento postup není správný.

⁵⁰ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 109

Prvním důvodem je možnost převoditelnosti a zatížitelnosti práva stavby zástavou a některý z těchto stavů může nastat ještě před zbudováním stavby. V mnoha případech si stavebník vezme u nějaké finanční instituce úvěr. Pro získání takového úvěru, je zřejmé, že právo stavby bude zatíženo. Proto je nutné nějakým vhodným způsobem určit hodnotu, kterou bude mít konkrétní právo stavby. Hodnotu práva stavby je nutné určit také pro účel převodu tohoto práva. Nebude-li smlouva o právu stavby obsahovat alespoň základní informace o zamýšlené stavbě, provedení odhadu hodnoty bude v daný moment nemožné a finanční instituce nebude moci poskytnout potřebný úvěr. Z toho plyne, že je nutné alespoň základním způsobem definovat zamýšlenou stavbu pro účely odhadu reálné hodnoty. I vlastník pozemku má své důvody, proč chce mít nějakým způsobem specifikovanou stavbu, která bude zbudována na jeho pozemku. Jelikož po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, je zpravidla vlastník pozemku povinen dát stavebníkovi určitou finanční náhradu, za stavbu, která připadne do jeho vlastnictví. Výše náhrady se vypočítává z hodnoty stavby v době, kdy právo stavby zaniká, ale již v okamžiku, kdy právo stavby vzniká, je možno odhadnout přibližnou hodnotu, kterou bude vlastník pozemku povinen zaplatit stavebníkovi, a to právě na základě popisu stavby, která bude zbudována. A s takto odhadnutou hodnotou může vlastník pozemku kalkulovat při určení výše stavebního platu, který je stavebník povinen platit vlastníkovu pozemku, pokud si ve smlouvě neujednají jinak. Tyto úvahy by nebylo možné realizovat v praktické rovině, pokud by smlouva o právu stavby neobsahovala žádný popis o zamýšlené stavbě, a proto si myslím, že je nutné stavbu alespoň nějakým způsobem ve smlouvě definovat.

Druhým důvodem je posouzení účelu stavby. Aby bylo možné nějakým způsobem posoudit, zda na konkrétním pozemku vázne právo přičící se účelu stavby, je nutno vhodným způsobem vyjádřit účel zamýšlené stavby ve smlouvě, ať už slovním popisem nebo např. výkresovou dokumentací. A dále pokud by nebyl uveden účel stavby ve smlouvě, mohlo by se jednat o zdánlivé právní jednání, a to z důvodu neurčitosti. Bohužel takovou neurčitost není možné odstranit soudním jednáním, jelikož soud může svým rozhodnutím nahradit nezákonné určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu, ale nesmí doplnit něco, co zcela chybí.

Jestliže se vrátíme k prvnímu názoru, který říkal, že je nutné stavbu co nejpodrobněji a nejpřesněji definovat, zjistíme, že ani tento postup není zcela vhodný. Kupříkladu dle německé právní literatury je dostačující uvést počet podlaží, rozměry zamýšlené stavby a

její výměru. Další informace o zamýšlené stavbě a jejím umístěním na pozemku nejsou považovány za nezbytné. Uvedení, že pozemek je přenechán ke zbudování budov nebo staveb (bez konkrétního určení), není dostačující. Je zde požadavek, že smlouva o právu stavby musí obsahovat alespoň přibližné vlastnosti zamýšlené stavby. Jestliže by ve smlouvě bylo uvedeno, že se jedná o bytový dům, je taková definice již dostatečná.

Pokud by smlouva obsahovala ujednání, ve kterém by bylo psáno, že stavebníkovi je dovoleno na daném pozemku zbudovat stavby veškerého druhu v souladu s plánem zastavění, je dle německé právní úpravy takovéto ujednání přípustné. Kdyby došlo ke změně plánu zastavění, v žádném případě nedojde k zániku práva stavby.

Dle rozhodnutí německého soudu z roku 2013 je možné právo stavby definovat a následně zapsat, a to tak, že ve smlouvě bude uvedeno oprávnění stavebníka na konkrétním pozemku zbudovat např. skladištní halu pro obilí, silo pro obilí, manipulační plochu, kancelářské a sociální zázemí, a to vše za dodržení konkrétních plánů zastavění. Přesný počet staveb není nutné uvádět.

Rakouská právní úprava je ještě benevolentnější, jelikož není vyžadováno přesné umístění stavby na pozemku zatíženém právem stavby, ani uvedení povahy stavby nebo celkového počtu staveb.

Nejčastěji se můžeme v naší praxi setkat s definováním stavby jako bytový dům, sportovní hala pro konkrétní počet diváků, zábavní park a mnohé další. V konkrétnějších popisech smluv se vyskytují počty podlaží, celkové počty bytů v konkrétním domě, počet parkovacích míst na postaveném parkovišti atd.

Snaha o co nejdetailnější popis zamýšlené stavby, může být často nevhodná, jelikož je zde snaha o co nejdelší trvání práva stavby a po uplynutí nějaké doby by velice konkrétní popis mohl působit značné potíže. Stavebník by mohl zamýšlet dostavět přístavbu, popřípadě stavbu dalšího objektu a příliš konkrétní popis by mu to nedovoloval. Už při sjednávání smlouvy je tedy nutné počítat s možnostmi různých úprav, přístaveb nebo nových staveb.

3.7.7 K možnosti zatížit stavbu

U tohoto konkrétního případu není rozebírána možnost, že bude zatíženo právo stavby, ale je rozebíráno zatížení stavby samotné. Vychází otázka, jestli se takováto stavba může stát samostatným předmětem zatížení. V § 1250 NOZ je uvedeno, že „co do

stavby vyhovující právu stavby má stavebník stejná práva jako vlastník; pokud se jedná o jiné užívání pozemku zatíženého právem stavby, má stejná práva jako poživatel, ledaže je ujednáno něco jiného“.⁵¹ Pokud má tedy stavebník stejná práva jako vlastník, je možné, aby takovou stavbu zatížil služebností nebo zástavním právem?

Při rozklíčování této otázky je nutno brát v potaz, že stavba vyhovující právu stavby **je vždy součástí** práva stavby. I § 505 NOZ uvádí, že „**součást věci** je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“⁵² Z tohoto plyne, že stavba nemůže být oddělena od práva stavby, jelikož by se právo stavby znehodnotilo a dále dle současné právní úpravy se stavby již neevidují samostatně a pokud by byla stavba vyňata z práva stavby, připadla by do vlastnictví vlastníka pozemku a stavebník by o ni přišel. I v §1252 NOZ odst. 1 se hovoří o zatížení nebo převedení práva stavby, a nikoliv o zatížení stavby samotné. Bezpochyby má hodnota dané stavby značný vliv například na výši úvěru, který bude zajištěn zatížením práva stavby, ale stále to neopravňuje zatížit přímo stavbu zástavním právem.

Je možné si také položit otázku o zatížení práva stavby zástavním právem ve prospěch osoby jedné a dále zatížit samotnou stavbu ve prospěch osoby druhé. Výsledkem by ale byla velmi nepřehledná právní situace a dle současné právní úpravy tato konkrétní situace není proveditelná.

3.8 Stavebník

3.8.1 Pojem stavebník

Pokud bychom hledali vysvětlení pojmu stavebník, našli bychom nejspíše jako první definici ve stavebním zákoně, a to konkrétně v § 2 odst. 2 písmena c), který uvádí, že „stavebníkem se rozumí 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.“⁵³ Na základě předchozí definice je možné říci, že

⁵¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

⁵² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

⁵³ Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon – dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>

stavebník se ve veřejnoprávním smyslu účastní řízení o stavebním povolení, může být objednatelem stavby nebo jejím investorem, popřípadě může stavbu přímo provádět. Avšak pojem stavebník vystupující ve smlouvě o právu stavby má trochu odlišný význam.

V důvodové zprávě k NOZ je uvedeno, že definici pojmu stavebník, myšleno ve veřejnoprávním smyslu, lze analogicky využít i pro vztahy soukromoprávní, je ale zřejmé, že se tyto pojmy nekryjí. V jednom z rozhodnutí Nejvyššího soudu se uvádí, že k nově zhotovené stavbě nabývá vlastnictví ten, kdo uskutečnil stavbu a má úmyslu ji mít pro sebe a není brán ohled na to, zda tato konkrétní osoba žádá pro sebe stavební povolení. Pojmem stavebník se tedy ve smlouvě o právu stavby rozumí osoba, která je způsobilá postavit nebo zřídit postavení konkrétní stavby na určitém pozemku. Za pojmem stavebník se může skrývat jak právnická, tak i fyzická osoba a nejsou zde zákonem stanovena žádná omezení kromě obecných náležitostí, které musí osoba splňovat pro vystupování v právních jednáních.

Jednou z dalších a poměrně často diskutovaných otázek, je spoluvlastnictví práva stavby, ta ale bohužel není v NOZ přímo řešena. Jedná se o zřízení práva stavby ve prospěch více osob neboli stavebníků. V praxi by to znamenalo, že zemře stavebník jako fyzická osoba a jeho práva převezme dědic.

Další možná srozumitelnější možnost spoluvlastnictví k právu stavby je případ bytového spoluvlastnictví za předpokladu, že dům, ve kterém jsou bytové jednotky, je součástí práva stavby. Pokud si přečteme § 1160 NOZ odst. 2, ve kterém je uvedeno, že „společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“⁵⁴ Přesně takovýmto právem, které je uváděno v tomto paragrafu, je i právo stavby. Z toho důvodu neshledávám sebemenší důvod, na základě kterého by právo stavby nemohlo být zřízeno pro více osob nebo by nemohlo být rozděleno na jednotlivé spoluvlastnické podíly. Je tedy možné, aby na straně stavebníka bylo více osob a tyto osoby budou následně sdílet právo stavby dle svých příslušných podílů na bytovém domu.

⁵⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014>

3.8.2 Vlastnické právo stavby

Jak již bylo několikrát zmíněno, právo stavby se řadí mezi práva věcná k věci cizí. Z toho jasně vyplývá, že vlastník pozemku by měl být odlišný od osoby stavebníka. Nikde v NOZ však nenajdeme zmínku nebo definici o tom, zda stavebníkem může být nebo se může stát i vlastník pozemku, ke kterému se zřídilo právo stavby. Například v německé právní úpravě týkající se práva stavby je možnost, aby vlastník pozemku nabyl právo stavby do svého vlastnictví.

Na základě § 1240 NOZ je zřejmé, že vlastník pozemku nesmí zřídit pro sebe právo stavby. Právo stavby je označováno jako právo osoby k cizí věci a tato osoba musí být odlišná od vlastníka daného pozemku. Ke změnám vlastnického práva při převodu či přechodu na vlastníka pozemku nenajdeme v NOZ žádné ustanovení. Pozastavme se ale u § 1248 NOZ. Tento paragraf se zabývá zřeknutím se práva stavby a uvádí se v něm, že „zřekne-li se stavebník práva stavby, může vlastník zatíženého pozemku převést na základě listin prokazujících tuto skutečnost právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu“⁵⁵. Mnoho autorů různých komentářů k NOZ uvádí, že v případě zřeknutí se práva stavby stavebníkem je nutný jeho souhlas se zřeknutím, jelikož se v daném případě bude jednat o dvoustranné jednání. Takovýto výklad je zřejmě pro mnoho lidí matoucí, jelikož v obecné rovině je bráno zřeknutí se jako jednostranné prohlášení, u kterého není vyžadována reakce žádné jiné osoby.

Po nahlédnutí do německé právní úpravy zjistíme, že v Německu může vlastník pozemku nabyt od stavebníka právo stavby a také je možnost zřídit právo stavby vlastníkem pozemku pro sebe samého, což je možné provést notářským zápisem. Německá právní úprava tedy neshledává žádný důvod, proč by nemohlo být zřízeno právo stavby k vlastnímu pozemku. V České republice je podobná možnost, jako zřízení práva stavby k vlastnímu pozemku v Německu, a to u služebností.

Představme si situaci, ve které vlastník pozemku splývá s osobou vlastníka práva stavby a pojmenujme si pracovníě tuto skutečnost jako „vlastnické právo stavby“. Dle české právní úpravy může vlastnické právo stavby vzniknout takovým způsobem, kdy vlastník pozemku může mít k právu stavby předkupní právo. Pokud uplatní své předkupní právo, stává se vlastník pozemku zároveň vlastníkem práva stavby. To samé lze říci i při

⁵⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

uplatnění předkupního práva, které využije vlastník stavby k pozemku, na kterém stavba stojí. V zákoně se nikde nedočteme, zda se vlastník pozemku stane stavebníkem či nikoli, pokud využije předkupní právo k právu stavby.

Pokud dojde k převodu práva stavby na vlastníka pozemku, neměl by tento převod mít žádný vliv na práva a povinnosti třetích osob, která se váží k právu stavby, mezi které by mohlo patřit zejména právo úvěrových institucí.

Jediný problém by v této problematice mohl činit fakt, že při vzniku vlastnického práva stavby ve prospěch osoby vlastníci pozemek se nebude jednat o věcné právo k cizí věci, ale půjde o právo k věci vlastní.

Ne vždy však je tento koncept vzniku vlastnického práva pro vlastníka pozemku výhodný, a to tehdy, pokud stavebník zatíží právo stavby více než je běžné.

3.8.3 Právo stavebníka mít stavbu na (cizím) pozemku

3.8.3.1 Obecně

Nezákladnějším principem u práva stavby je právo mít na cizím pozemku stavbu, která ale musí vyhovovat právu stavby. Jedná se tedy o právo postavit na pozemku určitého vlastníka zamýšlenou stavbu nebo využívat, přestavovat, ale i rekonstruovat stavbu, která již na pozemku existuje.

Naskýtá se zde otázka ohledně možnosti strhnutí nebo odstranění stavby, které již na pozemku existuje, a to za účelem výstavby nové zamýšlené stavby, popřípadě rekonstrukce. Například francouzská právní úprava dovoluje vlastníkovu práva stavby demolovat a odstraňovat stávající stavby, a to z důvodu jejich rekonstrukce, pokud si zúčastněné strany neujednají něco jiného. Naopak po přečtení německé právní úpravy zjistíme, že stavebník má přísný zákaz při zániku práva stavby nebo jeho převodu na vlastníka pozemku odstranit nebo si přivlastnit stavbu či některé její součásti.

3.8.3.2 Právo nebo povinnost?

Dle § 1240 NOZ odst. 1 se zřízení stavby bere jako právo a nikoli jako povinnost stavebníka. Z tohoto paragrafu nevyplývá žádná povinnost postavit stavbu na pozemku vlastníka a nejedná se tedy o nezbytnou záležitost o právu stavby. Naskýtá se tedy otázka, zda je možné, aby vznikla smlouva o právu stavby, která neobsahuje závazek stavebníka

postavit určitou stavbu, ale pouze řeší, zda stavebník má pouze právo a ne povinnost stavbu postavit?

V § 1251 NOZ odst. 1 se uvádí, že „smlouva může stavebníku uložit, aby stavbu provedl do určité doby,“⁵⁶ avšak ustanovení tohoto paragrafu není kogentní. Na základě tohoto paragrafu je umožněno ve smlouvě stavebníkovi uložit, aby zhotovil stavbu do předem sjednané doby, ale nedočteme se, zda závazek k postavení stavby je nebo není podstatnou náležitostí smlouvy o právu stavby. Podobně je tomu v německé a rakouské právní úpravě, kde je uvedeno, že právo stavby je bráno jako právo mít na pozemku vlastníka stavbu, nikoliv povinnost stavbu zřídit. Strany si tedy mohou ve smlouvě ujednat, že provedení stavby bude bráno jako povinnost, ale nikdy se nebude jednat o podstatnou náležitost smlouvy. V praxi se však setkáme s tím, že závazek postavit stavbu, bude zpravidla ve smlouvě uveden, jelikož postavit stavbu je v zájmu obou stran. Zřízením a provozováním stavby získá stavebník možnost lepšího příjmu finančních prostředků na základě provozování stavby a tím pádem lepší schopnost platit ujednaný stavební plat.

Oproti tomu ve francouzské právní úpravě je sjednání povinnosti zbudovat stavbu na pozemku zatíženém právem stavby podstatnou náležitostí stavby. Ujednání, že stavebník je povinen zbudovat stavbu, je tedy podstatnou náležitostí a bez takového ujednání by se nemohlo v žádném případě jednat o smlouvu o právu stavby. I francouzský nejvyšší soud potvrdil, že postavit stavbu není pouhé právo stavebníka, ale je to jeho výslovná povinnost.

Stavebník si může s vlastníkem pozemku ujednat, že nedojde pouze ke zřízení nové stavby, ale mohou si ujednat i povinnost k dostavění nebo rekonstrukci již stavby existující, což plyne i z druhé věty § 1240 NOZ odst. 1.

3.8.3.3 Ujednání termínu zřízení stavby

Strany si mohou dohodnout, do kdy má být zamýšlená stavba provedena, avšak toto ujednání není podstatnou náležitostí smlouvy o zřízení práva stavby.

Dle německé právní úpravy může být jako nepodstatná náležitost smlouvy ujednán termín, ve kterém nebo do kterého má být stavba zřízena, a strany si mohou ujednat též sankci, pokud tuto dobu nedodrží.

⁵⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

NOZ dle současné právní úpravy již neřeší, jaké důsledky by mělo nedodržení závazku stavebníka zhotovit stavbu do předem sjednané doby. Zajisté můžeme říci, že by nedošlo k odstoupení nebo výpovědi, jelikož je snahou, aby smlouva o právu stavby byla stabilní a dlouhodobá, což by odporovalo jejím základním principům.

3.8.4 Právo na ochranu proti zásahům do výkonu práva stavby

Stavebník má právo ochrany proti jakýmkoliv zásahům ze strany vlastníka pozemku a také ze stran třetích osob. Má tedy právo na klidný a nerušený výkon svých oprávnění, která plynou z ujednané smlouvy o právu stavby. Lze také využít obecných ustanovení týkajících se ochrany vlastnictví. Jako praktický příklad lze uvést konkrétní situace, kdy by vlastník pozemku nějakým způsobem bránil stavebníkovi nebo osobě, která stavbu provádí, v přístupu na zatížený pozemek.

3.8.5 Právo užívat stavbu jako vlastník

Dle právní úpravy má stavebník právo užívat stavbu, která je vyhovující právu stavby, stejně jako její vlastník. Stavebníkovi tedy přísluší ne jedno, ale několik různých práv.

Jako jedno z nejdůležitějších práv můžeme uvést právo užívání a spravování stavby stavebníkem. V pravomoci stavebníka je rozhodovat, komu například danou stavbu nebo některé její části pronajme, může si svobodně zvolit dodavatele elektřiny, plynu, vody a dalších dodávek a také mu přísluší právo ke změně nebo ukončení těchto vztahů. Také stavebníkovi náleží přidaná hodnota – odměna v podobě příjmu, a to jak naturálního, finančního nebo jejich kombinace. Může také zakázat určitým osobám užívání stavby a bránit se proti nedovolenému užívání. Dalo by se tedy shrnout, že stavebník je považován za vlastníka stavby vyhovující právu stavby.

Pokud budeme hovořit o možnosti stavebníka pronajímat danou stavbu, může být v takovém počínání jistým způsobem omezen, a to zejména zanesením výhrady do smlouvy o právu stavby, a to dle § 1251 NOZ odst. 3, která se bude týkat sjednávání nájemních smluv ke stavbě patřící do práva stavby. Vlastník pozemku má snahu o co možná nejdelší nájemní vztahy, avšak nechce, aby byly uzavřeny nájemní vztahy, které by překračovaly dobu trvání práva stavby. A právě proti takovým skutečnostem má možnost se „bránit“ výhradou ve smlouvě, která se bude týkat uzavírání nájemních smluv.

Je také nutné říci, že k vlastnickému právu patří i určité povinnosti, které je nutno dodržovat a plnit. Mezi výslovně uvedené povinnosti patří například starat se o stavbu, udržovat ji v dobrém stavu nebo mít stavbu řádně pojištěnou.

V případě zásahů do nerušeného výkonu práva stavby, zejména imise ze sousedících pozemků, má stavebník podle zákona právo se proti takovým zásahům bránit. Tuto skutečnost popisuje § 1013 NOZ ve svém prvním odstavci. Je zde uvedeno, že „vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod“⁵⁷. Stavebníkovi tedy přísluší aktivní legitimace v řízeních, kdy je rušeno užívání stavby.

Další otázka, kterou je vhodné si položit, je fakt, zda je stavebník oprávněn se proti imisím bránit i v době, kdy ještě na pozemku není postavena stavba, která je součástí práva stavby. Logickým závěrem lze konstatovat, že dokud na pozemku nevznikne stavba uvedená v právu stavby, nemá stavebník práva vlastníka, jelikož neexistuje žádná nemovitost, ke které by se tato práva měla vztahovat, a nemá tak žádné právo vystupovat proti třetím osobám a žádat, aby se dané osoby zdržely imisí.

3.8.6 Právo zatížit právo stavby

Nezpochybnitelným faktem je, že stavebník je oprávněn právo stavby i stavbu, která je součástí tohoto práva, využívat všemi vhodnými způsoby. Mezi tato oprávnění patří i dispozice zatížit dané právo stavby právem zástavním, služebností nebo reálným břemenem. V NOZ jsou tyto skutečnosti zmíněny pouze velmi okrajově, a zasloužily by si rozhodně podrobnější a rozsáhlejší zpracování. Dle zahraničních právních úprav je přípustné právo stavby zatížit i jiným právem stavby.

⁵⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

3.8.6.1 Zástavní právo k právu stavby

Zřízení zástavního práva k právu stavby je možné provést na základě současné právní úpravy. Tuto skutečnost lze odvodit z § 1252 NOZ odstavce 1. Zároveň je logické, že zákon povoluje takovou možnost, jelikož zástavní právo je jednou z možností, jak stavebník může financovat zamýšlenou stavbu úvěrem, případně jak získat finance pro její provoz a naopak pro stranu poskytující finance je zástavní právo k právu stavby celkem bezpečná forma zajištění na základě věcného práva k věci nemovité a toto právo lze také zcizit.

V NOZ, a to konkrétně v § 1309 odst. 1 se uvádí, že „při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše, a není-li tato ujednána, do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy.“⁵⁸

V takovém konkrétním případě by v postavení věřitele poskytujícího finanční prostředky vystupovala nejspíše banka nebo jí podobná finanční instituce. Je také možné, že jednou ze zúčastněných stran by mohl být například vlastník pozemku a sjednaným zástavním právem by si zajišťoval jakousi pojistku pro řádné placení stavebního platu.

V § 1310 NOZ odst. 1 je uvedeno, že „zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat.“⁵⁹ A jelikož se v případě práva stavby jedná o věc, na základě ustanovení v předchozí větě, lze s právem stavby obchodovat. Ustanovení § 1310 odst. 1 je dále doplněno i o odstavec druhý, ve kterém se uvádí, že „zástavní právo lze zřídit i k věci, k níž zástavnímu dlužníku vznikne vlastnické právo teprve v budoucnu. Je-li taková věc zapsána ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav, zapíše se k ní zástavní právo, pokud s tím vlastník věci souhlasí.“⁶⁰ Na základě této právní úpravy lze konstatovat, že je možné zřídit zástavní právo k právu stavby, i když stavba ještě není postavená.

Pro zřízení zástavního práva k právu stavby nejsou právní úpravou dána žádná zvláštní pravidla a ujednání, proto platí obecně známá ustanovení o zástavním právu dle §

⁵⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

⁵⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

⁶⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

1309 NOZ a jeho následujících paragrafů. Výjimku zde může tvořit pouze výhrada vlastníka pozemku, kterou uvádí § 1252 NOZ odst. 2.

Rakouská právní úprava uvádí tzv. kritérium bezpečnosti pro zástavní právo k právu stavby. Podle rakouské právní úpravy je bezpečné takové zástavní právo, pokud zatížení nepřesáhne 50 % z celkové hodnoty práva stavby. Takové kritérium bychom mohli používat i v našich současných podmínkách. Velmi obtížné je však vždy zjistit reálnou hodnotu práva stavby.

3.8.6.2 Právo stavby k právu stavby

Často diskutovaným a doposud nevyřešeným problémem je zřízení práva stavby k právu stavby, tedy možnost nebo nemožnost zatížení již existujícího práva stavby, a to konkrétně jiným právem stavby. Tato problematika byla zkoumána rakouským soudem, který dospěl k závěru, že zřízení práva stavby na jiném právu stavby není považováno za dovolené, jelikož základní princip práva stavby je takový, že se vztahuje k určitému pozemku, a ne k jinému právu. Dalším odůvodněním nemožnosti zřídit právo stavby k právu stavby je fakt, že pro financování stavby je dostačující zřízení zástavního práva a není potřeba zřizovat právo stavby k právu stavby. Shodný názor zastává i česká právní úprava a mnoho autorů se shoduje v závěru, že není vhodné pouštět se do této problematiky, jelikož zde není vytvořena potřebná právní úprava a zřízení práva stavby k právu stavby by mohlo ve výsledku činit nemalé problémy.

3.8.6.3 Právo sjednávat služebnosti

Velmi často se v praxi můžeme setkat se situací, kdy nelze zbudovat zamýšlenou stavbu bez nutnosti zřízení nějaké služebnosti, bez které by nebylo usnadněno zřízení nebo provoz stavby a také je někdy nutné zřídit služebnost, a to ve prospěch sousedních pozemků, která by zatěžovala právo stavby. V případech, kdy se bude jednat o zřízení služebnosti k cizím pozemkům, půjde nejčastěji o zřízení příjezdové cesty, která povede přes sousední pozemek nebo pozemky, také se může jednat o odtok dešťové vody na sousední pozemek ze stavby obsažené v právu stavby, a dále zde může být nutné přivést k zamýšlené stavbě přes sousední pozemky dodávky vody a elektrické energie. Opačnou situací je povolení přístupu třetím osobám nebo vedení přes určitou část pozemku zatíženého právem stavby. Můžeme sem zařadit služebnost okapu, cesty a dále také služebnost opory cizí stavby nebo inženýrské sítě.

V NOZ nenajdeme konkrétní právní ustanovení vztahující se k služebnostem, konkrétně ve vztahu k právu stavby. Pouze je zde zmínka o možnosti zatížit právo stavby služebností. V případě, že by zde byl zájem znovu zatížit již zatížený pozemek právem stavby, například služebností, současná právní úprava nenabízí žádné konkrétní ustanovení a zřejmě bude na dohodě obou stran, jak si tuto situaci vzájemně upraví ve smlouvě.

Jedním z práv, kterým disponuje stavebník, je možnost sjednávat služebnosti k právu stavby a může zde být i výhrada souhlasu vlastníka pozemku, která by stavebníka mohla limitovat. Po přečtení § 1266 NOZ, který uvádí, že „k věci lze zřídit i několik služebností, pokud není novější právo na újmu právům starším“⁶¹, dojdeme k závěru, že k právu stavby lze zřídit více služebností za předpokladu dodržení požadavků v § 1266 NOZ.

V problematice týkající se služebností je vhodné rozlišovat tyto 3 situace:

- **služebnost zatěžující právo stavby nebo stavbu – pasivní služebnost,**
- **služebnost zatěžující pozemek zatíženým právem stavby,**
- **služebnost zatěžující sousední pozemek – aktivní služebností.**

V případě **služebnosti zatěžující právo stavby** je právo stavby nemovitá věc a je tedy možné, aby si vlastník tohoto práva v našem případě stavebník, mohl zřídit služebnosti, které by tuto nemovitou věc mohly zatěžovat. Jelikož stavba je vždy součástí práva stavby, lze analogicky odvodit, že stavebník má právo zatížit i stavbu pasivní služebností např. oporou cizí stavby, inženýrských sítí nebo svodu dešťové vody. Představa, že bude zatíženo právo stavby například služebností opory, by mohla působit značné potíže. Ve skutečnosti se jedná o zatížení samotné stavby, ale právně se jedná o zatížení pouze práva stavby, a ne stavby samotné. Právo stavby je tedy možno zatížit služebností, a to jak ve prospěch vlastníka pozemku, který je zatížen právem stavby, tak i ve prospěch vlastníka pozemku sousedního.

Dle německé právní úpravy je nutný souhlas vlastníka pozemku, který je zatížen právem stavby, v případě zřízení služebnosti k právu stavby pouze za předpokladu, pokud si to strany ujednají ve smlouvě. Vlastník pozemku má možnost udělit souhlas k zatížení práva stavby věcným břemenem jako celku nebo obsah břemene omezit pouze na určitou část. Jestliže takové ujednání smlouva neobsahuje, je možno zřídit služebnost bez jakéhokoliv svolení vlastníka pozemku.

⁶¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

V případech, kdy je **služebnost zřízena k pozemku již zatíženému právem stavby**, bude se zpravidla jednat o služebnosti týkající se elektrického, vodního nebo odpadního vedení. Jak již bylo zmíněno v předchozích odstavcích v NOZ nemá výslovné ustanovení o zřizování služebností k pozemkům zatíženým právem stavby. Ze zákona má takové právo pouze vlastník pozemku.

U pozemku, který je zatížen právem stavby, vystupuje stavebník jen jako poživatel, a ne jako vlastník. V § 1285 NOZ, je uvedeno, že „služebností poživacího práva se poživateli poskytuje právo užívat cizí věc, v našem případě pozemek, a brát z ní plody a užitky; poživatel má právo i na mimořádný výnos z věci. Při výkonu těchto práv je poživatel povinen šetřit podstatu věci.“⁶² Je zde nutné rozlišit, jaká část pozemku, který je už zatížen právem stavby, má být zatížena služebností. Může se jednat o nezastavěnou část pozemku, která není potřeba pro stavbu, ale slouží k lepšímu využití stavby nebo v odlišném případě může jít o část pozemku, která není vůbec zapotřebí a ani neslouží k jejímu lepšímu využití. V prvním případě očividně převažuje dispoziční právo, které má stavebník oproti vlastníku pozemku, ale ani tato skutečnost nedává možnost, aby stavebník sjednával služebnosti k pozemku zatíženému právem stavby. V případě druhém se střetává právo stavebníka vystupujícího jako poživatel se silnějším vlastnickým právem vlastníka pozemku a v tom případě bude oprávněn zřizovat služebnosti pouze vlastník pozemku.

Samotné poživací právo je však samo o sobě služebností. Znamenalo by to tedy, že oprávněný ze služebnosti poživacího práva, v našem případě stavebník, je oprávněn zřizovat k služebnému pozemku další pozemkové služebnosti. Autoři se však domnívají, že taková konstrukce je značně nevhodná.

Stavebník je při užívání věci omezován povinností šetřit podstatu věci neboli pozemek. Z toho plyne, že stavebník nesmí bez souhlasu vlastníka věc nijak měnit. Nemá žádné právo věc zatížit některým z věcných práv nebo ji zcizit. Je vhodné předvídat, jaké služebnosti by mohly být k pozemku zřízeny a ujednat si ve smlouvě, jakým způsobem budou tyto služebnosti zřizovány vlastníkem pozemku. Vlastník pozemku je oprávněn ke své nemovitosti zřizovat jakékoliv služebnosti, a to i takové, ze kterých nebude mít prospěch pouze on, ale i stavebník. Autoři se shodují, že současná právní úprava se postupem při zřizování služebností k pozemku zatíženému právem stavby téměř nezabývá,

⁶² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

je nedostatečná a postup se stanoví zřejmě na základě praxe katastrálních úřadů a následně bude vytvořena odpovídající judikatura.

Podle německého práva existuje dvojitý režim ohledně části pozemku, který není nutně potřebný pro stavbu nebo k jejímu využívání. Jde-li o případ, že právo stavby je rozšířeno i na tyto pro stavbu samotnou nepotřebné části, pak užívání vlastníkem pozemku podléhá souhlasu stavebníka a lze k němu sjednat služebnost ve prospěch tohoto vlastníka pozemku. Jiný případ nastává v situaci, kdy právo stavby není rozšířeno na části pozemku pro stavbu nepotřebné. Pak může vlastník pozemku užívat nepotřený pozemek bez svolení stavebníka (pokud tím ovšem nezasahuje do práva stavby a neruší stavebníka v užívání pozemku, např. imisemi).⁶³

V posledním případě se jedná o situaci, kdy **služebnost zatěžuje sousední pozemek, popřípadě pozemky**. Stavebník bude mít bez pochyby oprávnění, aby mohl sjednávat s vlastníky sousedních pozemků aktivní služebnosti, které budou ve prospěch práva stavby, ale i k takovýmto jednáním by měl stavebník mít souhlas od vlastníka pozemku, protože zatížení v podobě služebností by se později mohlo dotknout práv vlastníka pozemku poté, kdy právo stavby skončí. Také německý soud musel řešit situaci, kdy byl zatížen ve prospěch práva stavby sousední pozemek služebností cesty a vedení. V této věci soud rozhodl, že služebnosti, které byly zřízeny ve prospěch daného stavebníka nezaniknou automaticky se zánikem práva stavby, ale stanou se součástí pozemku, který byl právem stavby zatížen.

3.8.7 Předkupní právo stavebníka k pozemku

Problematikou předkupního práva se zabývá 1254 NOZ, který uvádí, že „stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Ujednají-li si strany něco jiného, zapíše se to do veřejného seznamu.“⁶⁴ Bližší informace nám k této problematice nepodává ani důvodová zpráva. V problematice předkupního práva je jednou z nejdůležitějších otázek to, jaké okolnosti nastanou při uplatnění předkupního práva vůči právu stavby, přičemž dojde bezpochyby ke splynutí vlastníka pozemku a stavebníka v jednu osobu. Dále je z § 1254 NOZ patrné, že zákonné předkupní právo

⁶³ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 124

⁶⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

působí jak ve prospěch stavebníka současného, tak bude působit i ve prospěch budoucího stavebníka, pokud by takováto situace nastala. Závazek, že vlastník pozemku je povinen prodat stavebníkovi konkrétní pozemek, je věcné právo plynoucí přímo ze zákona, ale je možné jej vyloučit smlouvou. Účinky takového vyloučení nastanou až po provedení zápisu do veřejného seznamu.

Situace, která se velmi podobá předkupnímu právu a je jí nutné od překupního práva odlišit, je tzv. nákupní opce. Jedná se o případ, kdy prodávající nabízí neodvolatelně kupujícímu uzavření smlouvy a kupující má právo do určité doby nebo v určitém časovém rozpětí tuto nabídku přijmout, ale má také možnost ji nevyužít. Tento postup je možné použít na základě

§ 1735 NOZ. Obecně lze říci, že jedna ze zúčastněných stran ať už vlastník pozemku nebo stavebník učiní neodvolatelnou nabídku druhé straně za předem sjednaných podmínek a druhá strana má možnost tuto nabídku přijmout v časovém horizontu, který je uveden ve smlouvě.

Případem opce vztahující se k právu stavby se v roce 2010 zabýval soud ve Francii. Jednalo se o spor, kdy si zúčastněné strany v roce 1981 sjednaly smlouvu o právu stavby, v níž byl závazek stavebníka odstranit stavby, které se nacházely na daném pozemku a zavázal se postavit novou vícepatrovou budovu pro vícero využití. Právo stavby si strany ujednaly na dobu 24 let s přesně stanoveným stavebním platem placeným na konci každého roku. Vlastník pozemku se zavázal k prodeji daného pozemku stavebníkovi a stavebník měl povinnost oznámit v ujednaném časovém horizontu, zda závazek přijímá či nikoli. Dále si strany ujednaly, že prodejní cena se vypočte na základě desetinásobku stavebního platu. Stavebník doručil svoji akceptaci vlastníkovu pozemku ve stanovené lhůtě. Vlastník pozemku odmítl prodat pozemek s odůvodněním, že vzniklá prodejní cena má náležitosti neúměrného zkrácení. Definici neúměrného zkrácení nalezneme v § 1793 NOZ odst. 1, který říká, že „zavázali-li se strany k vzájemnému plnění a je-li plnění jedné ze stran v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá strana, může zkrácená strana požadovat zrušení smlouvy a navrácení všeho do původního stavu, ledaže jí druhá strana doplní, oč byla zkrácena, a to se zřetelem k ceně obvyklé v době a místě uzavření smlouvy. To neplatí, pokud se nepoměr vzájemných plnění zakládá na skutečnosti, o které druhá

strana nevěděla ani vědět nemusela.“⁶⁵ Při rozhodování, zda se jedná nebo nejedná o neúměrné zkrácení je rozhodující datum prodeje. Rozhodnutí odvolacího soudu znělo, že prodejní cena je v regulérní výši a dále soud uváděl, že smlouva obsahovala ujednání o právu stavby a také příslib o prodeji pozemku a obě tato ujednání tvořila nedělitelný celek. Cena však byla posuzována špatně ke dni, kdy si strany ujednaly budoucí prodej, ale měla být posouzena ke dni prodeje. Soud vyšší instance toto rozhodnutí zrušil s odůvodněním, že cenu je nutné posuzovat ke dni koupě, tedy ke dni, kdy je daná opce přijata.

Závěrem by šlo tedy říci, že při uzavírání smluv o právu stavby je nutné brát v potaz právní předpisy a ustanovení, která by na první pohled s právem stavby nemusela souviset. Jako příklad lze uvést výše zmíněné ustanovení o neúměrném zkrácení.

3.8.8 Přednostní právo stavebníka na uzavření nové smlouvy

V částech NOZ, zabývajících se právem stavby, nenajdeme žádné ustanovení o přednostním právu stavebníka na uzavření nové smlouvy. Přednostní právo je upraveno pouze obecně, a to v předchozích paragrafech, konkrétně v § 983 NOZ, který ve svém 1. odstavci uvádí, že „je-li ve veřejném seznamu zapsáno přednostní právo ke zřízení věcného práva jiné osobě a nebyl-li do jednoho roku od zápisu podán návrh na zápis práva, kterého se přednostní právo týká, může se vlastník domoci výmazu přednostního práva. Prokáže-li ten, kdo má přednostní právo, že před uplynutím lhůty podal žalobu na převod nebo jiné zřízení věcného práva, počne lhůta běžet od skončení soudního řízení; při zamítnutí žaloby však bude přednostní právo vymazáno na žádost vlastníka k okamžiku právní moci rozhodnutí.“⁶⁶

Výše uvedená definice přednostního práva se s reálným využitím práva stavby téměř neshoduje a pro účely práva stavby by byla její realizace velmi obtížná.

3.8.9 Povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu

Povinnost stavebníka, udržovat stavbu v dobrém stavu vyplývá z § 1251 NOZ odst. 2, který uvádí, že „není-li nic jiného ujednáno, má stavebník povinnost udržovat

⁶⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

⁶⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

stavbu v dobrém stavu. Smlouva může stavebníku uložit povinnost stavbu pojistit.⁶⁷ Povinnost udržovat stavu tedy vyplývá ze zákona a je možné a často i velmi důležité ji podrobněji specifikovat ve smlouvě o právu stavby.

Udržovat stavbu v dobrém stavu je jednak v zájmu stavebníka, aby nově zbudované prostory mohl pronajímat nebo sám využívat. Dalším zájmem stavebníka je, aby stavba po skončení doby trvání práva stavby připadla do vlastnictví vlastníka pozemku a stavebník za tuto stavbu obdržel zpravidla finanční náhradu v předem ujednané výši nebo v zákonné výši vypočtené jako polovina reálné hodnoty dané stavby v době, kdy právo stavby zaniklo. Také vlastník pozemku má zájem, aby stavba byla udržována v dobrém stavu, jelikož vlastník pozemku ji po skončení smlouvy o právu stavby převezme a v jeho zájmu je převzít stavbu v co nejlepším stavu, aby ji mohl bez problému využívat. Udržování stavby v dobrém stavu je důležité i vůči vlastníkům nemovitostí, jelikož špatný stav stavby by se jich a jejich pozemků mohl dotýkat různým způsobem a mohli by nárokovat po stavebníkovi nebo vlastníkovi pozemku náhrady škody.

Někdo by si mohl splést pravidla pro udržování staveb v rámci práva stavby a udržování nemovitosti v rámci nájemní smlouvy. U nájemních smluv se řídíme § 2207 NOZ, který ve svém prvním odstavci uvádí, že „po dobu nájmu provádí běžnou údržbu věci nájemce, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Ostatní údržbu věci a její nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal nájemce.“⁶⁸ Toto ustanovení z předchozí věty není možné použít ani v případě, kdy se jedná již o existující stavbu, jelikož stavebník má k dané nemovitosti mnohem větší práva než nájemce k pronajímané věci. Nájemce je vždy jenom nájemce na rozdíl od stavebníka, který má po dobu trvání práva stavby práva vlastníka. Vlastník pozemku zpravidla neposkytne stavebníkovi již hotovou stavbu a je povinností stavebníka, aby stavbu zbudoval nebo zrekonstruoval již stojící stavbu. V této problematice vždy platí obecné pravidlo, že hlavní starostí vlastníka je starat se o své vlastnictví a je tedy logické, že stavebník bude mít povinnost udržovat a spravovat to, co sám zbudoval a čím má právo disponovat.

⁶⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

⁶⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

Problém může nastat v otázce, zda a také do jaké míry je povinnost provádět opravy většího rozsahu, u kterých se hodnota jeví ve značném nepoměru k hodnotě stavby. Stavebník a vlastník pozemku si mohou ujednat, v jakém konkrétním rozsahu bude údržba provedena, nebo že údržba bude prováděna zcela nebo částečně i vlastníkem. Situace, kdy by vlastník pozemku využíval vnitřních prostor stavby postavené stavebníkem, je možno brát jako jednu z forem protiplnění za zřízení práva stavby.

Například francouzská právní úprava jasně definuje, kdo je zodpovědný za údržbu stavby. Stavebník je povinen udržovat stavbu v dobrém stavu a provádět opravy jakéhokoli rozsahu na vlastní náklady. Pouze pokud dojde ke zničení stavby v důsledku vyšší moci nebo na základě nepředvídatelné události není povinen ji rekonstruovat. Stavebník není ani povinen zrekonstruovat stavby, které na pozemku při vzniku práva stavby již existovaly. Oproti tomu v Belgii má stavebník jasnou povinnost udržovat pouze ty stavby, které na pozemku byly od počátku práva stavby. Ke stavbám, které sám zřídil, mu zákon povinnost udržovat je v dobrém stavu neukládá.

Problém může nastat, jestliže náklady na udržování stavby budou představovat neúměrnou hodnotu. Takovýto nepoměr mezi cenou opravy a hodnotou stavby však nezabavuje stavebníka povinnosti takovouto opravu provést.

Součástí údržby stavby v dobrém stavu je i povinnost dodržovat požární a jiné předpisy. Smlouva často obsahuje ustanovení, že nezajistí-li stavebník nezbytné opravy, je vlastník pozemku oprávněn na náklady stavebníka tyto opravy provést.

Zvláštním problémem může být údržba pozemku zatíženého právem stavby, a to zejména té části, na které nestojí stavba. Bude záležet na dohodě mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, zda stavebník bude zodpovědný za údržbu celého pozemku, i když nezastavěná část pozemku nebude pro stavbu nezbytná.

3.9 Vlastník pozemku

3.9.1 Obecně

Zákon výslovně nestanovuje, kdo je oprávněn uzavírat smlouvu o zřízení práva stavby. Může se jednat jak o právnickou, tak i o fyzickou osobu. Smlouvu mohou uzavírat i subjekty veřejného práva. Dle zahraničních zdrojů bývají poměrně často obce účastníky smluv o právu stavby, nejčastěji vystupují jako vlastníci pozemků. V případech, kdy vystupují například obce jako vlastníci pozemků, je nutné, aby při uzavření smlouvy byly

splněny veškeré požadované náležitosti, jako jsou např. souhlasy příslušných orgánů nebo povinnost zveřejnění záměru obce.

Je nutné si uvědomit, že vlastník pozemku je poměrně dosti omezen v užívání pozemku nově vzniklým věcným právem stavebníka. Vzniklé právo stavby vždy bude představovat nemalý zásah do vlastnického práva vlastníka pozemku, jelikož právo stavby lze téměř ztotožnit s vlastnickým právem. Vlastník nepřichází při zřízení práva stavby o právo svůj pozemek zatížit nebo prodat, ale jeho právo svůj pozemek užívat je do značné míry omezeno právem stavby zřízeného pro stavebníka.

Zákon nevyklučuje možnost vlastníka pozemku ujednat si ve smlouvě určitá oprávnění vůči stavebníkovi. Ujednaná oprávnění nesmějí být v rozporu se zákonnými ustanoveními a ani s účelem práva stavby. Jednalo by se zejména o výhradu zatížení práva stavby uvedenou v § 1252 NOZ odst. 2.

Bezesporu hlavním a pro vlastníka pozemku jedním z nejdůležitějších práv platných po dobu trvání práva stavby je právo na stavební plat. Vlastník pozemku i nadále disponuje vlastnickým právem k danému pozemku a dále mu náleží právo na přidanou hodnotu, která vzniká nejčastěji při postavení nové stavby. Po uplynutí a dalším neprodloužení trvání práva stavby zpravidla stavba připadne do vlastnictví vlastníka pozemku a dochází také k opětovnému neomezenému užívání pozemku, který byl zatížen právem stavby.

3.9.2 Povinnosti vlastníka

3.9.2.1 Povinnost vlastníka pozemku udržovat pozemek ve stavu způsobilém k užívání pro právo stavby

Zákon vlastníkovi pozemku neukládá žádnou povinnost, aby udržoval pozemek v konkrétním stavu ke sjednanému účelu, což je značně odlišné například od povinnosti pronajímatele, který je ze zákona povinný „udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata“⁶⁹, jak uvádí § 2205 NOZ písm. b). V případě, že celý pozemek je využit pro stavbu a pro její provoz, problém ohledně údržby pozemku není potřeba řešit. Stavebník v takovém případě využívá celý pozemek, který je zatížen právem stavby a vlastníkovi pozemku nezbývá žádná část, kterou by mohl užívat.

⁶⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

Stavebník tedy spravuje celý pozemek a z toho plyne, že má povinnost se o celý pozemek starat a udržovat jej ve způsobilém stavu.

3.9.2.2 Povinnost zajistit stavebníkovi nerušené užívání pozemku

Ani tato povinnost zajištění nerušeného užívání pozemku není dána žádným konkrétním ustanovením týkajícím se práva stavby. V praxi by mohlo docházet k omezování nebo rušení stavebníka při užívání pozemku, a to jak vlastníkem pozemku, tak i ze strany třetích osob. Omezování a rušení při užívání pozemku by mohlo být prováděno jak konkrétními činy, tak i právně v podobě například uplatňování různých právních nároků k zatíženému pozemku. Právním stavebníka je možnost se proti rušení při výkonu svých práv bránit, a to jak z titulu vlastníka stavby, tak i z titulu poživatele pozemku a stavebník je oprávněn se bránit vůči vlastníkovi pozemku, a i vůči třetím osobám. Pokud budeme hovořit o rušení při užívání pozemku ze strany vlastníka pozemku, je vhodné možné neshody řešit již při sestavování a podpisu smlouvy o právu stavby. V zájmu vlastníka pozemku by mělo vždy být zajištění ochrany před pokusy o vyklizení nebo odstranění stavebníka z pozemku, kterého by mohly chtít docílit třetí osoby.

Povinností vlastníka pozemku je bezesporu žádným způsobem nerušit stavebníka při výkonu jeho práv. Ostatně tato povinnost vyplývá z §1012 NOZ, který uvádí, že „vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. **Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.**“⁷⁰ Pokud se vlastník pozemku rozhodne využívat určitou část pozemku zatíženého právem stavby, která není nezbytná pro provoz stavby a neslouží ani k jejímu lepšímu využití, tak ani v takovémto případě nemá vlastník pozemku zcela neomezený způsob, jak tuto část pozemku může využít. Představme si situaci, že by se vlastník pozemku rozhodl na nevyužívané části pěstovat nějakou plodinu, například řepku. Všichni víme, že řepka v určitém stádiu svého růstu silně zapáchá. Nebo si lze představit situaci, kdy stavebník na zatíženém pozemku vybuduje hotel a vlastník pozemku by zbylou část žádným způsobem neudržoval a na neudržované části by vznikla „džungle“. Ani jedna ze zmíněných situací by se stavebníkovi zajisté nelíbila a obě dvě situace by nejspíše

⁷⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

představovaly imisi. Smlouvou o právu stavby bývá zatížen celý pozemek, ale neznamená to, že vlastník nemá žádnou povinnost k zatíženému pozemku. V předchozích větách zmíněnou problematiku ohledně částí zatíženého pozemku a situace podobné je vhodné řešit již při sestavování smlouvy o zřízení práva stavby.

3.9.2.3 Odpovědnost za vhodnost pozemku pro stavbu

Hlavním důvodem, proč vlastník pozemku poskytne stavebníkovi pozemek, je realizace nové nebo rekonstrukce stávající stavby. Co ale dělat v případě, když stavebník zjistí, že zastavitelnost pozemku zamýšlenou stavbou není možné? Kdo bude zodpovědný za takový stav? V občanském zákoníku ani v důvodové zprávě není sebemenší zmínka, jak takový problém vyřešit. Z mého pohledu by neměl vlastník pozemku nést odpovědnost v případě, že pozemek nebude vhodný pro zamýšlenou stavbu. Často se můžeme setkat s tím, že smlouvy takové ujednání obsahují. Nejspíše se shodneme, že vlastník pozemku většinou není tak znalý, jako stavebník. Vhodnost pozemku by měl být tedy schopen lépe posoudit stavebník než vlastník pozemku a z toho vyvozují závěr, že riziko odpovědnosti za vhodnost pozemku pro stavbu by měl nést spíše stavebník, a ne vlastník pozemku.

Pokud se podíváme na německou právní úpravu, nenajdeme zde žádné ustanovení o tom, kdo nese riziko v případě (ne)vhodnosti pozemku pro stavbu. V praxi je riziko připisováno spíše stavebníkovi. Německý soud v 90. letech vynesl rozhodnutí a došel k závěru, že pokud se právo stavby převádí na nového stavebníka, nabyvatel nese riziko nejistoty, zdali se pozemek stane zastavitelným a také kdy k tomu dojde. A dále rozhodl, že jsou-li zmařena očekávání ohledně zastavitelnosti pozemku, právo stavby z takového důvodu nezaniká.

V Rakousku řešil Nejvyšší soud otázku, zdali je možno ukončit smlouvu o právu stavby, pokud bude pozemek nevhodný pro zřízení určité stavby nebo pokud není možné vydat stavební povolení. Strany si ve smlouvě ujednaly možnost vypovědět smlouvu, pokud by jedna z těchto situací nastala, avšak Nejvyšší soud rozhodl, že v případě takového ujednání se jedná o rozvazovací podmínku, kterou je zakázáno využívat v právu stavby, a ujednání bylo soudem prohlášeno za neplatné.

Jestliže budou smlouvy obsahovat ujednání, které by stavebníkovi dávalo možnost ukončit smlouvu, pokud se prokáže, že pozemek je nevhodný nebo pokud by nebylo vydáno příslušné stavební povolení, bude téměř s jistotou vždy takovéto ujednání bráno

jako rozvazovací podmínka a v závěru nejspíše soud rozhodne, že se bude jednat o ujednání neplatné.

3.9.2.4 Povinnost poskytnout náhradu při skončení práva stavby

Základní návod pro vypořádání obou stran při uplynutí doby trvání práva stavby uvádí § 1255 NOZ, který říká, že „není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak.“⁷¹ Podobné právní úpravy týkající se náhrad po skončení práva stavby nalezneme i v jiných zemích. Velmi často zde také bývá zákonem stanovena výše náhrady, pro případ, že si strany výši náhrady nijak ve smlouvě neujednají.

Právo stavby se téměř vždy sjednává na velice dlouhou dobu. Po uplynutí doby trvání práva stavby toto právo zanikne a stavba přechází do nového vlastnictví, a to do vlastnictví vlastníka pozemku. Z pohledu praxe by se mohlo zdát, že záměrem stavebníka by bylo postavit takovou stavbu, která by nebyla dostatečně kvalitní a svému účelu by sloužila pouze po dobu, kdy by trvalo právo stavby. Pokud by to neupravoval zákon, stavebník by tedy neměl jakýkoliv důvod zřizovat stavbu, která by svou funkčností a životností přesahovala dobu trvání práva stavby. Postavením takové stavby s krátkou dobou životnosti se právní úprava snaží zamezit různými způsoby. Jedním ze způsobů je sjednání náhrady takovým způsobem, aby stavebníkovým záměrem bylo postavit kvalitní stavbu a také ji udržovat v dobrém stavu. Skutečnost, že má být stavba převzata vlastníkem pozemku za náhradu po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby sjednáno, není zajisté jediným možným řešením. Je zde také možnost ve smlouvě zavázat stavebníka, aby uhradil náklady spojené s demolicí, pokud by musela být budova z jakéhokoliv důvodu odstraněna z pozemku.

Pokud bychom nahlédli do švýcarské právní úpravy, zjistíme, že po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby sjednáno, případně stavba stavebníkovi pozemku a náhradu, která má být poskytnuta stavebníkovi, mu není oprávněn vlastník pozemku vyplatit bez souhlasu věřitelů – jednalo by se o případ, kdy právo stavby je zatíženo zástavou a z náhrady by měly být uspokojeny pohledávky věřitelů.

⁷¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

3.9.3 Práva vlastníka pozemku

3.9.3.1 Právo zatížit a prodat pozemek

Pokud vlastník pozemku zřídí ke svému pozemku právo stavby o svá základní dispoziční práva nepřichází. Je tedy oprávněn svůj pozemek zastavit, použít jako vklad do společnosti, darovat nebo jej prodat. Je však zcela jasné, že při realizaci některého z úkonů bude vždy omezen existujícím právem stavby. Dále ho bude také omezovat předkupní právo, na základě § 1254 NOZ, které je ku prospěchu stavebníka.

Je možné takové ujednání, na základě kterého by se vlastník pozemku vzdal jednoho ze svých práv, a to konkrétně práva zcizení pozemku po dobu, kdy trvá právo stavby? Neomezená zcizitelnost se většinou týká pouze práva stavby, ale není vyloučeno, aby se vlastník pozemku vzdal svého práva na zcizení pozemku, např.: dle § 1761 NOZ.

3.9.3.2 Výhrada souhlasu vlastníka pozemku k jednání stavebníka

Je pravda, že některá jednání ze strany stavebníka by nemusela být pro vlastníka pozemku výhodná nebo by jej mohla některá jednání i poškodit. V situaci, v níž se stavebník zřekne práva stavby, dojde k převodu stávající stavby na vlastníka pozemku, avšak pro něho převzetí stavby nemusí být nikterak výhodné, a to zejména pokud by právo stavby bylo zatíženo například věcnými právy ku prospěchu třetích osob. Také by vlastníkovi pochopitelně nevyhovovalo, pokud by převedl stavebník právo stavby na nového nabyvatele, který by měl nejasnou minulost a byl by zde předpoklad, že by nemusel být schopen zaplatit náležité částky, zejména stavební plat. Ať už by se jednalo o zřeknutí se práva stavby nebo o převod na nového (nedůvěryhodného) stavebníka, byl by pro vlastníka pozemku jakýkoliv ze zmíněných případů velmi, ale velmi nevýhodný.

Na základě současné právní úpravy se v určitých případech a také za určitých okolností může vlastník pozemku bránit proti jednání stavebníka. Zákon umožňuje sjednání výhrady schválení zatížení práva stavby stavebníkem, a to na základě § 1252 NOZ odst. 2 a § 1251 NOZ odst. 3. V § 1252 NOZ odst. 2 se uvádí, že „vyhradí-li si vlastník pozemku souhlas k zatížení práva stavby, zapíše se výhrada do veřejného seznamu. V takovém případě lze do veřejného seznamu zapsat zatížení práva stavby jen se

souhlasem vlastníka pozemku.⁷² V tomto případě se jedná o smluvní výhradu s věcně-právními účinky a jedná se také o ustanovení kogentní čili neměnné.

Z již zmíněného § 1252 NOZ odst. 2 plyne, že vlastník pozemku může odepřít souhlas, aby bylo zatíženo právo stavby a nemusí uvádět žádné důvody, na základě kterých souhlas odepírá. Důležité je brát v potaz i § 1251 NOZ odst. 3, který uvádí, že „vlastníku pozemku může být vyhrazeno schválení určitého faktického nebo právního jednání stavebníka, avšak ani je-li to vlastníku pozemku vyhrazeno, **nemůže odepřít souhlas k právnímu jednání, které není k jeho újmě.**“⁷³ Z pohledu praxe však bude velmi obtížné určit, kdy jednání stavebníka ještě není k újmě vlastníka pozemku a kdy ano. Současná právní úprava neposkytuje přesný postup a bohužel ani nenaznačuje, jak by měl postupovat stavebník v případě nesouhlasu vlastníka pozemku k zatížení práva stavby.

V porovnání s českou právní úpravou je podle **německé právní úpravy** nutný souhlas vlastníka pozemku, pokud má být zatíženo právo stavby pouze v případech ujednaných ve smlouvě, v ostatních případech je možné právo stavby zatížit bez souhlasu vlastníka. Německá právní úprava také podrobněji specifikuje důsledky při neudělení souhlasu pro zatížení práva stavby.

Jestliže je ve smlouvě o právu stavby sjednána výhrada souhlasu vlastníka pozemku k zatížení práva stavby např.: věcným břemenem, hypotékou nebo jiným podobným právem, je vždy nutné, aby vlastník pozemku souhlasil nejen s tímto zatížením, ale i s kteroukoli změnou již existujícího zatížení. Pro udělení souhlasu zatížit práva stavby nejprve stavebník požádá vlastníka pozemku a ten by měl daný souhlas udělit. Pokud vlastník pozemku nebude souhlasit, má stavebník možnost se proti nesouhlasu bránit. Souhlas vlastníka pozemku může být na základě žádosti stavebníka nahrazen rozhodnutím správního orgánu – soudu, pokud bude žádost shledána jako oprávněná. Oproti české právní úpravě německá právní úprava stanovuje i proces, jak má být vyřešen případný spor, pokud bude odepřen vlastníkem pozemku souhlas se zatížením práva stavby.

Česká právní úprava má pouze jednu jedinou podmínku, na základě které je možné odepřít souhlas se zatížením práva stavby, a to v případě, pokud by se jednalo o úkon způsobující **újmu vlastníka pozemku** (již zmíněný § 1252 NOZ odst. 2). Při takovém

⁷² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

⁷³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

širokém a značně nekonkrétním vymezení bude docházet k vážným interpretačním problémům, jelikož v praxi mohou nastat tisíce různých situací.

Německé soudy se zabývaly konkrétním případem, a to odmítnutím souhlasu ze strany vlastníka pozemku k převodu práva stavby na nového stavebníka z důvodu ohrožení účelu práva stavby a dalším důvodem bylo, že nebudou splněny všechny závazky plynoucí z již ujednaného práva stavby mezi vlastníkem pozemku a původním stavebníkem. Smlouva mezi vlastníkem pozemku a původním stavebníkem zavazovala stavebníka, aby postavil tři nebo čtyř hvězdičkový hotel v blízkosti památkově chráněné městské haly s podmínkou, že hala zůstane ve své stávající podobě (dojde pouze k úpravě zevnějšku – sladění s nově zbudovanou stavbou), bude tedy včleněna do plánovaného projektu a v této hale bude zachován maloobchod. Avšak ze smlouvy, kterou mělo být převedeno právo stavby na nového stavebníka vyplývalo, že původní hala má být odstraněna a na základě této skutečnosti se rozhodl vlastník pozemku nevydat souhlas k převodu. Stavebník se rozhodl pro nahrazení souhlasu vlastníka pozemku soudním rozhodnutím. Soud však tomuto nahrazení nevyhověl, s odůvodněním, že není zřejmé, že původní závazky ze smlouvy o právu stavby přejdou v plném rozsahu na nového stavebníka. Místo haly měl být dle smlouvy o převodu práva stavby zbudován obchodní dům s maloobchodem, který měl být vyloučen. Soud však dospěl k závěru, že původní účel práva stavby by na základě takového převodu nebyl zachován a také potvrdil, že odmítnutí souhlasu s převodem práva stavby ze strany vlastníka pozemku bylo oprávněné.

3.9.3.3 Právo vlastníka užívat nadále pozemek nepotřebný ke stavbě

V praxi často nastane situace, že nějaká část pozemku nebude použita pro zbudování stavby a nebude sloužit ani k jejímu lepšímu využití. Ani v zájmu stavebníka nebude využívat takovou část pozemku, ale právem stavby je zatížen vždy celý pozemek. Vyvstává zde otázka, jak a kým bude taková část pozemku užívána? Současná právní úprava neposkytuje žádná pravidla ohledně této problematiky. Je také nutné brát v potaz účel práva stavby. Účelem bývá zpravidla poskytnout pozemek, aby mohla být zřízena zamýšlená stavba stavebníkem, a nejedná se o zábor celého pozemku, aniž by to bylo potřebné pro zbudování zamýšlené stavby a pro její provoz.

Pokud nahlédneme do § 1251 NOZ odst. 2, zjistíme, že stavebníkovou povinností je ze zákona udržovat pouze stavbu v dobrém stavu, ale ne zatížený pozemek. Z předchozí

věty dojdeme k závěru, že stavebník má právo užívat pouze tu část pozemku, na které stojí stavba, a dále část pozemku, která je nezbytná pro lepší využití stavby a vlastník pozemku má tedy právo užívat zbývající část nebo části zatíženého pozemku, a to na základě vlastnického práva. Jednou z povinností vlastníka pozemku bude i povinnost starat se o tu část pozemku, kterou bude využívat.

Specifický problém by mohla způsobit situace, kdy by se vlastník rozhodl na zatíženém pozemku zbudovat další stavbu, a to na části, kterou stavebník nepotřebuje pro stavbu, ani pro její lepší využití. V této situaci by se neměnila práva stavebníka, ale změnilo by se pouze oprávnění k zatíženému pozemku. Další otázka, která plyne z této situace je, zda vlastník pozemku bude potřebovat souhlas stavebníka ke zřízení zamýšlené stavby či nikoliv.

3.9.3.4 Předkupní právo vlastníka pozemku

Vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby a zároveň platí, že stavebník má předkupní právo k pozemku. Obě tato předkupní práva vyplývají ze zákona, což by mohlo být odůvodněno snahou o sjednocení vlastníka pozemku a stavby do jedné osoby.

Německá právní úprava v porovnání s českou právní úpravou přiznává předkupní právo pouze ve prospěch stavebníka. Nejedná se o právo plynoucí ze zákona, ale je možné ho ujednat ve smlouvě o právu stavby. Jak již bylo zmíněno, česká právní úprava připouští předkupní právo pro obě zúčastněné strany, což plyne i ze zákona. Například rakouská právní úprava nemá do svých paragrafů předkupní právo zahrnuto.

Předkupním právem se zabývá § 1254 NOZ, bohužel se zde nedočteme podrobnosti o tom, jak předkupní právo uplatnit. Předkupní právo se uplatní nejspíše v tom momentu, kdy jedna ze zúčastněných stran, ať už stavebník, či vlastník pozemku, se rozhodne k převodu své nemovitosti na třetí osobu. Je možné, aby si strany ujednaly, v jaké formě a na jaké místo nebo adresu bude mít jedna ze stran povinnost oznámit svůj záměr.

3.10 Protiplnění za zřízení práva stavby

3.10.1 Obecně

Ujednání protiplnění ve smlouvě není nezbytné pro vznik smlouvy o právu stavby, je však téměř vždy ve smlouvě obsaženo. Význam ujednání protiplnění je takový, že vlastník pozemku nemůže svůj pozemek využívat po dobu trvání práva stavby nebo jej může

využívat pouze v omezeném rozsahu, jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole. Vlastníkovi pozemku bude náležet protiplnění v naturální nebo peněžní podobě. Protihodnotou, kterou obdrží vlastník pozemku nebude pouze předem sjednaná úplata, ale bude jí i stavba, která případně vlastníkovu pozemku po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno a hodnota takto nabyté stavby může často představovat velmi vysokou hodnotu. Protiplnění, které obdrží vlastník pozemku za to, že zřídí ke své nemovitosti právo stavby pro stavebníka, se označuje jako úplata a pokud se úplata opakuje v určitých částkách, bývá nazývána stavebním platem.

Například francouzská právní úprava považuje za protiplnění opakující se platby, tedy stavební plat a dále sem spadá také hodnota nemovitosti nebo nemovitostí, které získá vlastník při zániku práva stavby, popřípadě nemovitosti, které vlastník získá v průběhu trvání práva stavby.

Pokud nastane případ, ve kterém bude zřejmé, že záměrem stran bylo sjednat za zřízení práva stavby úplatu, ale její výše nebude ujednána, použije se příslušná právní úprava. V tomto případě bude využit § 1792 NOZ odst. 1, který říká, že „plyne-li ze smlouvy povinnost stran poskytnout a přijmout plnění za úplatu, aniž je ujednána její výše, či způsob, jakým bude tato výše určena, platí, že úplata byla ujednána ve výši obvyklé v době a v místě uzavření smlouvy. **Nepodaří-li se takto výši úplaty určit, určí ji soud s přihlédnutím k obsahu smlouvy, povaze plnění a zvyklostem.**“⁷⁴

3.10.2 Forma a způsob úplaty

Právo stavby je možné zřídit bezúplatně, zpravidla se však bude jednat téměř vždy o úplatný obchod. Případ, kdy dojde k bezúplatnému zřízení práva stavby, bude téměř ojedinělý.

3.10.2.1 Bezúplatné zřízení práva stavby

Zúčastněné strany mají smluvní volnost a mohou se dohodnout, že právo stavby bude zřízeno bezúplatně. Možnost zřízení práva stavby bez úplaty je založena na základě současné právní úpravy. Položme si otázku, pokud stavebník přenechá stavbu po skončení práva stavby bezúplatně vlastníkovu pozemku, zda je v takovém případě možné považovat

⁷⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

zřízení práva stavby jako bezúplatné. V takovém případě je zcela zřejmě poskytnuta protihodnota za zřízení práva stavby v podobě bezúplatného přenechání stavby vlastníkovu pozemku.

V této části práce se pro zjednodušení zabýváme **bezúplatnými případy**, které můžeme definovat jako smlouvy o právu stavby, u kterých zúčastněné strany nesjednaly žádný stavební plat a ani žádnou jednorázovou úplatu a pro zjednodušení se nezabýváme přenecháním stavby jako kompenzace vlastníkovu pozemku po skončení trvání práva stavby.

Bezúplatné zřízení práva stavby není ničím ojedinělým. Velmi často se právo stavby zřizuje bezúplatně k pozemkům, které slouží k veřejně prospěšným účelům (sociální, kulturní, sportovní, ...) Situace, kdy například město nebo obec bezúplatně zřídí právo stavby, slouží k tomu, aby město nebo obec neztratilo kontrolu nad pozemkem a dále, aby se pozemek nemohl využít k jinému než předem určenému účelu. Město nebo obec tak může mnohem lépe ovlivnit, jaká stavba bude na daném pozemku postavena, než by tomu bylo v případě pouhého prodeje pozemku.

Problém nastává, jak bude posuzováno právo stavby, které nebude obsahovat ujednání o stavebním platu nebo jednorázové úplatě z daňového pohledu. Nejspíše bude považováno za formu daru a zdaněno dle daně z příjmu.

3.10.2.2 Naturální nebo peněžité úplatné protiplnění

Formu úplaty za právo stavby můžeme zařadit do oblasti smluvní volnosti. Není tedy přesně definováno, v jaké formě má být úplata, ať už jednorázová či opakující se v podobě stavebního platu, placena. Pokud se bude jednat o **naturální** protiplnění, půjde ve většině případů o přenechání určité části vlastníkovu pozemku k užívání nebo může jít například o provedení různých stavebních úprav nebo prací na stavbě, která se nachází na vlastníkově pozemku, a také vlastníkovu patří a je odlišná od stavby ke které bylo právo stavby zřízeno. Několik autorů připouští také jako formu úhrady za zřízení práva stavby akcie společnosti, která patří stavebníkovi.

V případě plnění v peněžité formě se nejčastěji bude úplata nebo stavební plat vyjadřovat v peněžních jednotkách za určité časové období. Zahraniční literatura připouští výpočet úhrady na základě výše obrátu firmy, která patří stavebníkovi.

V Německu bylo zřízeno právo stavby a jako způsob, kterým měl být upravován stavební plat v budoucnosti, byla zvolena tržní hodnota zatíženého pozemku. Jednalo se konkrétně o právo stavby, které zřídilo město Berlín ku prospěchu stavebníka, kterým byl nový provozovatel letiště. Tržní hodnota pozemku byla výchozím kritériem, ale dočasně bylo sjednáno opatření pro nižší stavební plat, který se zpočátku vypočítal na základě výše obratu stavebníky tedy výše obratu letiště. Záměrem takto sjednaného výpočtu stavebního platu bylo pomoci překonat ztížené podmínky spojené s rozjezdem nového projektu čili zprovoznění nového letiště.

3.10.2.3 Jednorázové protiplnění a stavební plat

Současná právní úprava umožňuje stranám sjednat jednorázovou úplatu za zřízení práva stavby. Jednorázové protiplnění za zřízení práva stavby si mohou strany ujednat i v několika splátkách, ale musí být všem zřejmé, že se v takovém případě nebude jednat o stavební plat, ale bude se jednat o splácení dluhu po jednotlivých částech. V případě jednorázového protiplnění je nutné nezapomínat na § 1931 NOZ, který hraje ve prospěch vlastníka pozemku a ve kterém se uvádí, že „bylo-li ujednáno plnění ve splátkách a nesplnil-li dlužník některou splátku, má věřitel právo na vyrovnání celé pohledávky, pokud si to strany ujednaly. Toto právo může věřitel uplatnit nejpozději do splatnosti nejbližší příští splátky.“⁷⁵

V praxi se často můžeme setkat s kombinovanou výší stavebního platu. Část stavebního platu se sjedná jako jednorázová úvodní platba a zbytek jako roční nebo jinak časově omezené peněžní splátky a další část může být závislá například na výši nájemného, které bude stavebník získávat od nájemníků z jím postavené nemovitosti.

3.10.3 Výše stavebního platu

Při stanovení výše stavebního platu můžeme opět říci, že zde bude platit smluvní volnost obou stran, ne však absolutně. Hranice výše stavebního platu budou nejvíce záviset na obecných pravidlech, zejména dobrých mravech. Obecně lze říci, že výše stavebního platu by měla být nižší než nájem, jelikož se předpokládá, že stavebník je nucen vynaložit náklady, které zahrnují výstavbu nemovitosti a také její udržování a vlastník pozemku se

⁷⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

stane vlastníkem stavby po uplynutí doby trvání práva stavby. Pro smlouvy o právu stavby je typická nízká výše roční úplaty. A dále komentář k § 1251 NOZ odst. 1 uvádí, že „ačkoliv výše stavebního platu (odměny za zřízení práva stavby) není zákonem stanovena a je ponechána ujednání stran, nelze předpokládat, že bude dosahovat přílišné výše, neboť hlavní přínos zřízení práva stavby je ve zhodnocení pozemku, které jeho vlastníkovu uplynutím sjednané doby nakonec připadne.“⁷⁶ Je tedy zřejmé, že výše stavebního platu bude nižší než obvyklá výše nájmu tohoto pozemku.

Stavební plat je odvozován od tržní hodnoty pozemku, obvykle však v nižší výši, než je nájemné z pozemku. Při stanovení výše stavebního platu se zpravidla vychází z hodnoty zatíženého pozemku, případně z hodnoty stavby, z doby trvání práva stavby a z očekávaných příjmů stavebníka. Roli zde budou hrát i vedlejší závazky jednotlivých stran. Pro kalkulaci výše stavebního platu je důležitá také plocha pozemku, která má být zastavena stavbou.⁷⁷

3.10.4 Ujednání o změnách výše stavebního platu a jejich zákonná omezení

3.10.4.1 Obecně

Změna výše stavebního platu v průběhu trvání práva stavby je zajisté jednou z důležitých otázek. Velmi často se touto otázkou zabývá zahraniční judikatura. Česká současná právní úprava se tímto tématem zabývá pouze okrajově. V různých komentářích k NOZ autoři zmiňují, že sjednávání změn pro výše stavebního platu, které by závisely na nejisté události, která se odehraje v budoucnu, bude bráno jako zdánlivé jednání.

Zároveň by bylo nelogické, aby výše stavebního platu byla po celou dobu trvání práva stavby neměnná, jelikož za dobu trvání práva stavby nejspíše dojde ke změnám okolností, na základě kterých byla ujednána při počátku trvání práva stavby výše stavebního platu. Hospodářské poměry se mohou změnit i v kratším časovém horizontu a je tedy žádoucí, aby si strany ujednaly možnost změny výše stavebního platu, a to na základě předem ujednaných okolností, které se mohou vyskytnout za doby trvání práva

⁷⁶ Komentář zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1251 – dostupné také z: <https://www.du.cz/33/komentar-zakona-89-2012-sb-obcansky-zakonik-1251-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EpbilUoGYBk6OWc7DxJhctdYK4yVzPvk0w/?query=Koment%20E1%20F8%20z%20E1kona%2089%20F2012%20Sb.%20C%20ob%20E8ansk%20FD%20z%20E1kon%20EDk%20C%20A7%201251&serp=1>

⁷⁷ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 144

stavby. Z druhé strany je však nutné nezapomínat, že charakteristickou vlastností pro právo stavby je jeho stabilita, což platí i pro stavební plat.

Ke změnám ve výši stavebního platu dochází zpravidla na základě smlouvy o zřízení práva stavby nebo na základě dohody, kterou uzavřou zúčastněné strany během trvání práva stavby.

Současná česká právní úprava řeší změnu výše stavebního platu po dobu trvání smlouvy o právu stavby v § 1247 NOZ, který uvádí „bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opakujících se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. **Nepřihlíží se k ujednání, podle kterého změny výše stavebního platu závisí na nejisté budoucí události; to neplatí, ujedná-li se závislost výše stavebního platu na míře zhodnocování a znehodnocování peněz.**“⁷⁸

Jendou z možností je tedy úprava stavebního platu na základě nějakého oficiálně publikovaného cenového indexu. Základní hodnota indexu se stanoví k určitému výchozímu datu a následná výše stavebního platu se upraví na základě pohybu tohoto indexu od výchozího data. Je tedy nezbytné, aby byl ve smlouvě sjednán konkrétní index, na základě kterého bude odvozována výše stavebního platu. Nejčastěji se využívá metoda, že o kolik procent se změní hodnota indexu od výchozí hodnoty, o tolik procent se změní také výše stavebního platu.

„V současné české právní úpravě je výslovně připuštěna možnost sjednání změn stavebního platu jen v závislosti na míře zhodnocování a znehodnocování peněz, tedy je zde možnost sjednat pouze inflační nebo deflační doložku.“⁷⁹

3.10.4.2 Kritérium změny příjmů stavebníka

„Otázkou je, zda změny stavebního platu by bylo možné v našich podmínkách odvozovat od změn v průměrných příjmech stavebníka z nájemného plynoucího z konkrétní stavby, případně od změny v obratu či zisku stavebníka plynoucího z konkrétní stavby. Česká právní úprava s takovýmto řešením nepočítá, i když se to jeví jako relativně spravedlivé řešení; vydělá-li na nájemném stavebník, může vydělat i vlastník pozemku.

⁷⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

⁷⁹ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 149

Navíc stavebník může s tímto prvkem docela dobře kalkulovat. Takováto možnost změny stavebního platu je možná zatím pouze ve Francii.“⁸⁰

3.10.4.3 Mechanismus zvyšování či snižování stavebního platu

V § 1247 NOZ nenalezneme žádné konkrétní informace, jakým způsobem je možné měnit stavební plat. Nejspíše změna stavebního platu proběhne takovým způsobem, že o změnu požádá subjekt, v jehož prospěch má být stavební plat změněn, v předem sjednané lhůtě. V případě inflace bude změnou stavebního platu požadovat vlastník pozemku a v případě deflace bude změna požadována stavebníkem. Jedna ze stran bude žádat změnu nejspíše žádostí nebo jen sdělením, které doručí druhé straně. Pokud by jedna ze stran musela žádat stranu druhou, nikde není upraveno, jak by strana podávající žádost postupovala, pokud by povinná strana odmítla požadovanou úpravu stavebního platu nebo by na požadovanou úpravu vůbec nereagovala. Formulace inflační doložky, která bude obsažena ve smlouvě o zřízení práva stavby, může být různá, nikde není pevně stanovena její formulace.

„Také může být sjednáno, že vlastník pozemku může požadovat nové projednání výše stavebního platu, pokud stavebník na pozemku v průběhu trvání práva stavby postaví další stavby, provozy nebo zařízení (samozřejmě v rámci stávajících ujednání), s tím, že stavební plat bude zvýšen se zohledněním intenzity užívání.“⁸¹

3.10.5 Splatnost stavebního platu

V novém občanském zákoníku nenajdeme žádné ustanovení, které by se týkalo splatnosti stavebního platu. Zpravidla se však bude jednat o velmi časté ujednání, které bude ve smlouvách o právu stavby obsaženo. Strany budou mít opět smluvní volnost při stanovení, kdy budou splatné jednotlivé platby stavebního platu. Není podmínkou, že stavební plat se musí stanovit v ročních nebo měsíčních splátkách. Strany si mohou zvolit svou vlastní periodicitu splatnosti jednotlivých splátek stavebního platu.

⁸⁰ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 152

⁸¹ ZIMA, Petr. Právo stavby. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 155

3.10.6 Prodlení s úhradou stavebního platu

Všem je jistě zřejmé, že stavebník se může dostat z různých důvodů do situace, kdy nebude moci provést úhradu stavebního platu v požadovaném termínu. Nový občanský zákoník neobsahuje žádné ustanovení o tom, jaké důsledky nastanou při opoždění se s platbou stavebního platu. Do jaké míry jsou platná pouze obecná ustanovení o sankcích, která jsou obsažena v novém občanském zákoníku, a v jakém rozsahu je lze aplikovat na nesplnění povinností u práva stavby? Dle obecných pravidel je právem vlastníka pozemku při neplacení stavebního platu stavebníkem vymáhání dlužné částky po stavebníkovi a dále může exekuční cestou zpeněžit i právo stavby.

3.11 Změna a zánik práva stavby

Změna práva stavby může být jednak v osobě stavebníka, nebo v osobě vlastníka pozemku, ale může představovat i změnu právních vztahů z práva stavby. V případě změn právních vztahů se bude jednat zejména o změnu, po kterou bude trvat právo stavby, o změnu účelu stavby, popřípadě rozšíření pozemku, který je zapotřebí pro stavbu, spadá sem také změna ohledně výše, nebo splatnosti stavebního platu.

3.11.1 Změna v osobě stavebníka

Změna stavebníka je zpravidla proces, kdy původní stavebník je nahrazen jinou osobou, a to na základě dědického práva, smlouvy, exekučního nebo insolvenčního řízení. Nejčastějším případem, kdy dojde ke změně stavebníka, je převod na základně smlouvy.

3.11.1.1 Převod práva stavby smlouvou

Proces, při kterém se převádí právo stavby na nového stavebníka na základě smlouvy, je dokončen a je účinný až poté, co se provede zápis nového stavebníka do veřejného seznamu. Právě až zápisem přejdou veškerá práva a povinnosti plynoucí z práva stavby, jako je doba, po kterou bude trvat právo stavby, nebo povinnost zbudovat stavbu ujednanou ve smlouvě. Není tedy dostačující pouhé sepsání smlouvy o převodu práva stavby, ale je nutné tuto změnu zapsat i do veřejného seznamu.

3.11.1.2 Dědění

Právní úprava týkající se dědického práva se použije v případě smrti stavebníka. V současné právní úpravě týkající se práva stavby nenajdeme žádné konkrétní ustanovení

týkající se převodu práva stavby děděním, je zde pouze zmínka, že právo stavby přejde na stavebníkova dědice. V porovnání s převodem na základě smlouvy, u kterého nastanou účinky až na základě vkladu do veřejného seznamu, veškerá práva a povinnosti přecházejí na dědice ihned při nabytí dědictví.

3.11.1.3 Nabytí práva stavby v insolvenčním a exekučním řízení

Insolvence jedné ze zúčastněných stran, ať už se jedná o stavebníka nebo vlastníka pozemku, povede k zahájení insolvenčního řízení. Zákon, který upravuje insolvenční řízení v České republice, neobsahuje ustanovení, které by se týkalo práva stavby a zároveň právní úprava týkající se práva stavby neobsahuje žádné ustanovení, jak postupovat v případě insolvenčního řízení. V tomto případě je na místě zabývat se otázkou osudu práva stavby, věcných práv, která zatěžují konkrétní právo stavby a dále, co se stane se stavebníkovou povinností platit vlastníkovi pozemku ujednaný stavební plat. Problémy vznikající v této oblasti práva je nutné posuzovat z dvojího úhlu pohledu, jelikož na právo stavby je nutné nahlížet jako na nemovitou věc a také jako na právo.

Právo stavby se může stát také předmětem exekuce. Nikdy se však nemůže stát, že exekucí bude postižena stavba samotná, jelikož stavba je vždy součástí práva stavby a není možné, aby vystupovala jako samostatná. Také v případě exekuce nastanou stejné problémy, jaké byly zmíněné v případě insolvenčního řízení.

Jelikož v obou případech, jak v insolvenčním, tak v exekučním řízení, neexistuje dosud konkrétní právní úprava, která by se týkala práva stavby, je nutné vytrvat, dokud tyto problémy ohledně exekuce a insolvence práva stavby nevyřeší rozhodnutí konkrétních soudů.

3.11.1.4 Převedení práva stavby na vlastníka pozemku

Tento způsob převodu práva stavby je prováděn na základě dohody, kterou uzavře stavebník a vlastník pozemku s tím, že pokud nastane konkrétní situace, stavebník převede své právo stavby vlastníkovi pozemku. Ujednání tohoto typu není v současné právní úpravě výslovně uvedené, ale není nikterak v rozporu s principy práva stavby. Pro převod práva stavby na vlastníka pozemku lze využít i § 1248 NOZ, který uvádí, že „zřekne-li se stavebník práva stavby, může vlastník zatíženého pozemku převést na základě listin

prokazujících tuto skutečnost právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu.“⁸² Avšak v tomto případě musí být považováno zřeknutí se práva stavby za jednání dvoustranné. Současná právní úprava však již neuvádí žádné další konkrétní důvody nebo situace, za kterých by mohlo dojít ke zřeknutí se práva stavby, a bylo by tedy vhodné současnou právní úpravu o tyto nedostatky doplnit.

Jedním z důvodů, kdy může být uplatněn takový převod práva stavby nastane, když stavebník neplní své základní povinnosti. Příkladem by mohla být situace, kdy stavebník dlouhodobě neplatí ujednaný stavební plat. Pokud dojde k situaci, že stavebník neplatí nejméně dva po sobě bezprostředně jdoucí roky, je právem vlastníka pozemku využít převodu práva stavby na svoji osobu. Dalším důvodem, kdy může být uplatněn převod práva stavby na osobu vlastníka pozemku, je případ, kdy stavebník nesplní zahájení nebo dokončení stavby do předem sjednaného termínu.

3.11.2 Změna v osobě vlastníka pozemku

Za doby, po kterou právo stavby trvá, je možné, že dojde nejen ke změně osoby stavebníka, ale může dojít také ke změně vlastníka pozemku. Nejčastěji k této změně dochází převodem, dědickým řízením, ale může k ní dojít i jiným důvodem.

Mezi jiné důvody, na základě kterých dojde ke změně v osobě vlastníka pozemku, můžeme zařadit prodej pozemku, který se uskuteční na základě exekučního nebo insolvenčního řízení, a dále může dojít ke změně vlastníka pozemku na základě dražby. Pokud dojde ke změně vlastníka pozemku, není přípustné tuto změnu brát jako důvod, na základě kterého by mělo skončit právo stavby; není možné tedy takový důvod brát jako relevantní pro výpověď nebo odstoupení od smlouvy.

3.11.3 Změna v obsahu práv a povinností

Jedním ze základních principů soukromého práva je jeho smluvní volnost, kterou lze aplikovat i v případě práva stavby u vztahu mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku. Smluvní volnost však nebude působit absolutně. Změny u právních vztahů týkajících se dlouhodobých závazků budou bezpochyby podléhat přísnějším omezením než u jednorázových nebo krátkodobých závazků.

⁸² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

3.11.3.1 Rozšíření práva stavby na další pozemky

Za změnu práva stavby je možné považovat i rozšíření na jiný pozemek nebo pozemky. Důvodem pro takové rozšíření může být například potřeba zvětšit původně ujednanou stavbu z technických důvodů. Jako nesnadnější se jeví, kdy další pozemky, na které má být rozšířeno právo stavby, jsou taktéž ve vlastnictví stejného vlastníka pozemku jako pozemek již zatížený původním právem stavby. V případech, kdy u nových pozemků bude vlastník odlišný od současného, bude nutno přistoupit novým vlastníkem k původní smlouvě o zřízení práva stavby nebo bude nutné sjednat novou se všemi nově zúčastněnými stranami. Ať už se jedná o kteroukoliv z těchto situací, k rozšíření práva stavby na další pozemky dojde vždy až na základě zápisu do veřejného seznamu.

3.11.3.2 Změna účelového určení stavby

Určení účelu stavby ve smlouvě je velmi významným prvkem mezi účastníky smlouvy. Vlastníkovi pozemku nebude lhostejné, jaká stavba bude na jeho pozemku zbudována, jelikož základním pravidlem u práva stavby je, že vlastník pozemku se po uplynutí sjednané doby stává také vlastníkem stavby. Zejména vlastníkům pozemků z veřejnoprávní sféry nebude lhostejné, jaká stavba bude zbudována na zatíženém pozemku, jelikož dbají na to, aby byl dodržen veřejný zájem. Také subjekty z řad církve, které se rozhodnou zatížit své pozemky právem stavby, budou mít bezpochyby zájem, aby na pozemku nebyly ve zbudovaných stavbách prováděny nebo provozovány „jisté“ činnosti nebo aktivity. Není tedy jedno, jestliže například stavba ujednaná ve smlouvě o právu stavby jako skladištní hala se v průběhu trvání smlouvy o právu stavby změní svým účelem na pečovatelský dům pro seniory (pro zjednodušení neberme zde v potaz různá veřejnoprávní povolení). V současné právní úpravě bohužel nenajdeme sebemenší zmínku týkající se problematiky účelového určení stavby, avšak takováto změna bude mít bezpochyby značný vliv na vztahy mezi jednotlivými účastníky smlouvy.

S určením účelu stavby bezpochyby souvisí i druh provozované činnosti v prostorách stavby, která je součástí práva stavby, i když se tato stavba sama o sobě změnit nemusí. Například prostory, které byly dosud využívány ke vzdělávání a školení, může chtít nyní stavebník využívat k provozování kanceláří. Opět naše současná právní úprava neposkytuje žádné konkrétní ustanovení, jak postupovat v případě, že stavebník bude chtít

takovouto změnu druhu činnosti, ale vlastník pozemku s touto změnou nebude chtít souhlasit.

3.11.3.3 Rozšíření stavby v průběhu trvání práva stavby

V tomto konkrétním případě rozšíření stavby máme na mysli, že stavba bude rozšířena přístavkem, myšleno rozšíření plochy stavby, nebo nástavbou, je myšleno přistavení dalšího podzemního nebo nadzemního podlaží. Nový občanský zákoník nikterak neřeší takovéto rozšíření stavby nebo staveb v průběhu trvání smlouvy o právu stavby. Jestliže si strany ujednají smlouvu obsahující přílišné detaily, například zakreslí konkrétní vymezení plochy pro zamýšlenou stavbu na zatížením pozemku, nebo si ujednají přesný počet podlaží, v takovémto případě bude nejspíše nutné sjednat ke smlouvě dodatek. Pravidlem bývá, že k takovým rozšířením bude dostačující souhlas vlastníka pozemku a naskýtala by se zde i možnost sjednat výhradu souhlasu vlastníka na základě § 1251 NOZ, který ve svém třetím odstavci uvádí, že „vlastníku pozemku může být vyhrazeno schválení určitého faktického nebo právního jednání stavebníka, avšak ani je-li to vlastníku pozemku vyhrazeno, nemůže odepřít souhlas k právnímu jednání, které není k jeho újmě.“⁸³

3.11.4 Zánik práva stavby před uplynutím sjednané doby

Před uplynutím celkové doby, na kterou bylo právo stavby jednáno, může zaniknout z mnoha důvodů. Vzhledem k povaze institutu práva stavby bude nutné neopomínat fakt, že přednostně bude snahou zachovat právo stavby po celou ujednanou dobu jeho trvání před jeho předčasným ukončením a pokud k takovému předčasnému ukončení dojde, bude se vždy muset jednat o velmi závažné důvody. Předčasné ukončení bude vždy představovat pouze okrajovou možnost, jak vyřešit problémy, které nastanou za doby trvání práva stavby.

3.11.4.1 Dohoda

Obecně lze říci, že způsob skončení jakékoliv smlouvy formou dohody je jedním z nejjednodušších způsobů, s jakým se můžeme setkat. V tomto konkrétním případě se bude jednat o dohodu o předčasném skončení smlouvy o právu stavby. V této problematice

⁸³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

použijeme § 1981 NOZ, který říká, že „stranám je na vůli ujednat si zánik závazku, aniž bude zřízen závazek nový.“⁸⁴ Současná právní úprava možnost skončení práva stavby dohodou nijak nevylučuje, ale je zde nutné brát v potaz § 1249 NOZ, který uvádí, že „při zániku práva stavby předtím, než uplyne jeho doba, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k právu stavby do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva. Jestliže však tato osoba k výmazu udělí souhlas, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči jejímu věcnému právu již tímto výmazem.“⁸⁵

3.11.4.2 Odstoupení od smlouvy

Obecné ustanovení ohledně odstoupení od smlouvy je řešeno v § 2001 NOZ a v paragrafech následujících. V § 2001 NOZ je uvedeno, že „od smlouvy lze odstoupit, ujedná-li si to strany, nebo stanoví-li tak zákon.“⁸⁶ Dále je v paragrafu následujícím čili v § 2002 a konkrétně v jeho prvním odstavci uvedeno, že „poruší-li strana smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala; v ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není.“⁸⁷ Jako příklad můžeme uvést situaci, kdy stavebník ví, že vlastník pozemku neuzavře smlouvu o právu stavby, pokud nedojde ke zbudování stavby na zatíženém pozemku do určité doby nebo pokud stavba nebude vůbec zbudována, avšak odstoupení od smlouvy bude pravděpodobně možné pouze v ojedinělých případech a na tento zmíněný příklad se odstoupení od smlouvy nejspíše vztahovat vůbec nebude.

Odstoupení od práva stavby již zapsaného ve veřejném seznamu i za předpokladu, že by taková možnost byla ujednána ve smlouvě, nemůže mít v žádném případě věcněprávní účinky. Můžeme si však představit možnost odstoupení od smlouvy o právu stavby ještě před tím, než samotné právo stavby vznikne, jelikož do doby, než se zápis provede do

⁸⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

⁸⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

⁸⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

⁸⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

veřejného seznamu, nemá smlouva věcně právní účinky. Také není možné odstoupení ze strany insolvenčního správce, kterému právo stavby připadne. Všechny tyto popsané situace nemohou být použity pro odstoupení od smlouvy o právu stavby, jelikož by naprosto odporovaly smyslu a účelu institutu práva stavby.

3.11.4.3 Neplacení stavebního platu

Poměrně závažným a často diskutovaným důvodem pro zrušení smlouvy o právu stavby je případ neplacení stavebního platu stavebníkem. Po dobu trvání práva stavby je jediným benefitem, který vlastník pozemku získává za „pronájem“ svého pozemku, právě stavební plat. Je to podobný benefit jako nájemné, které získává pronajímatel. Téměř všichni autoři se shodují, že dlouhodobé neplacení stavebního platu je závažné porušení smlouvy o právu stavby a mělo by být pádným důvodem pro zrušení smlouvy o právu stavby.

Dle právní úpravy kanadské provincie, konkrétně provincie Québec, je možné odstoupit od smlouvy o právu stavby za předpokladu, že stavebník nezaplatí úplatu po dobu nejméně tří let. Je zde však podmínka, že vlastník pozemku je povinen zaslat stavebníkovi písemné oznámení a poskytnout alespoň 90 dní pro zaplacení celkové dlužné částky.

Německá a rakouská právní úprava řeší tuto situaci ohledně neplacení stavebního platu se závěrem, že pokud stavebník nezaplatí stavební plat dva po sobě následující roky, vlastník pozemku má možnost převést právo stavby na sebe samého.

V případě neplacení stavebního platu by mělo být vždy na prvním místě domáhání se, aby byla smlouva splněna, tedy zaplacen stavební plat. Dle zahraničních právních úprav by bylo možné odvodit, že důvodem pro výpověď smlouvy o právu stavby by mělo být pouze takové prodlení s platbou, které trvá minimálně dva po sobě jdoucí roky. V současné chvíli nelze říci, jakým směrem se bude ubírat česká právní úprava a jaký časový horizont bude zvolen jako oprávněný pro výpověď smlouvy o právu stavby, popřípadě jaké jiné důvody budou vlastníka pozemku k výpovědi opravňovat. Musíme si tedy ještě počkat na příslušná rozhodnutí soudů nebo doplnění současné právní úpravy o tyto nedostatky.

3.12 Zánik uplynutím sjednané doby

Problematika týkající se zániku práva stavby po uplynutí předem sjednané doby ve smlouvě o právu stavby je mnohem jednodušší. Je zde jasný důvod pro skončení trvání smlouvy o právu stavby, kterým je uplynutí předem sjednané doby, po kterou smlouva o právu stavby měla trvat. Nejasné se může zdát nejspíše jen přesné určení okamžiku, kdy právo stavby zanikne, tedy zda právo stavby zaniká uplynutím posledního sjednaného dne nebo až provedením výmazu z veřejného seznamu. Jelikož je poslední den trvání práva stavby zapsán také do veřejného seznamu, je možné brát tento údaj jako poslední den, kdy ještě právo stavby trvá. K tomuto konkrétnímu dni se vlastníkem zbudované stavby a všech jejích součástí stává vlastník zatíženého pozemku, pokud nebylo ujednáno jinak nebo nedošlo k jinému řešení.

3.13 Důsledky zániku práva stavby

Při zániku práva stavby se nabízejí otázky týkající se zejména právního osudu stavby, náhrady za stavbu a dále osudy práv zatěžující právo stavby nebo pozemek, zhoršení stavu pozemku a mnohé další.

3.13.1 Osud stavby

Je nutno nezapomínat, že po skončení trvání smlouvy o právu stavby není přechod vlastnictví stavby na vlastníka pozemku jediným možným řešením. Několik autorů uvádí, že po skončení trvání práva stavby dojde k obnově vlastnictví u zatíženého pozemku a stavby. Tato předchozí věta však není zcela pravdivá. Pokud dojde ke zřízení stavby na zatím nezastavěném pozemku, nemůže z logiky věci existovat vlastnictví k žádné stavbě, jelikož zde žádná stavba předtím neexistovala, a není tedy možné obnovit něco, co neexistovalo. Pouze při zřízení práva stavby ke stavbě již existující můžeme hovořit o obnově jednoty vlastnictví.

Několik autorů bere v potaz i takové řešení, že stavba bude i nadále po uplynutí doby trvání práva stavby ve vlastnictví stavebníka v podobě superedifikátu (dočasná stavba na cizím pozemku).

Dalším možným řešením po uplynutí doby trvání práva stavby je **převod pozemku do vlastnictví stavebníka**. Pro takový převod je možné ujednat ve smlouvě odkládací

nebo rozvazovací podmínku nebo je převod možný za předpokladu jednostranného příslibu prodeje.

V praxi se můžeme setkat se situací, kdy v zájmu vlastníka bude **odstranění stavby** popřípadě staveb z důvodu požadavku, aby mu byl navrácen pozemek v původním stavu, tedy nezastavěný. Je možné, aby smlouva obsahovala povinnost pro stavebníka, aby po uplynutí doby trvání práva stavby odevzdal pozemek zpět vlastníkovému pozemku bez jakýchkoliv staveb nebo úprav takový jaký byl v původním stavu? Bohužel musím konstatovat, že naše současná právní úprava, týkající se práva stavby, tento případ nijak neřeší.

Ustanovení, které by si strany ujednaly ve smlouvě a které by umožňovalo odstranění stavby po zániku práva stavby, by nebylo v rozporu s žádným současně platným právním ustanovením. V § 1251 NOZ, konkrétně v jeho druhém odstavci se dočteme, že stavebník je povinen udržovat stavbu v dobrém stavu, ale nikde není stanoveno, že není možné odstranit stavbu po uplynutí doby trvání práva stavby.

Nabízí se zde otázka, zda v případě odstranění stavby z pozemku by bylo možné ujednat, že stavebníkovo právo, ke stavbě jím zřízené, bude v okamžiku uplynutí doby trvání práva stavby pokračovat dále jako superedifikát na základě § 506 NOZ, za předpokladu, že si strany ujednají, že stavba má být po uplynutí doby trvání práva stavby odstraněna z pozemku.

Podle současné právní úpravy dojde po uplynutí sjednané doby trvání práva stavby k připadnutí stavby vlastníkovému pozemku, stavba se tedy stává součástí pozemku, na kterém je zbudována, a dojde naplnění zásady superficies solo cedit. Zákon toto výslovně neuvádí, ale takovéto nabytí vlastnictví je možné odvodit z § 1255 NOZ. Stavba tedy přestane být součástí práva stavby a stane se součástí pozemku vlastníka.

Současný občanský zákoník se zabývá osudem stavby pouze v případě, kdy právo stavby zanikne uplynutím sjednané doby. Neřeší již otázku **osudu stavby při předčasném ukončení práva stavby**. Právní ustanovení § 1255 NOZ se zabývá náhradou pouze v případě zániku práva stavby při uplynutí sjednané doby, ale již není nijak upravena náhrada, pokud dojde k předčasnému ukončení práva stavby. Situace, že náhrada při předčasném ukončení není nijak řešena v zákoně, nevylučuje možnost, aby si strany takovouto náhradu při předčasném zániku práva stavby ujednaly.

3.13.2 Náhrada za stavbu

Obecně lze říci, že pokud si strany neujednají jinak, je povinen vlastník pozemku dát stavebníkovi při zániknutí práva stavby uplynutím předem sjednané doby za stavbu odpovídající náhradu, a to na základě ustanovení § 1255 NOZ, které říká, že „není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak.“⁸⁸ Strany mají dvě možnosti, jak se mohou odchýlit od § 1255 NOZ, za prvé si mohou dohodnout, že za stavu nebude poskytnuta žádná náhrada nebo za druhé si mohou dohodnout jinou výši náhrady.

Je zde tedy možnost, že strany si ve smlouvě ujednají, aby stavba připadla vlastníkovu pozemku bez jakékoliv náhrady. Takovéto ujednání není v rozporu s žádným zákonným ustanovením. Pokud opravdu dojde k převedení stavby na vlastníka pozemku bez náhrady, lze předem říci, že taková skutečnost se projeví pravděpodobně ve výši stavebního platu.

Na libovůli stran je možnost sjednat si jinou výši náhrady za stavbu, než uvádí příslušný zákon, který navrhuje jednu polovinu hodnoty stavby. Nebo si zúčastněné strany mohou stanovit způsob, jakým bude stanovena hodnota stavby, zpravidla se nejčastěji využívá znalecký posudek. Není zřejmé, proč zákon uvádí právě jednu polovinu stavby. Například podle rakouské právní úpravy se ze zákona poskytuje jedna čtvrtina hodnoty stavby, pokud si strany neujednají jinak, a podle belgické právní úpravy je poskytována náhrada v celé hodnotě stavby. Německá právní úprava dává vlastníkovu pozemku možnost, aby stavebníkovi nabídl místo náhrady prodloužení doby trvání práva stavby.

Výše náhrady, která je poskytována za stavbu, je odvozována z hodnoty stavby právě v okamžiku skončení práva stavby. Zájmem stavebníka je tedy řádné udržování jím zřízené stavby. Výši náhrady za zbudovanou stavbu je možno stanovit předem, obvyklejším způsobem je ale stanovit hodnotu na základě znaleckého odhadu ke dni, kdy vlastnické právo zaniká. Je zde možné přihlídnout ke všem okolnostem, jako jsou například hodnoty podobných nemovitostí v podobných lokalitách.

⁸⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dostupné také z: <http://www.novy-obcansky-zakonik.cz/cely-text-zneni-online-ucinne-1-1-2014/>

Současná právní úprava nijak výslovně neupravuje **náhradu za stavbu při předčasném zániku práva stavby**. Je řešena pouze náhrada za stavbu, pokud právo stavby zanikne uplynutím předem sjednané doby.

Vyvstává otázka, zda je možné, aby se vlastník pozemku zavázal poskytnout stavebníkovi náhradu za stavbu nebo její rozestavěnou část při předčasném skončení práva stavby a zda takové ujednání bude mít věcné účinky. Nejspíše nikoli automaticky, vzhledem k tomu, že zákon žádné takové řešení nepředpokládá, a ani to ze zákona implicitně nevyplývá.

V případě předčasného ukončení práva stavby, pro případ předejití budoucím sporům a nejasnostem, by měla smlouva obsahovat ujednání, které by obsahovalo případnou náhradu za realizovanou nebo rozestavěnou stavbu. „Bez takového výslovného smluvního ujednání ve smlouvě by bylo možné uvažovat o nároku z bezdůvodného obohacení, kdy stavebník bude vymáhat majetkový prospěch získaný plněním z právního důvodu, který odpadl.“⁸⁹

Stanovení výše budoucí náhrady při uzavírání smlouvy o právu stavby je velmi obtížné především za situace, kdy bude stavebník disponovat právem provádět dodatečné dostavby nebo úpravy stavby nebo staveb po dobu trvání práva stavby. Dále je velmi obtížné odhadnout vývoj cen pozemků, ceny stavebních prací, výši inflace a dalších podstatných vlivů, které ovlivňují výši náhrady.

„Splatnost náhrady za stavbu nastane zřejmě k okamžiku, kdy se vlastník pozemku stane i vlastníkem stavby, přičemž sjednání závdavku nebo zálohy není vyloučeno.“⁹⁰

„Pokud bylo právo stavby zatíženo zástavou, pak musí být příslušné pohledávky věřitelů uspokojeny z náhrady, což ostatně uvádí § 1256 NOZ. To by mělo platit i pro případy poskytování náhrady při předčasném ukončení práva stavby.“⁹¹

3.13.3 Důsledky zhoršení stavu pozemku

V praxi se můžeme velmi často setkat se situací, kdy bude stav pozemku po skončení doby trvání práva stavby v horším stavu, než tomu bylo na počátku. Velmi často bude tento zhoršený stav způsoben ekologickými zátěžemi. Současná právní úprava situaci

⁸⁹ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 200

⁹⁰ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 200

⁹¹ ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4; str. 200

zhoršení stavu pozemku nijak výslovně neřeší. Zřejmě by v této situaci připadal v úvahu nárok vlastníka pozemku na náhradu škody vůči stavebníkovi. Pokud bylo znehodnocení pozemku způsobeno některým ze stavebníkových předchůdců, může být vymáhání škody po současném stavebníkovi problematické.

Jako opatření k podobným situacím, které by mohly nastat v průběhu doby trvání práva stavby, by bylo vhodné ve smlouvě sjednat povinnost k náhradě škody, zřejmě za použití § 1107 NOZ.

4 Vlastní práce

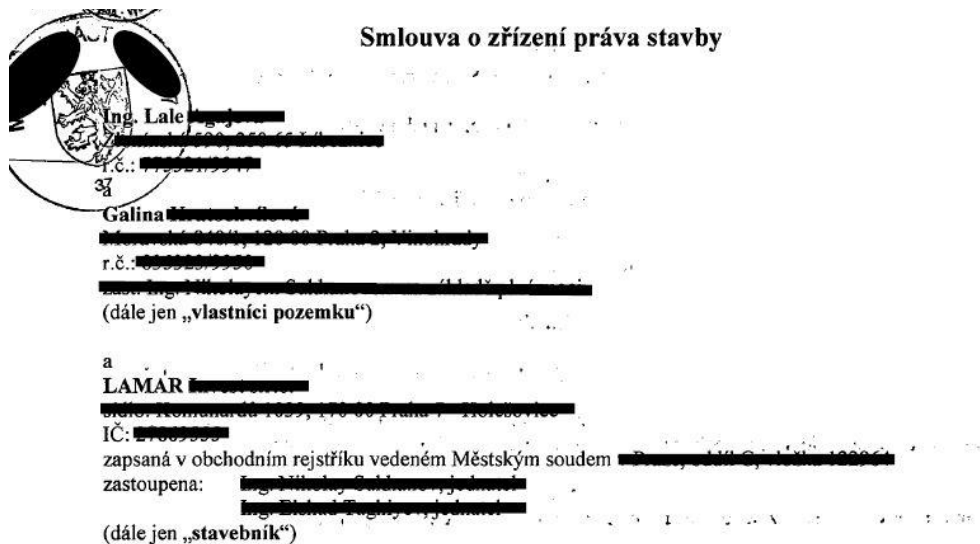
4.1 Rozbor konkrétních případů z praxe

V praktické části diplomové práce je popsáno několik konkrétních případů týkajících se práva stavby, a to na základě konkrétních smluv a k nim náležitých dokumentů, aby bylo vše podloženo reálnými podklady, na základě kterých bylo právo stavby zřízeno a je vysvětlen a rozebrán konkrétní postup a nastalé skutečnosti u jednotlivých případů.

4.1.1 První rozebíraný případ

V prvním případě týkajícího se problematiky práva stavby vystupují dvě fyzické osoby, paní Lale a paní Galina jako spoluvlastníci určitého pozemku s úmyslem zřídit právo stavby pro stavebníka, v tomto konkrétním případě pro právnickou osobu, společnost Lamar. Společnost Lamar je developerská společnost, a jejím zájmem je na předmětném pozemku vystavět stavbu rodinného domu. Smlouva mezi zúčastněnými stranami byla uzavřena dnem podpisu smlouvy podle § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Obrázek 1: Účastníci řízení



Zdroj: Smlouva o zřízení práva stavby

Obrázek 2: Článek I – Předmětný pozemek

Čl. I

Vlastníci pozemku, tj. Ing. Lale [redacted] a Galina [redacted] jsou spoluvlastníky pozemku č.parc. 408/7 (ostatní plocha, jiná plocha) zapsaném na listu vlastnictví č. [redacted] pro katastrální území [redacted] obec [redacted], okres [redacted], vedeném Katastrálním úřadem pro [redacted], Katastrálním pracovištěm [redacted] (dále jen „předmětný pozemek“), a to tak, že:

- Ing. Lale [redacted] má na předmětném pozemku spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4,
- Galina [redacted] má na předmětném pozemku spoluvlastnický podíl o velikosti 3/4.

Stavebník, tj. společnost LAMAR [redacted], je developerskou společností, která má zájem na předmětném pozemku vystavět stavbu rodinného domu.

Zdroj: Smlouva o zřízení práva stavby

Strany si dále ujednaly, že spoluvlastníci pozemku touto smlouvou zřizují pro stavebníka právo stavby jako věcné právo. Stavebník má tedy právo na tomto pozemku postavit stavbu rodinného domu a zároveň touto smlouvou stavebník přijímá od vlastníků uvedené právo stavby. Dále vlastníci pozemku prohlašují, že k předmětnému pozemku se neváže žádné jiné právo, které by bránilo postavení rodinného domu.

Obrázek 3: Článek II – Předmět smlouvy

Čl. II

Vlastníci pozemku touto smlouvou zřizují stavebníkovi právo stavby jako věcné právo mít na povrchu předmětného pozemku stavbu rodinného domu a stavebník touto smlouvou uvedené právo stavby od vlastníků pozemku přijímá.

Vlastníci pozemků jsou povinni toto právo stavby na předmětném pozemku strpět.

Vlastníci pozemku prohlašují, že na předmětném pozemku neváže žádné právo přičící se účelu stavby rodinného domu.

Zdroj: Smlouva o zřízení práva stavby

Právo stavby může být zřízeno jak na „nejdelší možnou dobu“ tak na dobu určitou. Z této smlouvy je patrné, že strany si ujednaly, že právo stavby se zřizuje na konkrétní dobu, kdy poslední den trvání práva stavby je určen datem 31. prosince 2113.

Obrázek 4: Článek IV – Doba trvání práva stavby

Čl. IV

Právo stavby na předmětném pozemku dle této smlouvy se zřizuje na dobu do 31. prosince 2113.

Zdroj: Smlouva o zřízení práva stavby

Dalším podstatným bodem, který se vyskytuje ve smlouvách o právu stavby, je sjednaná úplata za zřízení práva stavby, popřípadě ujednání, že právo stavby je zřízeno bezúplatně. V této konkrétní smlouvě o právu stavby si strany ujednaly, že právo stavby se zřizuje pro stavebníka bezúplatně.

Obrázek 5: Článek V – Úplata za zřízení práva stavby

Čl. V
Právo stavby dle této smlouvy se zřizuje bezúplatně.

Zdroj: Smlouva o zřízení práva stavby

Dalším ujednáním zúčastněných stran bylo, že právo stavby je možné převést nebo zatížit. Zde si již strany neujednaly, zda je nutné k některému z již zmíněných úkonů souhlas vlastníka, v našem případě vlastníků pozemku. Jelikož nutnost souhlasu nebyla stranami ujednána, je možné provádět zmíněné úkony i bez souhlasu vlastníka pozemku. Dále si zde strany ujednaly předkupní právo stavebníka pro předmětný pozemek, a naopak předkupní právo vlastníků pozemků pro právo stavby. **Poslední ustanovení z tohoto odstavce je poměrně důležité, neboť obě zúčastněné strany, vlastníci pozemku vlastníci pozemek a stavebník vlastníci právo stavby, na konci společně prodají právo stavby a pozemek třetí osobě.**

Obrázek 6: Článek VI – Ostatní ujednání smlouvy

Čl. VI

Právo stavby lze převést i zatížit.
Stavebník má předkupní právo k předmětnému pozemku a vlastníci pozemku mají předkupní právo k právu stavby.
Při současném převodu vlastnického práva k předmětnému pozemku i k právu stavby téže třetí osobě se ustanovení o vzájemném předkupním právu vlastníků pozemku a stavebníka nepoužijí.

Zdroj: Smlouva o zřízení práva stavby

Ujednali si také platnost a zároveň účinnost této smlouvy, a to dnem podpisu smlouvy. Právní účinky však vzniknou až rozhodnutím příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Prohlašují také, že zúčastněné strany uzavřely smlouvu dle jejich svobodné vůle.

Obrázek 7: Článek VII – Ostatní ujednání smlouvy

Čl. VII

Tato smlouva může být změněna pouze písemnými dodatky řádně podepsanými.

Tato smlouva byla vyhotovena ve třech originálních vyhotoveních, z nichž vlastníci pozemků obdrží jedno, stavebník také jedno a jedno vyhotovení bude určeno pro příslušný katastrální úřad.

Tato smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu, právní účinky vkladu vznikají však na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu do katastru nemovitostí zpětně k okamžiku doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich skutečné svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísni za nápadně nevýhodných podmínek.

Zdroj: Smlouva o zřízení práva stavby

Z tohoto listu vlastnictví je viditelné, že k pozemku s parcelním číslem 408/7 je zřízeno právo stavby a pozemek je také ve vlastnictví dvou spoluvlastníků, paní Lale a paní Galiny, jak bylo uvedeno na začátku.

Obrázek 8: Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu [redacted]

Okres: [redacted] Obec: [redacted]
Kat.území: [redacted] List vlastnictví: [redacted]

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
[redacted] Lale Ing., [redacted]	[redacted]	1/4
[redacted] Galina, [redacted]	[redacted]	3/4

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
408/7	154	ostatní plocha	jiná plocha		

B1 Jiná práva - Bez zápisu	
C Omezení vlastnického práva	
Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Právo stavby podle zák. č. 89/2012 Sb.

LAMAR [redacted] Parcela: 408/7 [redacted]
RČ/IČO: [redacted]

Listina Smlouva o zřízení práva stavby ze dne 12.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.01.2015. Zápis proveden dne 03.02.2015.

Zdroj: Databáze ČÚZK

V tomto druhém listu vlastnictví je vidět, že bylo doopravdy zřízeno právo stavby pro stavebníka, v našem případě developerskou společnost Lamar, k pozemku s parcelním číslem 408/7.

Obrázek 9: Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu [redacted]

Okres: [redacted] Obec: [redacted]
Kat.území: [redacted] List vlastnictví: [redacted]

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
LAMAR [redacted]	[redacted]	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti			
Práva stavby			
	Účel	Způsob ochrany	Platnost do
Právo stavby	rodinný dům		31.12.2113
k pozemku p.č.: 408/7, [redacted]			

Zdroj: Databáze ČÚZK

Do této chvíle lze tedy shrnout, že mezi dvěma zúčastněnými stranami, mezi spoluvlastníky pozemku, paní Lale a paní Galinou, a stavebníkem, developerskou společností Lamar, byla ujednána smlouva o zřízení práva stavby, která je přiložena v příloze této diplomové práce. Právo stavby bylo zřízeno na dobu určitou do data 31. prosince 2113 a předmětem této smlouvy o zřízení práva stavby je stavba rodinného domu na zmíněném pozemku. Smlouva o zřízení práva stavby byla podepsána zúčastněnými stranami dne 12. ledna 2015. Zápis do veřejného seznamu byl proveden příslušným katastrálním pracovištěm dne 3. února 2015 s právními účinky zpětně k 12. lednu 2015. Příslušné katastrální pracoviště, ke kterému byl návrh na vklad ke zřízení práva stavby podán, neshledalo žádné nedostatky nebo skutečnosti, které by bránily provedení požadovaného zápisu, a zápis provedlo po uplynutí zákonné ochranné lhůty. Právo stavby tedy bylo řádně zapsáno a stavebník s ním již mohl plně disponovat a mohl také začít s budováním stavby, která byla ujednána ve smlouvě.

V běžné situaci by tento případ nejspíš skončil tím, že právo stavby je zřízeno a stavebník postaví předem ujednanou stavbu. Právo stavby je zřízeno v jeho prospěch do posledního dne roku 2113. Stavebník by mohl do tohoto data využívat nově postavenou stavbu, v tomto případě nově postavený rodinný dům nebo by mohl s právem stavby, a tedy se stavbou, která je součástí tohoto práva stavby, disponovat (zcizit, převést, ...).

Tento konkrétní případ však pokračuje dál. Stavebník zbudoval ujednanou stavbu poměrně v krátkém časovém horizontu. Postavený rodinný dům byl dokončen se všemi detaily a byl připraven k užívání. Lze předpokládat, že strany měly mezi sebou ujednanou nějakou další smlouvu, kterou se mi bohužel nepodařilo získat. V této smlouvě byly nejspíš velice dopodrobna ujednány veškeré detaily, od interiéru, exteriéru až například po terénní úpravy, kdy až po všech jejich dokončení bude splněna tato smlouva. V neposlední řadě si strany s velkou pravděpodobností ujednaly, že jakmile dojde k úplnému dokončení stavby stavebníkem a ke splnění všech ujednaných detailů, které byly obsahem smlouvy, obě zúčastněné strany prodají společně svou část vlastnictví, spoluvlastníci svůj pozemek a stavebník své právo stavby, vhodnému zájemci o tento pozemek s rodinným domem, který bude ochotný zaplatit požadované finanční částky oběma stranám, které vystupovaly ve smlouvě o právu stavby.


Jak již bylo zmíněno, smlouva o právu stavby byla podepsána dne 12. ledna 2015. Stavebník zbudoval ujednanou stavbu opravu velmi rychle, jelikož prodej zatíženého

pozemku a také práva stavby se uskutečnil v prvním čtvrtletí následujícího roku, tedy v roce 2016.

První ze dvojice kupních smluv, které se týkají tohoto konkrétně rozebíraného případu práva stavby, je uzavřena mezi prodávající a kupující stranou. V roli prodávající strany vystupuje developerská společnost Lamar a v roli strany kupující vystupuje dosud nezmíněná třetí osoba, pan Jean. Označení jednotlivých stran je vidět níže.

Obrázek 10: Účastníci řízení

Kupní smlouva


IČ: [redacted]
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 122298
zastoupena: [redacted], jednatel
[redacted]
(dále jen „strana prodávající“)

a

Jean [redacted]
[redacted]
r.č.: [redacted]
(dále jen „strana kupující“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, na základě § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto kupní smlouvu:

Zdroj: Kupní smlouva

V prvním článku této kupní smlouvy prohlašuje prodávající strana, že k pozemku s parcelním číslem 408/7 a následně k pozemku s parcelním číslem 304 je zřízeno právo stavby, a to ve prospěch prodávající strany, která ve smlouvě o právu stavby vystupovala po celou dobu jako stavebník. A dále prodávající strana prohlašuje, že součástí práva stavby je stavba rodinného domu s příslušným číslem popisným na pozemku s parcelním číslem 304.

Obrázek 11: Článek I – Prohlášení prodávající strany

Čl. I
Prohlášení strany prodávající

Strana prodávající prohlašuje, že k pozemkům č.parc. 408/7 (ostatní plocha, jiná plocha) a č.parc. St. 304 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území a obci [redacted] je zřízeno právo stavby dle § 1240 občanského zákoníku ve prospěch strany prodávající, která je stavebníkem dle tohoto práva stavby a vlastníkem práva stavby jako nemovitě věci; právo stavby je zapsáno v listu vlastnictví č. [redacted] pro katastrální území [redacted], obec [redacted], okres [redacted], vedeném Katastrálním úřadem pro [redacted], Katastrálním pracovištěm [redacted], součástí práva stavby je stavba rodinného domu [redacted] v části obci [redacted], která stojí na pozemku č.parc. St. 304 (dále jen „předmětné právo stavby“ a „předmětný dům“).

Zdroj: Kupní smlouva

Dalším článkem této kupní smlouvy a zřejmě nejpodstatnějším, je samotný předmět prodeje. Předmětem, který bude na základě této kupní smlouvy prodán, je převod vlastnického práva k předmětu práva stavby. A zároveň součástí tohoto práva stavby je i předmětný rodinný dům se všemi jeho součástmi a příslušenstvím. Dále se v tomto článku zavazuje prodávající strana, že odevzdá předmětné právo stavby straně kupující a ta je povinna ho převzít. Strana kupující zaplatí straně prodávající ujednanou kupní cenu.

Obrázek 12: Článek II – Předmět smlouvy

Čl. II
Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je převod vlastnického práva k předmětnému právu stavby, jehož součástí je předmětný dům, se všemi součástmi a vším příslušenstvím (zejména betonovým sloupkem, ve kterém bude umístěno místo pro osazení elektroměru a plynoměru). Touto kupní smlouvou se tedy strana prodávající zavazuje, že straně kupující odevzdá předmětné právo stavby, které je předmětem koupě, a umožní jí nabýt vlastnické právo k němu, a strana kupující se zavazuje, že předmětné právo stavby převezme a zaplatí straně prodávající kupní cenu.

Zdroj: Kupní smlouva

V následujících člancích kupní smlouvy prohlašují obě strany, jak strana prodávající, tak i kupující, že např. na právu stavby neváznou žádné dluhy, věcná břemena, předkupní práva apod. Jsou zde i další prohlášení obou zúčastněných stran, které by měla předejít případným pozdějším nejasnostem nebo sporům, které by mohly prodejem nastat.

Zajímavým článkem je až článek č. IV, který se týká kupní ceny práva stavby. Je zde uvedeno, že prodávající strana prodává straně kupující předmětné právo stavby, jehož součástí je předmětný rodinný dům se všemi součástmi a příslušenstvím za kupní cenu ve výši 2 240 300,- Kč. Strany podpisem této smlouvy také potvrzují, že celá kupní cena byla uhrazena na bankovní účet prodávajícího již před podpisem této smlouvy.

Obrázek 13: Článek IV – Kupní cena

Čl. IV
Kupní cena

Strana prodávající prodává a převádí předmětné právo stavby, jehož součástí je předmětný dům, se všemi součástmi a vším příslušenstvím straně kupující za kupní cenu **2.240.300,- Kč** (slovy: Dva miliony dvě stě čtyřicet tisíc tři sta korun českých) a strana kupující předmětné právo stavby, jehož součástí je předmětný dům, se všemi součástmi a vším příslušenstvím za tuto cenu od strany prodávající kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

Smluvní strany potvrzují, že celá kupní cena za předmětné právo stavby, jehož součástí je předmětný dům, byla zaplacená před podpisem této smlouvy na účet č. ~~2756524330/0000~~, čímž byl splněn závazek strany kupující zaplatit celou kupní cenu straně prodávající.

Zdroj: Kupní smlouva

Dále se dočteme v pátém článku této kupní smlouvy, že předmětné právo stavby, jehož součástí je rodinný dům, bylo předáno již před podpisem této kupní smlouvy. Kupující strana již tedy předmětné právo stavby převzala.

Obrázek 14: Článek V – Předání a převzetí práva stavby

Čl. V
Předání a převzetí předmětného práva stavby

Smluvní strany potvrzují, že k předání a převzetí předmětného práva stavby, jehož součástí je předmětný dům, došlo již před podpisem této kupní smlouvy, tj. strana prodávající předala straně kupující předmětné právo stavby a strana kupující předmětné právo stavby od strany prodávající převzala.

Zdroj: Kupní smlouva

K podpisu smlouvy týkající se prodeje práva stavby došlo kupující stranou dne 02.03.2016 a jednateli strany prodávající dne 07.03.2016 a 08.03.2016. Strany také v posledním článku této smlouvy navrhly, aby příslušný katastrální úřad provedl ve veřejném seznamu požadované změny.

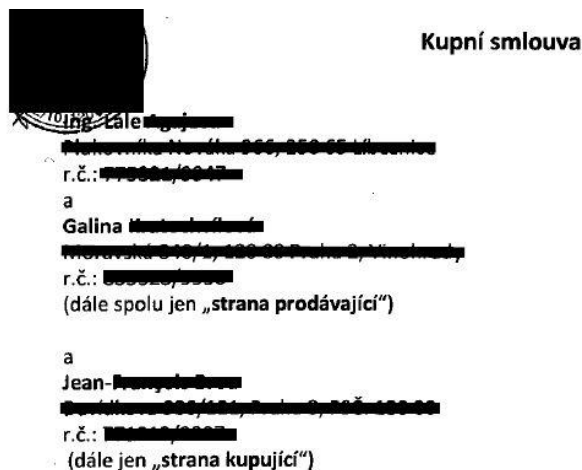
Touto kupní smlouvou bylo tedy prodáno předmětné právo stavby, jehož součástí byl předmětný rodinný dům se všemi jeho součástmi a příslušenstvím. Nový vlastník, pan Jean, se na základě této smlouvy stal vlastníkem práva stavby a také stavby v tomto právu stavby obsaženém. Nový vlastník je v tomto okamžiku spokojen, ale jen z poloviny, jelikož vlastní rodinný dům, respektive právo stavby, jehož je předmětný rodinný dům součástí, ale zajisté si přeje vlastnit celý pozemek, který k tomuto domu, respektive právu stavby náleží.

V běžných případech, pokud někdo prodává například rodinný dům, lze s jistotou říci, že rodinný dům je již součástí pozemku, platí zde pravidlo, že stavba je součástí pozemku, a tudíž s prodejem pozemku se automaticky realizuje i prodej rodinného domu. Neprodává se tedy samostatně rodinný dům v jedné kupní smlouvě a ve druhé kupní smlouvě například zahrada, na které rodinný dům stojí. Existují však výjimečné případy, u kterých je nutné pro převedení všech práv a nemovitostí na nového vlastníka použít více kupních smluv. Jedním z výjimečných případů je právě touto prací rozebírané právo stavby, u kterého je vždy v počátku odlišný vlastník pozemku a vlastník práva stavby, a tudíž je nutné převod na třetí osobu uzavřít minimálně dvě smlouvy.

Druhá kupní smlouva je opět uzavřena mezi stranou kupující a prodávající. Tentokrát na straně prodávající vystupuje vlastník, v našem případě spoluvlastníci předmětného pozemku paní Lale a paní Galina, a na straně kupující opět pan Jean, který již vlastní právo

stavby a nyní se na základě této kupní smlouvy stane i vlastníkem celého pozemku, na kterém je předmětná stavba rodinného domu postavena.

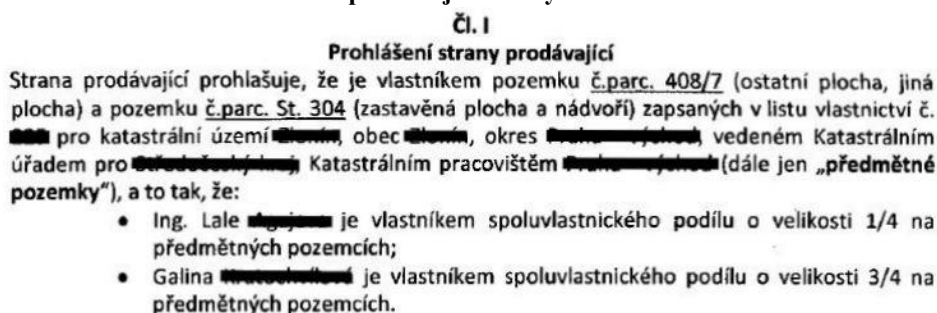
Obrázek 15: Účastníci řízení



Zdroj: Kupní smlouva

Opět jsou zde označeny strana prodávající a strana kupující jako u předchozí kupní smlouvy. V prvním článku smlouvy jsou označeny příslušné pozemky č. 408/7 a 304, které jsou předmětem prodeje v této kupní smlouvě, příslušní spoluvlastníci pozemku paní Lale a paní Galina a velikosti jejich spoluvlastnických podílů, které budou hrát významnou roli v dalších článcích této smlouvy.

Obrázek 16: Článek I – Prohlášení prodávající strany



Zdroj: Kupní smlouva

Jedním z nejpodstatnějších článků i v této smlouvě je článek, ve kterém je popsán předmět smlouvy. Předmětem této konkrétní kupní smlouvy je převod vlastnického práva ke všem předmětným pozemkům se všemi součástmi a se vším příslušenstvím. Prodávající strana se zavazuje k odevzdání předmětných pozemků a strana kupující se zavazuje tyto pozemky převzít a zaplatit ujednanou kupní cenu.

Obrázek 17: Článek II – Předmět smlouvy

Čl. II
Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je převod vlastnického práva k předmětným pozemkům se všemi součástmi a vším příslušenstvím. Touto kupní smlouvou se tedy strana prodávající zavazuje, že straně kupující odevzdá předmětné pozemky, které jsou předmětem koupě, a umožní jí nabytí vlastnické právo k nim, a strana kupující se zavazuje, že předmětné pozemky převezme a zaplatí straně prodávající kupní cenu.

Zdroj: Kupní smlouva

Dalším důležitým článkem je článek zabývající se kupní cenou. Je zde uvedeno, že prodávající strana prodává předmětné pozemky za celkovou kupní cenu 900 000,- Kč straně kupující. Nyní přichází na řadu také první článek této kupní smlouvy, ve kterém jsou uvedeny velikosti vlastnických podílů jednotlivých vlastníků pozemku. Tyto velikosti jsou v této smlouvě využity k rozdělení celkové částky kupní ceny mezi jednotlivé spoluvlastníky pozemku. Paní Lale dostává $\frac{1}{4}$ z celkové kupní ceny, což činí 225 000,- Kč a paní Galina obdrží $\frac{3}{4}$ z celkové kupní ceny, což odpovídá částce 675 000,- Kč.

Obrázek 18: Článek IV – Kupní cena

Čl. IV
Kupní cena

Strana prodávající prodává předmětné pozemky se všemi součástmi a vším příslušenstvím straně kupující za celkovou kupní cenu 900.000,- Kč (slovy: Devět set tisíc korun českých), a to tak, že:

- Ing. Lale ~~██████████~~ prodává straně kupující spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{4}$ na předmětných pozemcích za kupní cenu 225.000,- Kč (slovy: Dvě stě dvacet pět tisíc korun českých),
- Galina ~~██████████~~ prodává straně kupující spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{3}{4}$ na předmětných pozemcích za kupní cenu 675.000,- Kč (slovy: Šest set sedmdesát pět tisíc korun českých),

a strana kupující předmětné pozemky se všemi součástmi a vším příslušenstvím za celkovou kupní cenu 900.000,- Kč od strany prodávající kupuje do svého výlučného vlastnictví.

Smluvní strany potvrzují, že celá kupní cena za předmětné pozemky byla zaplacená před podpisem této smlouvy na účet č. ~~██████████~~, čímž byl splněn závazek strany kupující zaplatit celou kupní cenu straně prodávající.

Zdroj: Kupní smlouva

Strana kupující a strana prodávající podepsaly tuto kupní smlouvu shodně dne 2.3.2016. Zúčastněné strany opět navrhly příslušnému katastrálnímu úřadu, aby provedl ve veřejném seznamu jimi požadované změny.

Na základě této kupní smlouvy se stal pan Jean již vlastníkem práva stavby také vlastníkem pozemku, na kterém je postaven rodinný dům. V tuto chvíli může být pan Jean plně spokojen, jelikož v tuto chvíli je již vlastníkem rodinného domu, respektive práva stavby, kterého je rodinný dům součástí, a také je vlastníkem pozemku, na kterém je

rodinný dům postaven. Pan Jean, nový vlastník, tak dosáhl svého záměru vlastnit rodinný dům s pozemkem, na kterém je postaven.

Na tomto listu vlastnictví vidíme, že pozemek č. 408/7 a 304 a také právo stavby, jehož součástí je rodinný dům, jsou ve vlastnictví pouze jedné osoby, v našem případě pana Jeana, nového vlastníka. Právo stavby bylo převedeno na pana Jeana na základě kupní smlouvy podepsané dne 07.03.2016. Zápis do veřejného seznamu byl proveden dne 05.04.2016 po uplynutí zákonem stanovené lhůty sloužící k ochraně stran, kterých se tato změna ve veřejném seznamu týká. Právní účinky zápisu nastaly zpětně ke dni 10.03.2016.

Obrázek 19: Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu [redacted]

Okres: [redacted] Obec: [redacted]
Kat.území: [redacted] List vlastnictví: [redacted]

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo [redacted] Jean-[redacted], [redacted]	[redacted]	[redacted]

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 304		97	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: [redacted]					
Další údaje: stavba je součástí práva stavby					
	408/7	57	ostatní plocha	jiná plocha	
Práva stavby					
		Účel		Způsob ochrany	Platnost do
Právo stavby	rodinný dům				31.12.2113
k pozemku p.č.: St. 304					
408/7					
Součástí je stavba: [redacted]					

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Právo stavby podle zák. č. 89/2012 Sb.		
	[redacted] Jean-[redacted] č.p. [redacted], [redacted]	Parcela: St. 304
	[redacted]	Parcela: 408/7

Listina Smlouva kupní ze dne 07.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 10.03.2016. Zápis proveden dne 05.04.2016.

Zdroj: Databáze ČÚZK

Pro přehlednost situace ohledně stavby, v našem případě rodinného domu a pozemku, na kterém je stavba postavena, přikládám snímek z veřejně přístupné katastrální mapy v leteckém zobrazení překryté elektronickým vyznačením hranic nemovitostní s jejich číselným označením. Připomínám, že v našem rozebíraném případě se jedná o pozemky s číselným označením 408/7 a 304.

Obrázek 20: Označení předmětného pozemku



Zdroj: Katastrální mapa z webu ČÚZK; vlastní zpracování

4.1.2 Druhý rozebíraný případ

Následující, v pořadí druhý příklad, ke kterému se podařilo sehnat veškeré podklady, na základě kterých jsou jednotlivé body a skutečnosti, které v průběhu procesu nastaly, podrobně rozebrány, se týká taktéž shodně práva stavby.

Nejjednodušší situace, která může nastat v případě zřízení práva stavby, je taková, že vlastník pozemku zřídí na svém pozemku ve prospěch stavebníka právo stavby. Stavebník zbuduje stavbu, která je ujednána ve smlouvě o právu stavby. Vlastník pozemku obdrží od stavebníka za zřízení práva stavby jednorázovou úplatu, popřípadě stavební plat, podle toho, co si strany ujednají ve smlouvě. Může nastat i situace, kdy právo stavby bude sjednáno bezúplatně. Sjednají si také dobu trvání práva stavby. Po uplynutí této sjednané doby právo stavby zaniká a vlastník pozemku je stavebníkovi povinen poskytnout finanční náhradu za stavbu, která případně do vlastnictví vlastníka pozemku.

V prvním rozebíraném případě taková nejjednodušší situace nenastala, popřípadě by šlo říci, že nastala pouze z části. Vlastník pozemku, v našem případě spoluvlastníci paní Lale a paní Galina, zřídily právo stavby pro stavebníka, v našem případě pro developerskou společnost Lamar, která zbudovala předem ujednanou stavbu ve smlouvě o právu stavby. Do této chvíle by případ probíhal podle nejjednoduššího scénáře. Avšak po dokončení stavby stavebníkem došlo k situaci, kdy spoluvlastníci pozemku společně se stavebníkem prodali své nemovitosti týkající se toho případu třetí osobě, panu Jeanovi. Již tedy nenastala situace, kdy stavebník bude využívat své právo stavby, respektive stavbu,

V prvním článku smlouvy o právu stavby, který se týká prohlášení o vlastnictví, se dočteme, jakých konkrétních nemovitostí s jejich číselným označením se tato smlouva o právu stavby týká a kdo je jejich vlastníkem. V našem případě se jedná o vlastníky tři. Jeden je osobou právnickou a zbylí dva jsou osoby fyzické. Bude se jednat o pozemky s číselným označením 2104/75, 2104/76, 2104/65, 2104/77 a posledním pozemkem je 4108/17. Všechny tyto pozemky jsou ve shodném katastrálním území a zapsané u stejného katastrálního pracoviště. Výše zmíněné pozemky vidíme níže i s jejich výměrami. Společnost Barandov je vlastníkem pozemků č. 2104/65, 2104/77 a 4108/17. Pan Tomáš vlastní pozemek č. 2104/75. Paní Nikola vlastní poslední zmíněný pozemek č. 2104/76.

Obrázek 22: Článek I – Prohlášení stran o vlastnictví

I.

Prohlášení o vlastnictví

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že společnost BARANDOV [redacted] (dále jen „Vlastník č. 1“) je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:
 - pozemek č. parc. 2104/65, druhem pozemku orná půda, o výměře 67 m², zapsaný na [redacted]
 - pozemek č. parc. 2104/77, druhem pozemku orná půda, o výměře 124 m², zapsaný na [redacted]
 - pozemek č. parc. 4108/17, druhem pozemku ostatní plocha, způsobem využití jiná plocha, o výměře 74 m², [redacted]
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že Tomáš [redacted] (dále jen „Vlastník č. 2“) je výlučným vlastníkem následující nemovité věci:
 - pozemek č. parc. 2104/75, druhem pozemku zahrada, o výměře 1392 m², zapsaný na [redacted]
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že Nikola [redacted] (dále jen „Vlastník č. 3“) je výlučnou vlastnící následující nemovité věci:
 - pozemek č. parc. 2104/76, druhem pozemku zahrada, o výměře 1427 m², zapsaný na [redacted]

Zdroj: Smlouva o zřízení práva stavby

Standartním postupem by bylo zřídit k těmto jednotlivým pozemkům právo stavby ve prospěch stavebníka. Již zmíněné pozemky, které jsou předmětem smlouvy o právu

stavby, mají poměrně velkou výměru. Pro jejich lepší využití budou pozemky rozděleny na jednotlivé menší části s novým číselným označením.

Například pozemek č. 2104/65 o výměře 67 m², vlastněný společností Barandov, byl rozdělen na tři části s novými parcelními čísly a s výměrami viz. níže. U ostatních čtyř pozemků došlo ke stejným změnám pouze s odlišností v počtech nově vzniklých celků a jejich výměrách.

Obrázek 23: Článek I – Prerozdělení pozemku na menší části

A) z dosavadního výše specifikovaného pozemku č. **2104/65** nově následující nemovitě věci:

- pozemek č. parc. 2104/65, orná půda, o výměře 26 m² (dále „**Pozemek 1**“),
- pozemek č. parc. 2104/117, orná půda, o výměře 10 m² (dále „**Pozemek 2**“),
- pozemek č. parc. 2104/118, orná půda, o výměře 22 m² (dále „**Pozemek 3**“),

Zdroj: Smlouva o zřízení práva stavby

Z následujícího výkazu, který můžeme získat z veřejného seznamu, je možné vidět veškeré původní pozemky, které jsou předmětem tohoto práva stavby, jejich výměry a následné prerozdělení původních pozemků s jejich novým číselným označením a s novými výměrami.

Obrázek 24: Prerozdělení všech původních pozemků

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav			Nový stav											
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob zřízení výměr	Porovnáni se stavem evidence právnických vztahů			Označení dílu	
	ha	m ²			ha	m ²				částkou nemovitostí	částkám poz. evidencí	Číslo listu vlastnictví		Výměra dílu
2104/75	13	92	zahrad	2104/75	6	76	zahrad		2	2104/75		11606	6	76
				2104/111	3	35	zahrad		2	2104/75		11606	3	35
				2104/112	3	10	zahrad		2	2104/75		11606	3	10
				2104/114	71	zahrad		2	2104/75		11606	71		
				2104/123	17	zahrad		2	2104/75		11606	17		
2104/76	14	27	zahrad	2104/76	5	38	zahrad		2	2104/76		11607	5	38
				2104/113	2	49	zahrad		2	2104/76		11607	2	49
				2104/115	3	12	zahrad		2	2104/76		11607	3	12
				2104/116	3	03	zahrad		2	2104/76		11607	3	03
				2104/121	8	zahrad		2	2104/76		11607	8		
2104/65	67	orná půda	2104/65	26	orná půda		2	2104/65		10526	26			
			2104/117	10	orná půda		2	2104/65		10526	10			
			2104/118	22	orná půda		2	2104/65		10526	22			
			2104/77	22	orná půda		2	2104/77		10526	22			
2104/77	/*	1	24	orná půda	2104/77	22	orná půda		2	2104/77		10526	22	
					2104/122	32	orná půda		2	2104/77		10526	23	a
									2	2104/65		10526	9	b
													32	
					2104/119	43	orná půda		2	2104/77		10526	43	
					2104/120	37	orná půda		2	2104/77		10526	37	
					4108/17	/*	74	ostatní plocha	4108/17	23	ostatní plocha		2	4108/17
				4108/24	8	ostatní plocha		2	4108/17		10526	8		
				4108/25	16	ostatní plocha		2	4108/17		10526	16		
				4108/26	22	ostatní plocha		2	4108/17		10526	22		
				4108/27	6	ostatní plocha		2	4108/17		10526	6		
	30	84		/*	30	86								

Zdroj: Smlouva o zřízení práva stavby

Druhý článek této smlouvy týkající se práva stavby se zabývá předmětem smlouvy. V našem případě nemůže být předmětem něco jiného, než zřízení práva stavby k pozemku, respektive v tomto případě k více pozemkům. V tomto druhém rozebíraném případě se k více pozemkům současně zřídí jedno právo stavby. Například první právo stavby se zřídí k pozemku č. 4 vlastněnému společností Barandov a současně k pozemku č. 13 vlastněnému panem Tomášem. Veškeré označení pozemků je uvedeno v příloze mé diplomové práce. U všech zřízených práv staveb bude vždy zbudována zděná stavba se svislou nosnou konstrukcí z tvárníc Ytong, ve všech případech se bude jednat o řadový rodinný dům a pro každý dům byla vypracována samostatná výkresová dokumentace. Pro rodinný dům postavený na pozemku č. 4 a pozemku č. 13 je do přílohy mé diplomové práce taktéž zařazena výkresová dokumentace. Další právo stavby bylo zřízeno k pozemkům č. 1 a č. 11 ve vlastnictví společnosti Barandov a současně k pozemku č. 20 ve vlastnictví paní Nikolý.

Obrázek 25: Článek II – Předmět smlouvy

II.

Předmět smlouvy

1. Vlastník č. 1 zřizuje bezúplatně pro Stavebníka právo stavby na **Pozemku 4** a Vlastník č. 2 zřizuje za níže uvedenou úplatu pro Stavebníka právo stavby na **Pozemku 13**. Stavebník má právo mít na Pozemku 4 a na Pozemku 13 stavbu nepodsklepeného, přízemního, řadového rodinného domu - zděná stavba, svislé nosné konstrukce z pórobetvnových tvárníc Ytong, kdy bližší specifikace stavby vyplývá z plánu, který se stává přílohou této smlouvy – označeno jako Dům č. 1 – **Příloha č. 2**.
5. Vlastník č. 1 zřizuje bezúplatně pro Stavebníka právo stavby na **Pozemku 1** a **Pozemku 11** a Vlastník č. 3 zřizuje za níže uvedenou úplatu pro Stavebníka právo stavby na **Pozemku 20**. Stavebník má právo mít na Pozemku 1, Pozemku 11 a Pozemku 20 stavbu nepodsklepeného, přízemního s obytným podkrovím, řadového rodinného domu - zděná stavba, svislé nosné konstrukce z pórobetvnových tvárníc Ytong, kdy bližší specifikace stavby vyplývá z plánu, který se stává přílohou této smlouvy – označeno jako Dům č. 5 - **Příloha č. 6**.

Zdroj: Smlouva o zřízení práva stavby

Dalším velmi podstatným článkem smlouvy o právu stavby je úplata za zřízení práva stavby. Vlastník pozemku v podobě právnické osoby nepožaduje žádnou jednorázovou ani opakující se úplatu za zřízení práva stavby ke svým pozemkům. Úplatu požadují pouze vlastníci v podobě fyzických osob. Ve smlouvě o právu stavby jsou vyčísleny úplaty pro každého vlastníka ke každému jeho pozemku.

V odstavci výše bylo zmíněno, že jedno z práv staveb je zřízeno současně k pozemku č. 4 a k pozemku č. 13. Vlastníkem pozemku č. 4 je společnost Barandov a vlastníkem

pozemku č. 13 je pan Tomáš. Právnícká osoba nepožaduje žádnou úplatu za zřízení práva stavby, tudíž je vyčíslena úplata pouze pro vlastníka pozemku č. 13. To samé bude platit i pro zřízení dalšího práva stavby, které bylo zřízeno současně k pozemkům č. 1, 11 a 20. Pozemky č. 1 a 11 jsou ve vlastnictví společnosti Barandov a pozemek č. 20 vlastní paní Nikola.

Obrázek 26: Článek III – Úplata za zřízení práva stavby

III.

Úplata za zřízení práva stavby

1. Za zřízení práva stavby na Pozemku 13 náleží Vlastníkovi č. 2 úplata ve výši 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých). Tato úplata se stává splatnou do třiceti dnů ode dne, kdy bude příslušným katastrálním úřadem povolen vklad práva vlastnictví k právu stavby zřízeného touto smlouvou na Pozemku 13, ať již na základě prodeje či jakékoli jiného převodu práva stavby ze strany Stavebníka ve prospěch jakékoli třetí osoby.
6. Za zřízení práva stavby na Pozemku 20 náleží Vlastníkovi č. 3 úplata ve výši 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých). Tato úplata se stává splatnou do třiceti dnů ode dne, kdy bude příslušným katastrálním úřadem povolen vklad práva vlastnictví k právu stavby zřízeného touto smlouvou na Pozemku 20, ať již na základě prodeje či jakékoli jiného převodu práva stavby ze strany Stavebníka ve prospěch jakékoli třetí osoby.

Zdroj: Smlouva o zřízení práva stavby

V článku zabývajícím se dobou zřízení práva stavby se dočteme, že všechna práva stavby, která jsou zřízena na základě této smlouvy, jsou zřízena na dobu 5 let ode dne právních účinků vkladu práva stavby do veřejného seznamu. Je zde ujednána možnost prodloužení doby trvání práva stavby s dodatkem, že celková doba trvání práva stavby nesmí překročit maximální možnou zákonem stanovenou délku.

Obrázek 27: Článek IV – Doba trvání práva stavby

IV.

Doba zřízení práva stavby

1. Právo stavby se zřizuje ve všech případech uvedených v čl. II bodech 1-7 jako dočasné, a to na dobu pěti let ode dne právních účinků vkladu práva stavby do veřejného seznamu.
2. Doba trvání práva stavby lze prodloužit za podmínek stanovených ustanovením § 1245 OZ. Celková délka trvání práva stavby při prodloužení může přesahovat maximální délku trvání práva stavby stanovenou v ustanovení § 1244 odst. 1 OZ.

Zdroj: Smlouva o zřízení práva stavby

V následujícím článku týkajícím se ostatních ujednání si strany ujednaly, že stavebník je zavázán provedením stavby nejpozději do pěti let ode dne podpisu smlouvy. Okamžikem provedení se rozumí den, kdy bude stavebník oprávněn užívat stavbu v souladu s platnými právními předpisy. Dále si zde strany ujednaly, že stavebník nezačne s realizací staveb, dokud nezíská veškerá potřebná povolení. A dále je zde zmíněno, že stavebník má stejná práva jako vlastník a jeho povinností je udržovat stavbu v dobrém stavu.

Obrázek 28: Článek V – Ostatní ujednání

V.

Ostatní ujednání

1. Stavebník se zavazuje provést stavbu nejpozději do 5ti let ode dne podpisu této smlouvy. Za okamžik provedení stavby se pro účely této smlouvy rozumí den, k němuž bude stavebník oprávněn stavbu užívat v souladu s platnými právními předpisy, především se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „SZ“), jakož i s příslušnými prováděcími podzákonnými právními předpisy ke SZ.
2. Stavebník se zavazuje zdržet realizace staveb uvedených v čl. II. bez odpovídajících veřejnoprávních povolení dle příslušných ustanovení SZ.

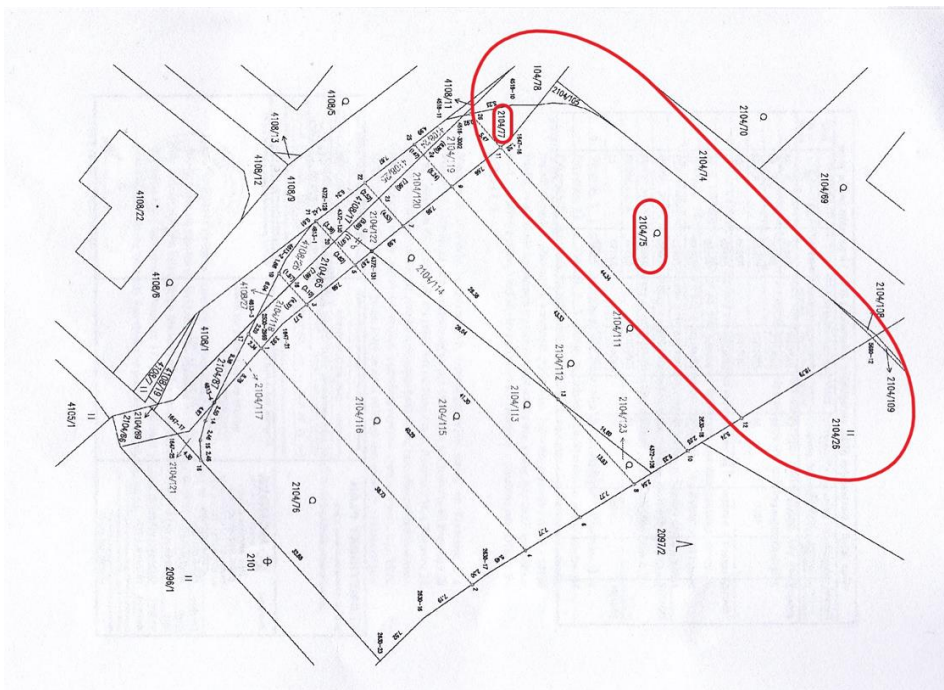
Zdroj: Smlouva o zřízení práva stavby

Dále je ve smlouvě o právu stavby zmíněno, že smlouva nabývá své platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Právo stavby vznikne až zápisem do veřejného seznamu. Strany si ujednaly, že návrh na zápis práva stavby do veřejného seznamu podá příslušnému katastrálnímu pracovišti stavebník, a to nejpozději do tří pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma stranami.

Smlouva byla oběma smluvními stranami podepsána. Stavebník podepsal smlouvu dne 07.06.2017 a vlastníci pozemků podepsali smlouvu o den později, což znamená 08.06.2017.

Pro přehlednost a ujasnění situace ohledně pozemků zmiňovaných v této smlouvě o právu stavby, příkládám geometrický plán dané oblasti s nově přerozdělenými pozemky. Geometrický plán obsahuje nové rozdělení původních pozemků. Pro lepší využití nově vzniklých pozemků byly při zřízení práva stavby určité pozemky sloučeny. Jako příklad uvádím zřízení práva stavby k pozemku č. 4 s parcelním číslem 2104/77 o výměře 22 m² a současně k pozemku č. 13 s parcelním číslem 2104/75 o výměře 676 m².

Obrázek 29: Geometrický plán předmětných pozemků



Zdroj: Smlouva o zřízení práva stavby; vlastní zpracování

V této chvíli jsou tedy původní pozemky přerozděleny na menší celky. Tyto celky jsou dále seskupeny, aby lépe vyhovovaly propozicím stavebních pozemků, a k jednotlivým seskupeným celkům jsou zřízena práva stavby. Pro společnost Harisberg bylo zřízeno celkem 7 práv stavby v této lokalitě na dotčených pozemcích. Společnost Harisberg tedy může v tuto chvíli začít se stavbou rodinných domů na předmětných pozemcích.

Bezplatné nahlížení do katastru nemovitostí bylo využito ke kontrole, zda jsou i nyní vlastníci předmětných pozemků stále stejní. Po dohledání informací nejdříve o pozemku č. 2104/75 a následně o pozemku č. 2104/77, viz. červené zvýraznění v předchozím obrázku, jsem zjistil, že nyní již nejsou vlastníky těchto pozemků pan Tomáš a společnost Barandov, ale novým vlastníkem těchto pozemků je nyní paní Aneta.

Na základě této kupní smlouvy, která byla uzavřena mezi stranou prodávající, společností Barandov a panem Tomášem a stranou kupující, paní Anetou, se paní Aneta stala novým vlastníkem předmětných pozemků.

Obrázek 30: Účastníci řízení

...size uzavřeno dne, měsíce a roku uzavírají

BARANDOV [REDACTED]

IC: [REDACTED]

Banka : [REDACTED]

Číslo účtu : [REDACTED]

obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [REDACTED]

jednající Tomášem [REDACTED] jednatelem společnosti

dále jen „Prodávající č.1“

a

Tomáš [REDACTED]

RČ: [REDACTED]

bytem [REDACTED]

Banka : [REDACTED]

Číslo účtu : [REDACTED]

dále jen „Prodávající č.2“

a

Aneta [REDACTED]

RČ: [REDACTED]

bytem: [REDACTED]

[REDACTED]

dále jen („Kupující“)

Zdroj: Kupní smlouva

V článku týkajícího se předmětu smlouvy je uvedeno, že společnost Barandov je výlučným vlastníkem pozemku č. 2104/77. A dále, že výlučným vlastníkem pozemku č. 2104/75 je pan Tomáš. Předmětem této kupní smlouvy je převod těchto pozemků do výlučného vlastnictví paní Anety.

Obrázek 31: Článek I – Předmět smlouvy

I. Předmět smlouvy

1. **Prodávající č. 1** prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. 2104/77 o výměře 22 m2, druhem pozemku orná půda v katastrálním území [REDACTED], obci [REDACTED] zapsán na LV [REDACTED] pro k.ú. [REDACTED] obec [REDACTED] u Katastrálního úřadu pro [REDACTED] kraj, Katastrálního pracoviště [REDACTED]
2. **Prodávající č.2** prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc.č.2104/75 o výměře 676 m2, druhem pozemku zahrada, v katastrálním území [REDACTED], obci [REDACTED] zapsán na LV [REDACTED] pro k.ú. [REDACTED] obec [REDACTED] u Katastrálního úřadu pro [REDACTED] kraj, Katastrálního pracoviště [REDACTED]
3. Předmětem této smlouvy je převod pozemku specifikovaného v článku I. odst. 1 této smlouvy, jehož je **Prodávající č.1** výlučným vlastníkem, do výlučného vlastnictví Kupujícího. Dále je předmětem smlouvy převod pozemku specifikovaného v článku I., odst. 2, jehož je **Prodávající č.2** výlučným vlastníkem, do výlučného vlastnictví Kupujícího.

Zdroj: Kupní smlouva

V následujícím článku kupní smlouvy je ujednání o kupní ceně, respektive kupních cenách. V této kupní smlouvě jsou uvedeny dvě ceny, jelikož se jedná o dva předmětné pozemky s odlišnými vlastníky. Společnost Barandov vlastníci pozemek č. 2104/77 o výměře 22 m² požaduje zaplacení kupní ceny v celkové výši 33 000,- Kč. Tato kupní cena je vypočtena ze smluvně dohodnuté částky 1 500,- Kč za 1 m². Druhý vlastník, pan Tomáš, který je vlastníkem předmětného pozemku č. 2104/75 o výměře 676 m² požaduje za prodej svého pozemku zaplacení kupní ceny v celkové výši 1 014 000,- Kč. Kupní cena je opět vypočtena ze smluvně dohodnuté částky 1 500,- Kč za 1 m². Paní Aneta je povinna uhradit obě kupní ceny obou vlastníkům na jejich příslušné bankovní účty do 7 dnů od podpisu této smlouvy.

Obrázek 32: Článek II – Kupní cena

**II.
Kupní cena**

1. Kupní cena pozemku specifikovaného v čl.I, odst.1 této smlouvy byla mezi **Prodávajícím** čl.1 (plátcem DPH) a Kupujícím dohodnuta jako smluvní a činí 1.500,- Kč včetně DPH za metr čtvereční převáděného pozemku o celkové výměře 22 m², tedy v celkové výši **33 000,- Kč** včetně DPH.
2. Kupní cena pozemku specifikovaného v čl.I, odst.2 této smlouvy byla mezi **Prodávajícím** čl.2 (neplátcem DPH) a Kupujícím dohodnuta jako smluvní a činí 1.500,- Kč za metr čtvereční převáděného pozemku o celkové výměře 676 m², tedy v celkové výši **1 014 000,- Kč**.

Zdroj: Kupní smlouva

Dále je ve smlouvě uvedeno prohlášení obou prodávajících stran, že na předmětu této kupní smlouvy, tedy předmětných pozemcích, neváznou žádné dluhy ani jiné právní povinnosti. Výjimku tvoří pouze právo stavby zřízené ve prospěch společnosti Harisberg pro výstavbu rodinného domu. Strana kupující prohlašuje, že je seznámena se stavem nemovitých věcí, které kupuje. Prodávající strany dále prohlašují, že nebudou nijak dále nakládat s předmětnými pozemky po podpisu této smlouvy. Po obdržení částek na bankovní účty předloží prodávající strana nejpozději do 7 dnů návrh na vklad do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu pracovišti.

Smluvní strany shodně prohlašují, že plně souhlasí s obsahem této kupní smlouvy a že jejich podpisy byly učiněny na základě jejich svobodné vůle. Platnosti a účinnosti nabyla tato smlouva dnem podpisu. Prodávající má právo odstoupit od této kupní smlouvy, pokud kupující neuhradí kupní cenu ve sjednané lhůtě.

Tato smlouva byla podepsána shodně oběma zúčastněnými stranami dne 27.07.2017, což je cca 2 měsíce poté, kdy byla uzavřena smlouva o právu stavby mezi společností Harisberg a původními vlastníky pozemku, panem Tomášem a společností Barandov.

Pro doložení, že paní Aneta je nyní opravdu výlučným vlastníkem obou předmětných pozemků, přikládám tento list vlastnictví, ze kterého je tato skutečnost plně viditelná.

Obrázek 33: Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu [redacted]

Okres: [redacted] Obec: [redacted]
Kat.území: [redacted] List vlastnictví: [redacted]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
[redacted] Aneta, [redacted]		[redacted]	

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2104/75	676	zahrada		zemědělský půdní fond
2104/77	22	orná půda		zemědělský půdní fond

Zdroj: Databáze ČÚZK

V tomto okamžiku je tedy situace taková, že novým vlastníkem pozemků č. 2104/75 a 2104/77 se stala paní Aneta. K oběma těmto pozemkům současně je stále zřízeno právo stavby ve prospěch stavebníka, tedy společnosti Harisberg. Tento případ však ještě nekončí, jelikož se v tomto rozebíraném případě vyskytuje ještě jedna, již poslední, událost.

Poslední událostí, která v tomto konkrétně rozebíraném případě nastala, je dohoda mezi zúčastněnými stranami, mezi paní Anetou, tedy novým vlastníkem předmětných pozemků, a mezi stavebníkem, společností Harisberg. Tyto dvě zúčastněné strany spolu uzavřely dohodu, která se týká předčasného zániku práva stavby. Níže vidíme, že v této smlouvě se opravdu jedná o tyto dvě zúčastněné strany.

Obrázek 34: Účastníci řízení

Dnešního dne uzavřely:

1. **Aneta** [redacted]
r. č. [redacted]
bytem [redacted]
[redacted]
na straně jedné
dále jen „vlastník“
a

2. **Harisberg** [redacted]
se sídlem [redacted]
IČ: [redacted]
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [redacted]
zast. jednatelem: [redacted]
na straně druhé
dále jen „stavebník“

Zdroj: Dohoda o předčasném zániku práva stavby

Tato dohoda obsahuje ujednání, že obě dvě zúčastněné strany se dohodly na předčasném zániku práva stavby, které vzniklo na základě smlouvy o právu stavby k předmětným pozemkům č. 2104/75 a 2104/77 v příslušném katastrálním území a tyto pozemky jsou výlučné ve vlastnictví vlastníka pozemku, tedy paní Anety.

Jednalo se o právo stavby zřízené na konkrétní dobu pět let, která počíná platit dnem provedení vkladu do veřejného seznamu a toto právo stavby opravňovalo stavebníka k postavení rodinného domu na předmětných pozemcích zatížených právem stavby.

Stavebník dále v této dohodě prohlašuje, že na pozemcích č. 2104/75 a 2104/77, které jsou ve vlastnictví paní Anety, dosud nezapočal se žádnými stavebními pracemi a tím mu nevznikly žádné výdaje, které by nějak souvisely s touto stavbou. Z toho plyne, že vlastník pozemku nebude poskytovat žádnou finanční náhradu stavebníkovi.

Obrázek 35: Článek I – Předmět dohody

I.

Stavebník a vlastník se dohodli o předčasném zániku práva stavby zřízeného na základě smlouvy o zřízení práva stavby ze dne [redacted] zapsané pod [redacted] na parc. č. 2104/77 a parc. č. 2104/75, které jsou ve výlučném vlastnictví vlastníka a zapsány na [redacted] Katastrálního úřadu pro [redacted]

Jedná se o právo stavby zřízené na dobu pěti let ode dne právních účinků vkladu práva stavby do veřejného seznamu spočívající ve stavbě rodinného domu.

Stavebník prohlašuje, že na parc. č. 2104/77 a parc. č. 2104/75, které jsou ve výlučném vlastnictví vlastníka a zapsány na [redacted] nebylo dosud započato se stavbou a tudíž mu nevznikly žádné výdaje související se stavbou.

Zdroj: Dohoda o předčasném zániku práva stavby

Oba dva účastníci této dohody o předčasném ukončení práva stavby, paní Aneta a společnost Harisberg, shodně prohlašují, že souhlasí s předčasným zánikem předmětného práva stavby a konají tak na základě své svobodné vůle, což je stvrzeno jejich podpisy a k této dohodě nemají žádné výhrady.

Návrh na vklad výmazu práva stavby z veřejného seznamu podá vlastník pozemku, a to do 3 dnů ode dne podpisu této smlouvy k příslušnému katastrálnímu pracovišti.

Tato dohoda o předčasném ukončení práva stavby byla oběma stranami podepsána dne 31.08.2017.

V tomto druhém rozebíraném případě byla na začátku smlouva o zřízení práva stavby. Předmětem této smlouvy bylo přerozdělení pěti pozemků vlastněných třemi spoluvlastníky na menší celky a následné zřízení sedmi práv stavby, k nově seskupeným částem z přerozdělených pozemků, ve prospěch jednoho stavebníka, společnosti Harisberg.

Jedno ze sedmi zřízených práv stavby bylo zřízeno k předmětným pozemkům č. 2104/75 a 2104/77. Jak již bylo zmíněno, vlastníkem těchto pozemků byla společnost Barandov a pan Tomáš. Právo stavby bylo zřízeno ve prospěch stavebníka, společnosti Harisberg. Následovala změna v osobě vlastníků pozemků. Novým vlastníkem pozemků se na základě kupní smlouvy stala paní Aneta. Poslední změna, která nastala v případě zřízeného práva stavby u těchto dvou předmětných pozemků, bylo uzavření dohody o předčasném zániku práva stavby mezi paní Anetou a společností Harisberg.

Druhé právo stavby bylo zřízeno k nově seskupeným pozemkům č. 2104/65, 2104/115 a 4108/26. Na počátku bylo právo stavby zřízeno opět mezi vlastníky pozemků, společností Barandov a paní Nikolou a stavebníkem, společností Harisberg. Současní vlastníci prodali tyto tři pozemky, na kterých je zřízeno právo stavby, novým vlastníkům, kterými se stali manželé pan Tomáš a paní Kateřina. Následně společnost Harisberg a manželé pan Tomáš a paní Kateřina uzavřeli společnou dohodu o předčasném zániku práva stavby.

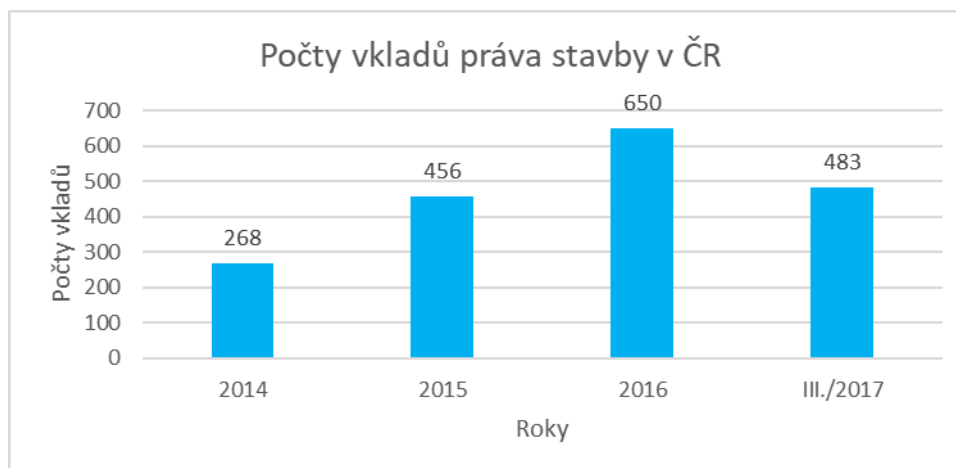
Totožný průběh mělo i třetí právo stavby. Původní vlastníci prodali předmětné pozemky č. 2104/76 a 2104/117, které byly zatíženy právem stavby, novým vlastníkům, kterými se stali manželé pan Zdeněk a paní Lenka. Poté opět následovalo uzavření dohody mezi manželským párem panem Zdeňkem a paní Lenkou a společností Harisberg o předčasném zániku práva stavby.

V tento okamžik jsou ve veřejném seznamu evidovány ze sedmi zřízených práv stavby ve prospěch společnosti Harisberg pouze tři práva stavby. U jednoho z těchto tří zbývajících práv je vyznačena plomba a podle získaných informací dojde opět ke zrušení práva stavby dohodou. U všech dosud zrušených práv stavby, která byla zřízena ve prospěch společnosti Harisberg, vlastníci pozemků nemuseli platit společnosti Harisberg žádné finanční náhrady. Společnost Harisberg nezačala žádné stavební práce, a tudíž jí nevznikly žádné náklady, které by byli vlastníci pozemků povinni uhradit.

U zbývajících tří práv stavby, respektive dvou, jelikož jedno z těchto tří práv je již v procesu zániku, lze předpokládat totožný průběh jako v předchozích případech. Bude nejspíše jen otázkou času, kdy zbývajících práva stavby na předmětných pozemcích zaniknou, opět nejspíše uzavřením dohody mezi stavební společností a vlastníky pozemků.

4.2 Porovnání počtů vkladů u vybraných práv

Graf 1: Počty vkladů práva stavby v ČR

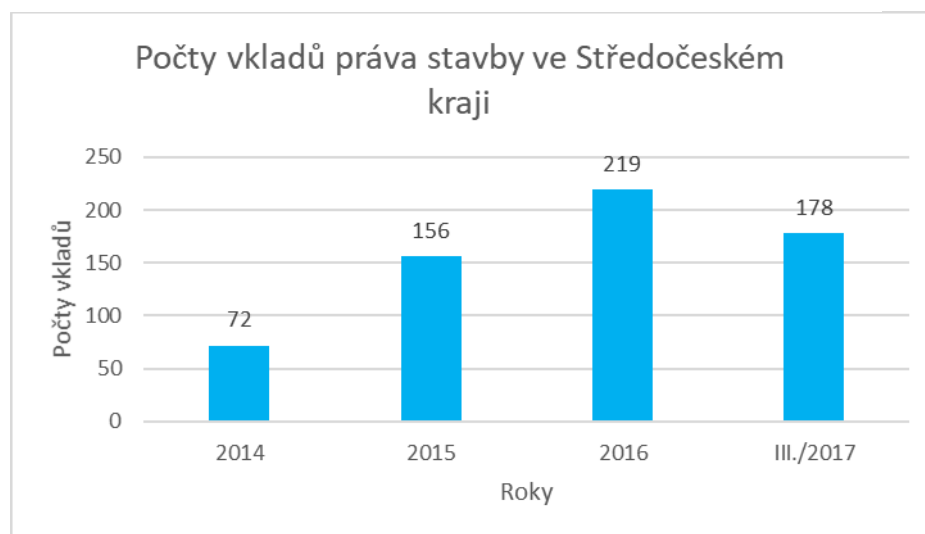


Zdroj: Statistická data na webových stránkách ČÚZK; vlastní zpracování

První graf znázorňuje počty uskutečněných vkladů práva stavby v celé České republice v absolutním vyjádření. Je zde zachycen vývoj počtu vkladů v jednotlivých letech, a to od počátku, tedy od 1. 1. 2014, kdy začalo být právo stavby (znovu)využíváno. Rok 2017 zatím nedospěl ke svému závěru a ČÚZK zatím zpracoval a na svých webových stránkách zveřejnil statistická data pouze do konce třetího čtvrtletí roku 2017, což je viditelné i z tohoto grafu. Počty uskutečněných vkladů týkající se institutu práva stavby zatím nejsou nijak vysoké. V roce 2014 bylo provedeno v České republice celkem 268 vkladů práva stavby, v roce 2015 se zvýšil počet vkladů práva stavby na celkových 456 a v

roce 2016 stoupl počet vkladů práva stavby až na 650. Do konce třetího čtvrtletí roku 2017 bylo dosud provedeno 483 vkladů týkajících se práva stavby. Z dosavadního vývoje počtu vkladů práva stavby v roce 2017 lze předpokládat, že celkový počet uskutečněných vkladů dosáhne minimálně stejného počtu jako v roce minulém, ale spíše lze očekávat mírný nárůst. Předpokládaný nárůst je možné odůvodnit tím, že vždy v posledním čtvrtletí daného roku je téměř vždy vyšší počet uskutečňovaných vkladů než v předchozích částech roku.

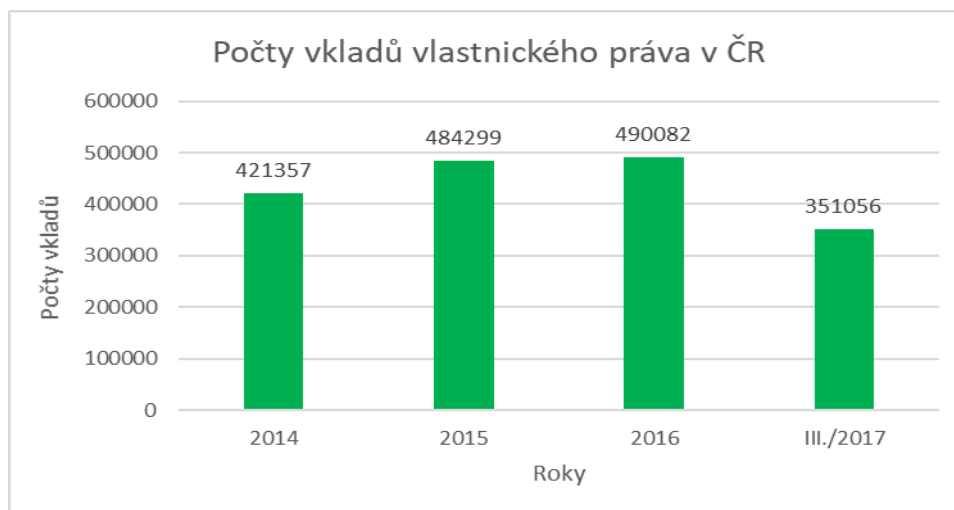
Graf 2: Počty vkladů práva stavby ve Středočeském kraji



Zdroj: Statistická data na webových stránkách ČÚZK; vlastní zpracování

Následující graf znázorňuje taktéž počty uskutečněných vkladů týkajících se práva stavby v jednotlivých letech. Odlišnost od předchozího grafu je ta, že data uvedená v tomto grafu zobrazují určitou oblast České republiky. V tomto konkrétním případě se jedná o počty vkladů práva stavby ve Středočeském kraji. Data jsou opět v absolutním vyjádření. V prvním roce znovuzavedení práva stavby bylo zapsáno ve Středočeském kraji 72 návrhů na vklad práva stavby do veřejného seznamu. V roce následujícím byl celkový počet zapsaných vkladů již 156 a za rok 2016 příslušná katastrální pracoviště zapsala do veřejného seznamu celkem 219 návrhů na vklad. V roce 2017 bylo do konce třetího čtvrtletí povoleno ve Středočeském kraji celkem 178 návrhů na vklad. I zde se dá předpokládat, že ke konci roku bude dosaženo minimálně stejného počtu provedených vkladů jako v roce předcházejícím.

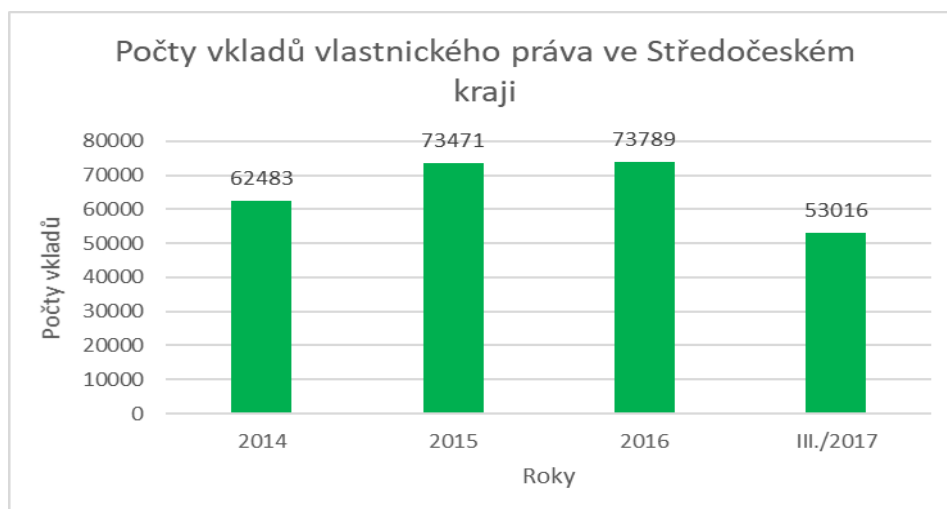
Graf 3: Počty vkladů vlastnického práva v ČR



Zdroj: Statistická data na webových stránkách ČÚZK; vlastní zpracování

Na rozdíl od počtů vkladů práva stavby prováděných v řádu stovek se u vlastnických práv uskutečňují vklady v rámci celé České republiky v řádu statisíců. V roce 2014 bylo provedeno 421 357 vkladů vlastnického práva do katastru nemovitostí, v roce 2015 statistiky uvádějí číslo 484 299 jako celkový počet provedených vkladů vlastnického práva a posledním rokem, ke kterému jsou známa data za celé uplynulé období je rok 2016, ve kterém bylo provedeno celkem 490 082 vkladů vlastnického práva. Do konce třetího čtvrtletí roku 2017 jednotlivá katastrální pracoviště v rámci České republiky uskutečnila celkem 351 056 vkladů vlastnického práva.

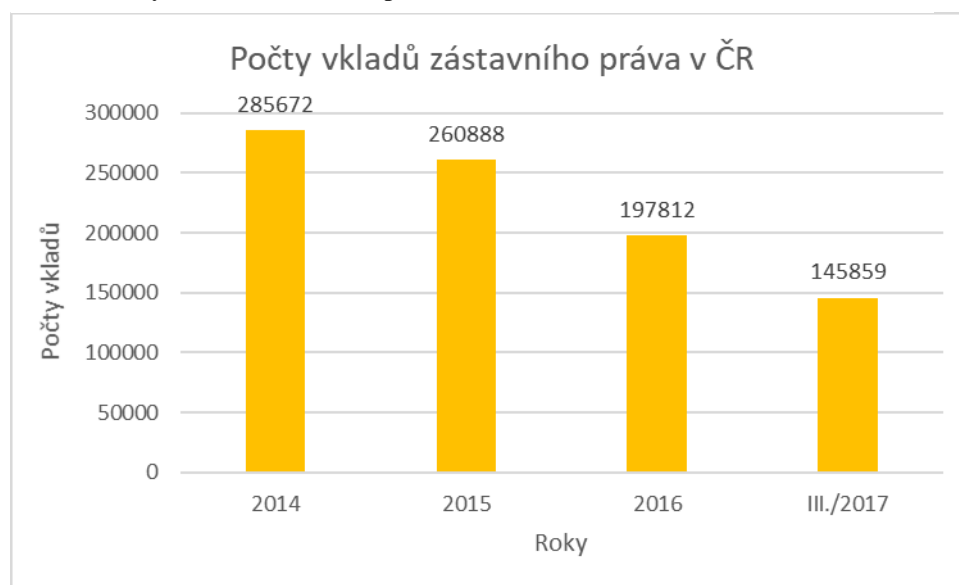
Graf 4: Počty vkladů vlastnického práva ve Středočeském kraji



Zdroj: Statistická data na webových stránkách ČÚZK; vlastní zpracování

Pokud se podíváme pouze na počty vkladů provedených ve Středočeském kraji, zjistíme, že počty vkladů jsou v řádech desetitisíců. Statistická data uvádějí, že ve Středočeském kraji bylo v roce 2014 provedeno 62 483 vkladů, v roce následujícím byl celkový počet vkladů 73 471 a posledním rokem s úplnými statistickými daty je rok 2016, ve kterém bylo provedeno 73 789 vkladů vlastnického práva. Do konce září roku 2017 bylo ve Středočeském kraji zapsáno 53 016 vkladů týkajících se vlastnického práva.

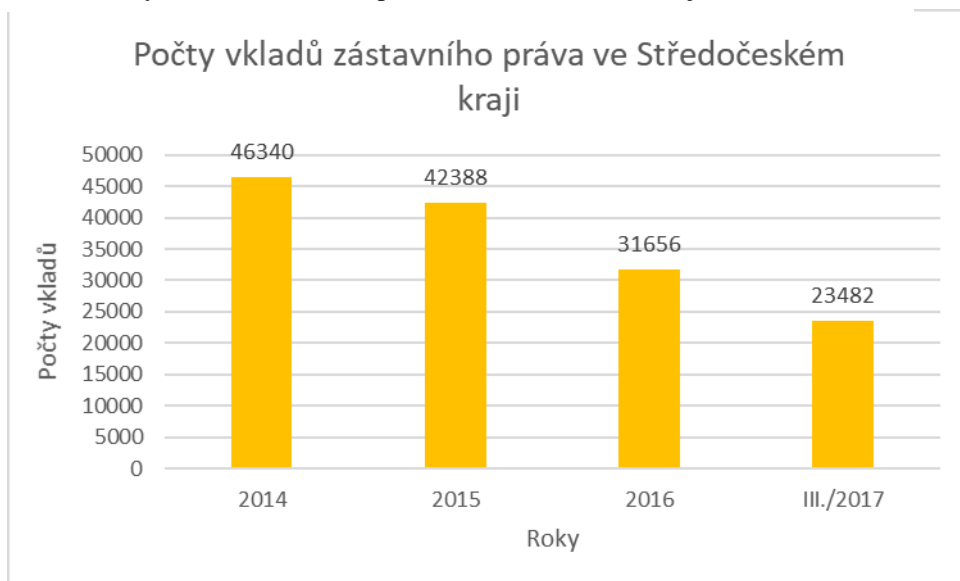
Graf 5: Počty vkladů zástavního práva v ČR



Zdroj: Statistická data na webových stránkách ČÚZK; vlastní zpracování

Počty vkladů zástavního práva se evidují taktéž v řádu statisíců, ale oproti celkovým počtům vlastnického práva je jejich počet nižší. V roce 2014 bylo na území celé České republiky příslušnými katastrálními pracovišti zapsáno do veřejného seznamu 285 672 vkladů zástavního práva, v roce 2015 činil celkový počet vkladů zástavního práva 260 888 a v roce 2016 se uskutečnilo 197 812 zápisů zástavního práva. V prvním, druhém a třetím čtvrtletí roku 2017 se celkem zapsalo 145 859 vkladů zástavního práva na území České republiky.

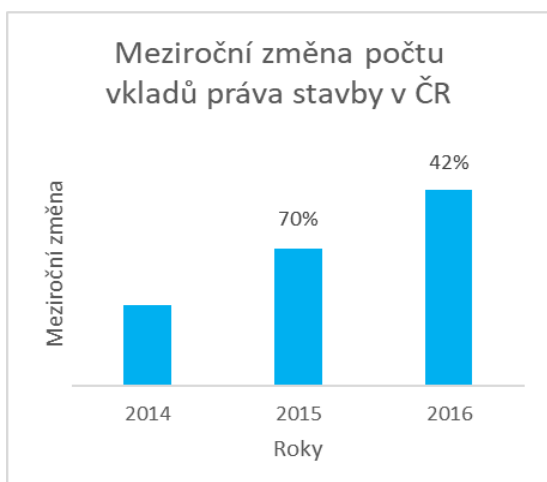
Graf 6: Počty vkladů zástavního práva ve Středočeském kraji



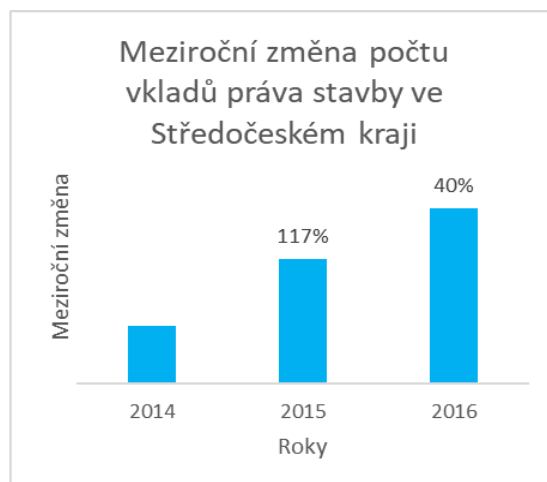
Zdroj: Statistická data na webových stránkách ČÚZK; vlastní zpracování

V posledním grafu, který se jako předchozí grafy týká absolutního vyjádření, jsou uvedeny počty provedených vkladů zástavního práva na území Středočeského kraje. V roce 2014 bylo provedeno katastrálními pracovišti na daném území celkem 46 340 vkladů zástavního práva, v roce 2015 činil celkový počet provedených vkladů 42 388 a v roce 2016 bylo zapsáno 31 656 vkladů zástavního práva do veřejného seznamu. Do posledního dne měsíce září roku 2017 bylo ve Středočeském kraji provedeno 23 482 vkladů zástavního práva.

Graf 8: Meziroční změna počtu vkladů práva stavby v ČR



Graf 7: Meziroční změna počtu vkladů práva stavby ve Středočeském kraji



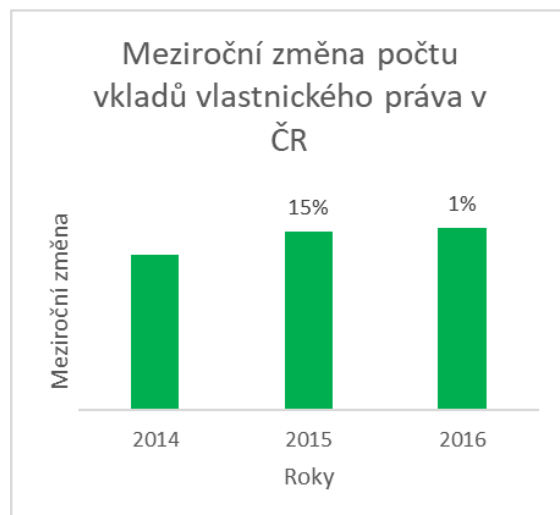
Zdroj: Statistická data na webových stránkách ČÚZK; vlastní zpracování

Tyto dva grafy zachycují relativní vyjádření změn v počtu vkladů práva stavby mezi jednotlivými roky.

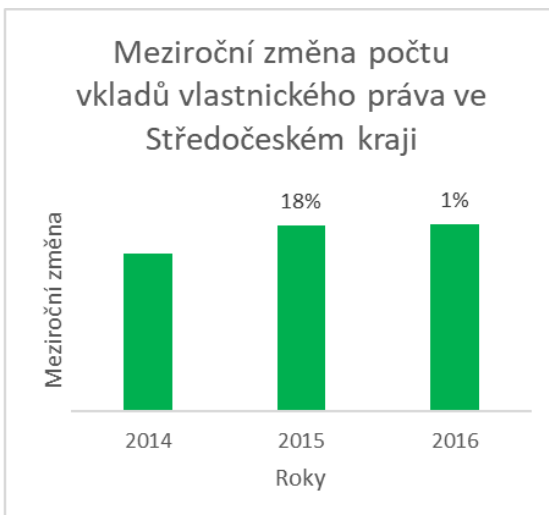
Z grafu č. 7 je patrné, že v roce 2015 došlo ke zvýšení počtu provedených vkladů v celé České republice o 70 %, což v absolutním vyjádření znamená navýšení počtu vkladů o 188 v porovnání s rokem 2014. V roce 2016 došlo k navýšení o 42 %, což v praxi znamená navýšení o 194 vkladů oproti roku minulému.

Graf č. 8 zobrazuje, že v roce 2015 došlo k navýšení počtu provedených vkladů na území Středočeského kraje o 117 %, což je poměrně razantní navýšení oproti roku 2014. V porovnání s minulým rokem došlo v roce 2016 opět k navýšení počtu provedených vkladů, tentokrát o 40 %, což znamená navýšení o 63 vkladů na území tohoto kraje.

Graf 10: Meziroční změna počtu vkladů vlastnického práva v ČR



Graf 9: Meziroční změna počtu vkladů vlastnického práva ve Středočeském kraji



Zdroj: Statistická data na webových stránkách ČÚZK; vlastní zpracování

V těchto dvou grafech je zachyceno, jaké meziroční změny nastaly v počtech vkladů vlastnického práva mezi jednotlivými roky.

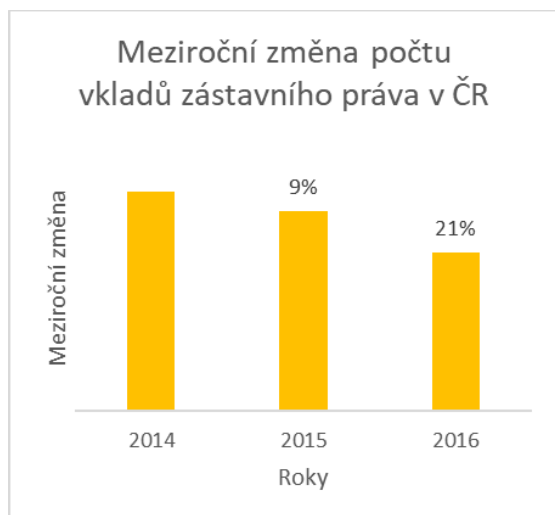
Graf č. 9 znázorňuje 15% změnu v navýšení počtu vkladů vlastnického práva na území celé České republiky oproti roku 2014. V absolutním vyjádření se jedná o navýšení v počtu provedených vkladů o 62 942.

V grafu č. 10 vidíme, že v roce 2015 došlo ve Středočeském kraji k navýšení počtu vkladů vlastnického práva o 18 %, což znamená v absolutním vyjádření navýšení o 10 988.

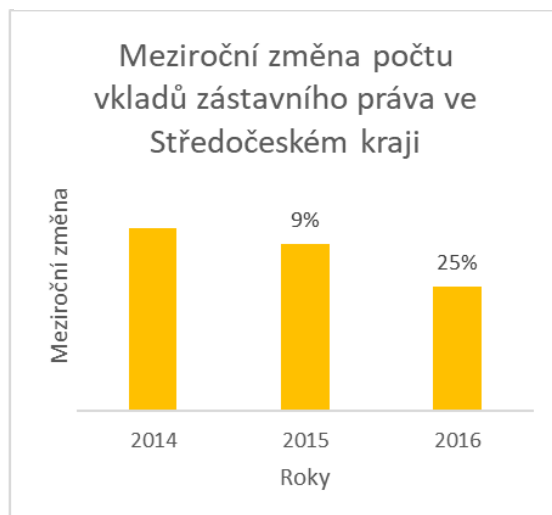
V roce 2016 došlo jak ve Středočeském kraji, tak v celé České republice ke shodnému navýšení počtu vkladů vlastnického práva, a to o 1 % v porovnání s rokem

předchozím. Tato 1% změna znamenala v České republice navýšení počtu vkladů o 5 783 a ve Středočeském kraji se zvýšil počet vkladů vlastnického práva o 318.

Graf 12: Meziroční změna počtu vkladů zástavního práva v ČR



Graf 11: Meziroční změna počtu vkladů zástavního práva ve Středočeském kraji



Zdroj: Statistická data na webových stránkách ČÚZK; vlastní zpracování

Poslední dvojice grafů znázorňuje meziroční změny v počtech provedených vkladů zástavního práva.

V roce 2015 došlo ke shodnému meziročnímu poklesu ve výši 9 % v počtu vkladů zástavního práva jak na území celé České republiky, tak i na území Středočeského kraje. V absolutním vyjádření znamenal tento pokles v rámci celé České republiky snížení počtu vkladů o 24 784 a na území Středočeského kraje poklesl počet vkladů zástavního práva o 3 952.

V grafu č. 11 vidíme, že v roce 2016 došlo opět ke snížení počtu vkladů zástavního práva v porovnání s rokem 2015, a to o 21 %, což odpovídá hodnotě 63 076 provedených vkladů.

Graf č. 12 ukazuje 25% pokles počtu provedených vkladů zástavního práva ve srovnání s rokem předchozím, což v praxi znamená provedení o 10 732 méně vkladů na území Středočeského kraje.

Tabulka 1: Počty provedených vkladů u vybraných práv zapisovaných do veřejného seznamu v rámci celé ČR

	2014	2015	2016	III./2017
Právo stavby	268	456	650	483
Zástavní právo	285 672	260 888	197 812	145 859
Vlastnické právo	421 357	484 299	490 082	351 056

Zdroj: Statistická data na webových stránkách ČÚZK; vlastní zpracování

Počty vkladů týkajících se práva stavby na území České republiky (ČR) nejsou v jednotlivých letech nikterak vysoké. Prozatím jsou vklady v řádech stovek vkladů, ale dá se očekávat, že počty vkladů s postupem času neustále porostou.

U vlastnického práva v posledních letech nezaznamenáváme žádné vysoké změny. Počty vkladů na území ČR se v jednotlivých letech pohybují v ustálených hodnotách, což ostatně dokládá 1% změna mezi roky 2015 a 2016. Z toho plyne, že se každým rokem uskutečňuje přibližně stejný počet vkladových řízení a vkladová řízení nejsou nijak výrazně ovlivněna vnějšími vlivy.

Oproti tomu u zástavního práva dochází v posledních letech k výrazným změnám. V roce 2015 došlo k 9% snížení oproti roku minulému a v roce 2016 došlo ke snížení dokonce o 21 % v porovnání s rokem 2015. Je zde patrný klesající průběh vkladů zástavního práva na území České republiky.

4.3 Rozhovor s jedním z účastníků smlouvy o právu stavby

Podářilo se mi kontaktovat jednoho z účastníků řízení o právu stavby, pana Ondřeje, který byl ochoten (sice velice stručně) odpovědět na několik otázek týkajících se práva stavby. Pan Ondřej je vlastník pozemku, k němuž nechal zřídit právo stavby. Pan Ondřej, který odpověděl na mé otázky, nevystupuje v žádném rozebíraném případě v této diplomové práci a nemá ani žádný vztah k některému z předem zmiňovaných účastníků.

V daném případě se jedná o dva sousedy, pan Petr a pan Ondřej, a jejich pozemky, které spolu sousedily a na kterých bydlí. Pan Petr si koupil traktor s valníkem. Pan Ondřej měl velký pozemek, který celý nevyužíval. Pan Petr si pořídil traktor s valníkem, ale neměl dostatek prostoru, kde daný traktor s valníkem parkovat. Jeho představou bylo parkovat traktor pod přístřeškem nebo v garáži. Viděl, že jeho soused pan Ondřej má poměrně velkou zahradu a rozhodl se ho otázat, zda by nebylo možné část jeho zahrady využívat k parkování traktoru a valníku, popřípadě zda by si u něho nemohl na části zahrady postavit přístřešek na parkování traktoru s valníkem. Sousedé se dohodli, že pan Ondřej nechá vypracovat nový geometrický plán, na jehož základě bude oddělena část, kterou poskytne pro stavbu zděného přístřešku panu Petrovi pro parkování traktoru s valníkem. Tato nově vzniklá část bude zatížena právem stavby.

1) Jak jste se dozvěděl o právu stavby?

O právu stavby jsem se dozvěděl poprvé od svého souseda pana Petra. Přišel za mnou s prosbou o postavení zděného přístřešku na mém pozemku a řekl, že by mohl být postaven za využití práva stavby. Další informace jsem se dozvěděl na internetu. Následně mi notář, který sepisoval smlouvu o právu stavby, podal doplňující a upřesňující informace.

2) Proč jste se rozhodl zřídit právo stavby k vašemu pozemku?

Vlastním poměrně velký pozemek, který celý nevyužívám. Poté, co za mnou přišel pan Petr a řekl, s jakým záměrem za mnou přichází, o co by měl zájem a jakým způsobem by danou situaci řešil, se mi jeho návrh velice líbil. Zdálo se, že jde o zajímavé řešení, jak zhodnotit část svého pozemku, kterou nikterak nevyužívám.

3) Proč jste zvolil právě právo stavby? Proč ne například prodej části vašeho pozemku?

Proč právě právo stavby? Od pana Petra jsem se dozvěděl pouze základní informace o právu stavby, ale více informací jsem se dozvěděl až na internetu a po poradě s notářem. Celý systém se jeví jako velice zajímavá varianta jak zhodnotit část svého pozemku, kterou nikterak nevyužívám a ani ji nemám v plánu nikterak využívat. A proč jsem nezvolil prodej? Sice máme s panem Petrem velice dobré sousedské vztahy, ale pokud bych prodal část svého pozemku, nadobro bych o část přišel. A nikdy nevíte, zda se třeba nebude hodit někdy v budoucnu mne nebo například mým dědicům. V případě práva stavby pouze tuto část pozemku nebudu moci využívat po nějakou dobu, ale definitivně o tuto část pozemku nepřijdu.

4) Jaký je váš očekávaný přínos od práva stavby?

Jediný očekávaný přínos, který mi zřízené právo stavby přinese, respektive stavba postavená na mém pozemku, je stavební plat. S panem Petrem jsme si ujednali, že každý měsíc mi bude platit domluvenou částku jako protiplnění za zřízená práva stavby. Alespoň tedy tímto způsobem zhodnotím část svého nevyužívaného pozemku.

5) Má právo stavby podle Vás nějaké negativum?

Snad jen, že po dobu trvání zřízeného práva stavby nebudu tuto část svého pozemku moci využívat. O tom jsem ale dopředu věděl a počítám s tím. Druhým negativem je nutnost zaplatit panu Petrovi určitou část hodnoty stavby po uplynutí doby trvání práva stavby. Jelikož pan Petr nebude stavět nijak nákladnou stavbu, nebude se jednat o příliš vysokou částku.

5 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 připadne 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 připadnutí 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 předem určeném 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 získají 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.

6 Seznam použitých zdrojů

6.1 Odborná literatura a internetové zdroje

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.

6.2 Právní předpisy

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)

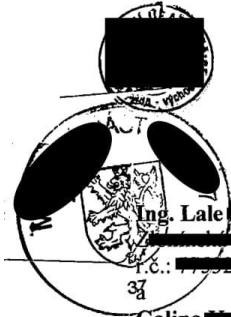
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

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

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

7 Přílohy

Příloha 1: Smlouva o zřízení práva stavby



Smlouva o zřízení práva stavby

Ing. Lale [redacted]
[redacted]
IČ: [redacted]

Galina [redacted]
[redacted]
r.č.: [redacted]

(dále jen „vlastníci pozemku“)

a
LAMAR [redacted]
[redacted]
IČ: [redacted]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem [redacted]
zastoupena: [redacted]

(dále jen „stavebník“)

uzavřeli dnešního dne podle s § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto smlouvu o zřízení práva stavby:

Čl. I

Vlastníci pozemku, tj. Ing. Lale [redacted] a Galina [redacted] jsou spoluvlastníky pozemku č.parc. 408/7 (ostatní plocha, jiná plocha) zapsaném na listu vlastnictví č. [redacted] pro katastrální území [redacted] obec [redacted] okres [redacted], vedeném Katastrálním úřadem pro [redacted] Katastrálním pracovištěm [redacted] (dále jen „předmětný pozemek“), a to tak, že:

- Ing. Lale [redacted] má na předmětném pozemku spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4,
- Galina [redacted] má na předmětném pozemku spoluvlastnický podíl o velikosti 3/4.

Stavebník, tj. společnost LAMAR [redacted], je developerskou společností, která má zájem na předmětném pozemku vystavět stavbu rodinného domu.

Stavební úřad Obecního úřadu [redacted] vydal dne [redacted] pod č.j.: [redacted] územní rozhodnutí o umístění stavby [redacted], které nabylo právní moci dnem [redacted] (dále jen „územní rozhodnutí“). Stavební úřad Obecního úřadu [redacted] vydal dne [redacted] pod č.j.: [redacted] stavební povolení na stavbu rodinných domů, které nabylo právní moci dnem [redacted] (dále jen „stavební povolení“). Na základě územního rozhodnutí a stavebního povolení bude na předmětném pozemku provedena stavba rodinného domu včetně napojení na sítě (plyn, elektřina, voda, kanalizace).

Čl. II

Vlastníci pozemku touto smlouvou zřizují stavebníkovi právo stavby jako věcné právo mít na povrchu předmětného pozemku stavbu rodinného domu a stavebník touto smlouvou uvedené právo stavby od vlastníků pozemku přijímá.

Vlastníci pozemků jsou povinni toto právo stavby na předmětném pozemku strpět.

Vlastníci pozemku prohlašují, že na předmětném pozemku nevázne žádné právo přičítící se účelu stavby rodinného domu.

Čl. III

Právo stavby na předmětném pozemku je nemovitá věc. Stavba rodinného domu vyhovující tomuto právu stavby bude součástí práva stavby.

Co do stavby vyhovující právu stavby má stavebník stejná práva jako vlastník.

Čl. IV

Právo stavby na předmětném pozemku dle této smlouvy se zřizuje na dobu do 31. prosince 2113.

Čl. V

Právo stavby dle této smlouvy se zřizuje bezúplatně.

Čl. VI

Právo stavby lze převést i zatížit.

Stavebník má předkupní právo k předmětnému pozemku a vlastníci pozemku mají předkupní právo k právu stavby.

Při současném převodu vlastnického práva k předmětnému pozemku i k právu stavby téže třetí osobě se ustanovení o vzájemném předkupním právu vlastníků pozemku a stavebníka nepoužijí.

Čl. VII

Tato smlouva může být změněna pouze písemnými dodatky řádně podepsanými.

Tato smlouva byla vyhotovena ve třech originálních vyhotoveních, z nichž vlastníci pozemků obdrží jedno, stavebník také jedno a jedno vyhotovení bude určeno pro příslušný katastrální úřad.

Tato smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu, právní účinky vkladu vznikají však na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu do katastru nemovitostí zpětně k okamžiku doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich skutečné svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

V dne
[redacted]

Ing. Lale [redacted]

Ing. Lale [redacted]

vlastníci pozemku

V dne
[redacted]

Galina [redacted]
[redacted]

Galina [redacted]

V dne
[redacted]

LAMAR [redacted]
[redacted] jednatel

LAMAR [redacted]

[redacted] jednatel

stavebník

V dne
[redacted]

LAMAR [redacted]
[redacted] jednatel

LAMAR [redacted]

[redacted] jednatel

Příloha 2: Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu [REDAKCE]

Okres: [REDAKCE] Obec: [REDAKCE]
Kat.území: [REDAKCE] List vlastnictví: [REDAKCE]
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
[REDAKCE] Lale Ing., [REDAKCE]	[REDAKCE]	1/4
[REDAKCE] Galina, [REDAKCE]	[REDAKCE]	3/4

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
408/7	154	ostatní plocha	jiná plocha	
B1 Jiná práva - Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva				
Typ vztahu				
Oprávnění pro	Povinnost k			

- o Právo stavby podle zák. č. 89/2012 Sb.

LAMAR [REDAKCE] Parcela: 408/7 [REDAKCE]
[REDAKCE]
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Smlouva o zřízení práva stavby ze dne 12.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.01.2015. Zápis proveden dne 03.02.2015.

Příloha 3: Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu [REDAKCE]

Okres: [REDAKCE] Obec: [REDAKCE]
Kat.území: [REDAKCE] List vlastnictví: [REDAKCE]

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
LAMAR [REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Účel	Způsob ochrany	Platnost do
Práva stavby			
Právo stavby rodinný dům k pozemku p.č.: 408/7, [REDAKCE]			31.12.2113
B1 Jiná práva - Bez zápisu			
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu			
D Jiné zápisy - Bez zápisu			
Plomby a upozornění - Bez zápisu			
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu			

Listina

o Smlouva o zřízení práva stavby ze dne 12.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.01.2015. Zápis proveden dne 03.02.2015.

Pro: LAMAR [REDAKCE] RČ/IČO: [REDAKCE]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Příloha 4: Kupní smlouva

Kupní smlouva

IČ: [REDACTED]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 12298

zastoupena: [REDACTED]
[REDACTED]

(dále jen „strana prodávající“)

a

Jean [REDACTED]

Davidkova 300/121, Praha 9, PSČ 190 00

r.č.: [REDACTED]

(dále jen „strana kupující“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, na základě § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto kupní smlouvu:

Čl. I

Prohlášení strany prodávající

Strana prodávající prohlašuje, že k pozemkům č.parc. 408/7 (ostatní plocha, jiná plocha) a č.parc. St. 304 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území a obci [REDACTED] je zřízeno právo stavby dle § 1240 občanského zákoníku ve prospěch strany prodávající, která je stavebníkem dle tohoto práva stavby a vlastníkem práva stavby jako nemovité věci; právo stavby je zapsáno v listu vlastnictví č. [REDACTED] pro katastrální území [REDACTED], obec [REDACTED], okres [REDACTED], vedeném Katastrálním úřadem pro [REDACTED], Katastrálním pracovištěm [REDACTED], jehož součástí práva stavby je stavba rodinného domu [REDACTED] v části obci [REDACTED], která stojí na pozemku č.parc. St. 304 (dále jen „předmětné právo stavby“ a „předmětný dům“).

Čl. II

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je převod vlastnického práva k předmětnému právu stavby, jehož součástí je předmětný dům, se všemi součástmi a vším příslušenstvím (zejména betonovým sloupkem, ve kterém bude umístěno místo pro osazení elektroměru a plynoměru). Touto kupní smlouvou se tedy strana prodávající zavazuje, že straně kupující odevzdá předmětné právo stavby, které je předmětem koupě, a umožní jí nabýt vlastnické právo k němu, a strana kupující se zavazuje, že předmětné právo stavby převezme a zaplatí straně prodávající kupní cenu.

Čl. III

Prohlášení smluvních stran

1. Strana prodávající prohlašuje, že na předmětném právu stavby neváznou žádné dluhy, věcná břemena, předkupní práva, zástavy s výjimkou zástavního práva ve prospěch Komerční banky a.s., za účelem úhrady kupní ceny stranou kupující, nájemní smlouvy nebo jiné závazky ani jiné právní závady, které by bránily jeho převodu a které nejsou uvedeny v této smlouvě. Strana prodávající prohlašuje, že straně kupující nezatajila jí známé vady či omezení na předmětném právu stavby, na které by byla povinna stranu kupující upozornit.

2. Strana prodávající prohlašuje, že předmětné právo stavby není předmětem insolvenčního nebo jiného obdobného řízení, není předmětem výkonu soudního nebo správního rozhodnutí,

není předmětem exekučního řízení, ani předmětné právo stavby ani žádná jeho část nebyla vložena do základního kapitálu obchodní společnosti nebo družstva. Strana prodávající prohlašuje, že vůči ní neprobíhá žádné soudní, správní nebo jiné obdobné řízení, v jehož důsledku by mohlo být předmětné právo stavby zatíženo nebo by s nimi mohlo být jinak nakládáno ať dobrovolně, či nedobrovolně, a žádné takové řízení nehrozí.

3. Strana prodávající dále prohlašuje, že neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by zakládaly k předmětnému právu stavby výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně předmětného práva stavby podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.

4. Strana prodávající se zavazuje, že do dne vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující podle této smlouvy nezřídí ve prospěch třetích osob žádná výše uvedená práva a ani jinak předmětné právo stavby nezatíží.

5. Strana prodávající prohlašuje, že nemá žádné závazky vůči správci daně související s předmětným právem stavby, a že ke dni podpisu této smlouvy neexistují žádné nedoplatky související s provozem předmětného práva stavby, a to ani zálohových plateb. Strana prodávající dále prohlašuje, že nemá žádné nedoplatky veřejných dávek, poplatků a sankčních plateb souvisejících s předmětným právem stavby.

6. Strana kupující prohlašuje, že je jí znám stav předmětného práva stavby, jehož součástí je předmětný dům, že si předmětný dům prohlédla a že předmětné právo stavby kupuje ve stavu zjištěném při prohlídce předmětného domu; záruky na kvalitu dle čl. VI tím nejsou dotčeny. Dále strana kupující prohlašuje, že se seznámila s tím, že na předmětném právu stavby vázne zástavní právo ve prospěch hypoteční banky (Komerční banky, a.s.) za účelem úhrady kupní ceny stranou kupující.

7. Strana prodávající prohlašuje, že žádným právním úkonem, který není v katastru nemovitostí zapsán, nepřevdla vlastnické právo k předmětnému právu stavby na jinou osobu a bere na vědomí, že v opačném případě by straně kupující odpovídala za vzniklou škodu.

Čl. IV

Kupní cena

Strana prodávající prodává a převádí předmětné právo stavby, jehož součástí je předmětný dům, se všemi součástmi a vším příslušenstvím straně kupující za kupní cenu **2.240.300,- Kč** (slovy: Dva miliony dvě stě čtyřicet tisíc tři sta korun českých) a strana kupující předmětné právo stavby, jehož součástí je předmětný dům, se všemi součástmi a vším příslušenstvím za tuto cenu od strany prodávající kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

Smluvní strany potvrzují, že celá kupní cena za předmětné právo stavby, jehož součástí je předmětný dům, byla zaplacena před podpisem této smlouvy na účet č. ~~2756504000/0000~~, čímž byl splněn závazek strany kupující zaplatit celou kupní cenu straně prodávající.

Čl. V

Předání a převzetí předmětného práva stavby

Smluvní strany potvrzují, že k předání a převzetí předmětného práva stavby, jehož součástí je předmětný dům, došlo již před podpisem této kupní smlouvy, tj. strana prodávající předala straně kupující předmětné právo stavby a strana kupující předmětné právo stavby od strany prodávající převzala.

Čl. VI

Záruky na kvalitu

1. Strana prodávající poskytuje straně kupující záruku na kvalitu předmětného domu na dobu 36 měsíců ode dne jeho předání straně kupující, tj. ode dne podpisu předávacího protokolu.
2. Strana prodávající odpovídá za vady předmětného domu, které se vyskytnou po převzetí předmětného práva stavby v záruční době. Práva z odpovědnosti za vady musí být uplatněna u strany prodávající v záruční době. Tyto vady je strana prodávající povinna odstranit, a to po písemném vyzvání s přesnou specifikací vady od strany kupující. Písemná výzva strany kupující musí obsahovat přesnou specifikaci povahy vady a dostatečnou fotodokumentaci té části předmětného domu, na které se vada projevila (pokud je zachytitelná fotografií), jinak strana prodávající vyzve stranu kupující k doplnění specifikace, přičemž po dobu do doplnění specifikace stranou kupující neběží lhůta pro odstranění vady. V případě oprávněné reklamace v záruční době nese všechny náklady spojené s odstraněním vad výhradně strana prodávající.
3. Záruční doba se netýká toho vybavení předmětného domu, které není jeho součástí a kde výrobce udává jinou délku záruční doby z titulu vystavených záručních listů, přičemž v těchto případech platí záruční doba uvedená v těchto záručních listech. Záruční listy uvedeného vybavení předmětného domu budou uloženy po dobu záruky u strany prodávající.
4. Po celou dobu trvání záruční doby je strana kupující povinna provádět na své náklady běžnou údržbu předmětného domu a předmětný dům užívat obvyklým způsobem tak, aby nemohlo dojít ke škodě a s péčí řádného hospodáře.

Čl. VII

Smluvní pokuta

Pro případ prodlení s odstraněním záručních vad se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 250,- Kč za každý den prodlení. Prodlení začíná běžet prvním dnem po marném uplynutí lhůty pro odstranění vad a nedodělků sjednaném smluvními stranami; není-li lhůta sjednána, začíná prodlení běžet třicátým pracovním dnem od doručení písemné výzvy strany kupující k odstranění záručních vad straně prodávající. Tuto smluvní pokutu se strana prodávající zavazuje zaplatit straně kupující ve lhůtě 14 dnů od jejího uplatnění.

Čl. VIII

Další ujednání

1. Strana prodávající a strana kupující se zavazují společně s podpisem této smlouvy podepsat i návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující do příslušného katastru nemovitostí.
2. Strana kupující pověřuje stranu prodávající, aby podala návrh na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu, a to nejpozději do 5 dnů po podpisu této kupní smlouvy.
3. Daň z nabytí nemovitých věcí se zavazuje zaplatit ze svého strana prodávající ve výši a lhůtách stanovených zákonem, pokud není od daně osvobozena.
4. Poplatek za vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit ze svého strana kupující.
5. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti dle této smlouvy se považují za doručené, pokud byly odeslány dopisem do vlastních rukou s dodejkou na adresy uvedené v této smlouvě nebo byly předány osobně proti potvrzení o převzetí písemnosti na její kopii. Bude-li dopis vrácen jako nedoručený, mají smluvní strany za to, že písemnost byla adresátovi doručena patnáctým dnem ode dne uložení tohoto dopisu na doručovací poště.

Čl. IX

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky řádně podepsanými všemi smluvními stranami.
2. Tato smlouva byla vyhotovena ve 4 originálních vyhotoveních, z nichž strana prodávající obdrží jedno vyhotovení, strana kupující také jedno vyhotovení, jedno vyhotovení bude použito pro potřeby příslušného katastrálního úřadu a jedno vyhotovení obdrží hypoteční banka (Komerční banka, a.s.).
3. Tato smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem jejího podpisu, právní účinky vkladu vznikají však na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva zpětně k okamžiku doručení návrhu na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu.
Smluvní strany berou na vědomí, že jsou obsahem této smlouvy vázány až do dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí.
4. Smluvní strany se zavazují poskytnout si v řízení o povolení vkladu navzájem nezbytnou součinnost k tomu, aby návrh na vklad práva do katastru nemovitostí byl povolen, tj. zejména se zavazují předložit katastrálnímu úřadu na jeho případnou výzvu veškeré jím požadované doklady a doplnění s tím, že v případě potřeby se smluvní strany zavazují učinit rovněž společně podání katastrálnímu úřadu, společná doplnění atd.
Pro případ, kdy příslušný katastrální úřad zamítne nebo zastaví, a to z jakéhokoliv důvodu, povolení vkladu vlastnického práva na stranu kupující, zavazují se smluvní strany k odstranění vad, na základě kterých katastrální úřad povolení vkladu zamítl včetně případného uzavření smlouvy o stejném předmětu a za stejných podmínek, vyhovující formálním požadavkům pro provedení vkladu, která tuto smlouvu nahradí.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich skutečné svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Čl. X

Vklad vlastnického práva

Účastníci této smlouvy navrhují, aby Katastrální úřad pro [redacted], Katastrální pracoviště [redacted] provedl v katastru nemovitostí příslušné změny.

V [redacted] dne [redacted]

V [redacted] dne [redacted]

[redacted]
[redacted]
LAMAR [redacted] LAMAR [redacted] LAMAR [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted]
strana prodávající [redacted] strana prodávající

V Praze dne 02.03.2016

[redacted]
[redacted]
Jean- [redacted]
budoucí kupující

Kupní smlouva



Ing. Lale [redacted]

[redacted]

r.č.: [redacted]

a

Galina [redacted]

[redacted]

r.č.: [redacted]

(dále spolu jen „strana prodávající“)

a

Jean- [redacted]

[redacted]

r.č.: [redacted]

(dále jen „strana kupující“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, na základě § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto kupní smlouvu:

Čl. I

Prohlášení strany prodávající

Strana prodávající prohlašuje, že je vlastníkem pozemku č.parc. 408/7 (ostatní plocha, jiná plocha) a pozemku č.parc. St. 304 (zastavěná plocha a nádvoří) zapsaných v listu vlastnictví č. [redacted] pro katastrální území [redacted], obec [redacted], okres [redacted], vedeném Katastrálním úřadem pro [redacted], Katastrálním pracovištěm [redacted] (dále jen „**předmětné pozemky**“), a to tak, že:

- Ing. Lale [redacted] je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 na předmětných pozemcích;
- Galina [redacted] je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 3/4 na předmětných pozemcích.

Čl. II

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je převod vlastnického práva k předmětným pozemkům se všemi součástmi a vším příslušenstvím. Touto kupní smlouvou se tedy strana prodávající zavazuje, že straně kupující odevzdá předmětné pozemky, které jsou předmětem koupě, a umožní jí nabytí vlastnické právo k nim, a strana kupující se zavazuje, že předmětné pozemky převezme a zaplatí straně prodávající kupní cenu.

Čl. III

Prohlášení smluvních stran

1. Strana prodávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích nevznou žádné dluhy, věcná břemena s výjimkou možných věcných břemen (služebností) ve prospěch provozovatelů a/nebo dodavatelů medií /plyn, voda, elektřina/, předkupní práva, zástavy s výjimkou zástavního práva ve prospěch Komerční banky a.s. za účelem úhrady části kupní ceny stranou kupující, nájemní smlouvy nebo jiné závazky ani jiné právní závady, které by bránily jejich převodu a které nejsou uvedeny v této smlouvě. Strana prodávající dále prohlašuje, že k předmětným pozemkům bylo zřízeno právo stavby, které však bude převedeno na stranu kupující na základě jiné kupní smlouvy. Strana prodávající prohlašuje, že straně kupující nezatajila jí známé vady či omezení na předmětných pozemcích, na které by byla povinna stranu kupující upozornit.

2. Strana prodávající prohlašuje, že předmětné pozemky nejsou předmětem insolvenčního nebo jiného obdobného řízení, nejsou předmětem výkonu soudního nebo správního rozhodnutí, nejsou předmětem exekučního řízení, ani předmětné pozemky ani žádná jejich část nebyla vložena do základního kapitálu obchodní společnosti nebo družstva. Strana prodávající prohlašuje, že vůči ní neprobíhá žádné soudní, správní nebo jiné obdobné řízení, v jehož důsledku by mohly být předmětné pozemky zatíženy nebo by s nimi mohlo být jinak nakládáno ať dobrovolně, či nedobrovolně, a žádné takové řízení nehrozí.

3. Strana prodávající dále prohlašuje, že neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by zakládaly k předmětným pozemkům výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně předmětných pozemků podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.

4. Strana prodávající se zavazuje, že do dne vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující podle této smlouvy nezřídí ve prospěch třetích osob žádná výše uvedená práva a ani jinak předmětné pozemky nezatíží.

5. Strana prodávající prohlašuje, že nemá žádné závazky vůči správci daně související s předmětnými pozemky, a že ke dni podpisu této smlouvy neexistují žádné nedoplatky související s provozem předmětných pozemků, a to ani zálohových plateb. Strana prodávající dále prohlašuje, že nemá žádné nedoplatky veřejných dávek, poplatků a sankčních plateb souvisejících s předmětnými pozemky.

6. Strana kupující prohlašuje, že je jí znám stav předmětných pozemků, že si je prohlédla a že je kupuje ve stavu zjištěném při jejich prohlídce. Dále strana kupující prohlašuje, že se seznámila s tím, že na předmětných pozemcích vázne zástavní právo ve prospěch hypoteční banky (Komerční banky, a.s.) za účelem úhrady kupní ceny stranou kupující.

7. Strana prodávající prohlašuje, že žádným právním úkonem, který není v katastru nemovitostí zapsán, nepřevedla vlastnické právo k předmětným pozemkům na jinou osobu a bere na vědomí, že v opačném případě by straně kupující odpovídala za vzniklou škodu.

Čl. IV Kupní cena

Strana prodávající prodává předmětné pozemky se všemi součástmi a vším příslušenstvím straně kupující za celkovou kupní cenu 900.000,- Kč (slovy: Devět set tisíc korun českých), a to tak, že:

- Ing. Lale ~~██████████~~ prodává straně kupující spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 na předmětných pozemcích za kupní cenu 225.000,- Kč (slovy: Dvě stě dvacet pět tisíc korun českých),
- Galina ~~██████████~~ prodává straně kupující spoluvlastnický podíl o velikosti 3/4 na předmětných pozemcích za kupní cenu 675.000,- Kč (slovy: Šest set sedmdesát pět tisíc korun českých),

a strana kupující předmětné pozemky se všemi součástmi a vším příslušenstvím za celkovou kupní cenu 900.000,- Kč od strany prodávající kupuje do svého výlučného vlastnictví.

Smluvní strany potvrzují, že celá kupní cena za předmětné pozemky byla zaplacená před podpisem této smlouvy na účet č. ~~██████████~~, čímž byl splněn závazek strany kupující zaplatit celou kupní cenu straně prodávající.

Čl. V

Předání a převzetí předmětných pozemků

Smluvní strany potvrzují, že k předání a převzetí předmětných pozemků došlo již před podpisem této kupní smlouvy, tj. strana prodávající předala straně kupující předmětné pozemky a strana kupující předmětné pozemky od strany prodávající převzala.

Čl. VI

Další ujednání

1. Strana prodávající a strana kupující se zavazují společně s podpisem této smlouvy podepsat i návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující do příslušného katastru nemovitostí.

2. Strana kupující pověřuje stranu prodávající, aby podala návrh na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu, a to nejpozději do 5 dnů po podpisu této kupní smlouvy.

3. Daň z nabytí nemovitých věcí se zavazuje zaplatit ze svého strana prodávající ve výši a lhůtách stanovených zákonem, pokud není od daně osvobozena.

4. Poplatek za vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit ze svého strana kupující.

5. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti dle této smlouvy se považují za doručené, pokud byly odeslány dopisem do vlastních rukou s dodejkou na adresy uvedené v této smlouvě nebo byly předány osobně proti potvrzení o převzetí písemnosti na její kopii. Bude-li dopis vrácen jako nedoručený, mají smluvní strany za to, že písemnost byla adresátovi doručena patnáctým dnem ode dne uložení tohoto dopisu na doručovací poště.

6. Strana prodávající je povinna učinit v této smlouvě pouze pravdivá prohlášení. V případě, že Strana prodávající tuto svou povinnost poruší a některé z tvrzení Strany prodávající uvedené v čl. III. odst. 1., 2., 3. nebo 4. této smlouvy se ukáže jako nepravdivé, považuje se tato skutečnost za hrubé porušení této smlouvy ze strany Strany prodávající a smluvní strany si pro tento případ sjednávají smluvní pokutu ve výši 100.000,-- Kč /Slovy:Jedno-sto-tisíc-korun-českých/, jež je povinna zaplatit společně a nerozdílně Strana prodávající ve prospěch Strany kupující, nejpozději do 5 dnů od zjištění takového porušení smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že takovéto porušení smluvní povinnosti je důvodem pro odstoupení od této smlouvy ze strany Strany kupující. V takovém případě jsou smluvní strany povinny si vrátit již navzájem poskytnutá plnění podle této smlouvy, a to do 5ti pracovních dnů od odstoupení od této smlouvy.

Čl. VII

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky řádně podepsanými všemi smluvními stranami.

2. Tato smlouva byla vyhotovena ve 4 originálních vyhotoveních, z nichž strana prodávající obdrží jedno vyhotovení, strana kupující také jedno vyhotovení, jedno vyhotovení bude použito pro potřeby příslušného katastrálního úřadu a jedno vyhotovení obdrží hypoteční banka (Komerční banka, a.s.).

3. Tato smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem jejího podpisu, právní účinky vkladu vznikají však na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva zpětně k okamžiku doručení návrhu na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu.

Smluvní strany berou na vědomí, že jsou obsahem této smlouvy vázány až do dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí.

4. Smluvní strany se zavazují poskytnout si v řízení o povolení vkladu navzájem nezbytnou součinnost k tomu, aby návrh na vklad práva do katastru nemovitostí byl povolen, tj. zejména se zavazují předložit katastrálnímu úřadu na jeho případnou výzvu veškeré jím požadované doklady a doplnění s tím, že v případě potřeby se smluvní strany zavazují učinit rovněž společně podání katastrálnímu úřadu, společná doplnění atd.

Pro případ, kdy příslušný katastrální úřad zamítne nebo zastaví, a to z jakéhokoliv důvodu, povolení vkladu vlastnického práva na stranu kupující, zavazují se smluvní strany k odstranění vad, na základě kterých katastrální úřad povolení vkladu zamítl včetně případného uzavření smlouvy o stejném předmětu a za stejných podmínek, vyhovující formálním požadavkům pro provedení vkladu, která tuto smlouvu nahradí.

5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich skutečné svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Čl. VIII

Vklad vlastnického práva

Účastníci této smlouvy navrhuji, aby Katastrální úřad pro [redacted], Katastrální pracoviště [redacted], provedl v katastru nemovitostí příslušné změny.

V dne

V dne

[redacted]

Ing. Lale [redacted]
strana prodávající

[redacted]

Galina [redacted]
strana prodávající

V Praze dne 02.09.2016

[redacted]

Jean-François [redacted]
strana kupující

Příloha 6: Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu [REDAKCE]

Okres: [REDAKCE]

Obec: [REDAKCE]

Kat.území: [REDAKCE]

List vlastnictví: [REDAKCE]

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
[REDAKCE] Jean-[REDAKCE], [REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 304	97	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: [REDAKCE]				
Další údaje: stavba je součástí práva stavby				
408/7	57	ostatní plocha	jiná plocha	
Práva stavby	Účel	Způsob ochrany	Platnost do	
Právo stavby	rodinný dům		31.12.2113	
k pozemku p.č.: St. 304				
408/7				
Součástí je stavba: [REDAKCE]				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Právo stavby podle zák. č. 89/2012 Sb.

[REDAKCE] Jean-[REDAKCE], č.p. [REDAKCE], [REDAKCE] Parcela: St. 304
 [REDAKCE] Parcela: 408/7 [REDAKCE]

Listina Smlouva kupní ze dne 07.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 10.03.2016. Zápis proveden dne 05.04.2016.

I.

Prohlášení o vlastnictví

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že společnost BARANDOV [REDACTED] (dále jen „Vlastník č. 1“) je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:
 - pozemek č. parc. 2104/65, druhem pozemku orná půda, o výměře 67 m², zapsaný na LV 10526 pro k.ú. Píhořany, obec Píhořany a Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Píhořany,
 - pozemek č. parc. 2104/77, druhem pozemku orná půda, o výměře 124 m², zapsaný na LV 10526 pro k.ú. Píhořany, obec Píhořany a Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Píhořany,
 - pozemek č. parc. 4108/17, druhem pozemku ostatní plocha, způsobem využití jiná plocha, o výměře 74 m², zapsaný na LV 10526 pro k.ú. Píhořany, obec Píhořany a Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Píhořany,
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že Tomáš [REDACTED], [REDACTED], (dále jen „Vlastník č. 2“) je výlučným vlastníkem následující nemovité věci:
 - pozemek č. parc. 2104/75, druhem pozemku zahrada, o výměře 1392 m², zapsaný na LV 11688 pro k.ú. Píhořany, obec Píhořany a Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Píhořany,
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že Nikola [REDACTED], [REDACTED], (dále jen „Vlastník č. 3“) je výlučnou vlastníci následující nemovité věci:
 - pozemek č. parc. 2104/76, druhem pozemku zahrada, o výměře 1427 m², zapsaný na [REDACTED]
4. Na základě geometrického plánu vypracovaného [REDACTED], geodetické služby, sídlem [REDACTED], číslo plánu [REDACTED], ověřeného [REDACTED], [REDACTED], oprávněným zeměměřičským inženýrem, číslo položky seznamu úředně ověřených zeměměřičských inženýrů [REDACTED], schváleného [REDACTED] Katastrálním úřadem pro [REDACTED], Katastrální pracoviště Píhořany.

A) z dosavadního výše specifikovaného pozemku č. **2104/65** nově následující nemovitě věci:

- pozemek č. parc. 2104/65, orná půda, o výměře 26 m² (dále „**Pozemek 1**“),
- pozemek č. parc. 2104/117, orná půda, o výměře 10 m² (dále „**Pozemek 2**“),
- pozemek č. parc. 2104/118, orná půda, o výměře 22 m² (dále „**Pozemek 3**“),

B) z dosavadního výše specifikovaného pozemku č. **2104/77** nově následující nemovitě věci:

- pozemek č. parc. 2104/77, orná půda, o výměře 22 m² (dále „**Pozemek 4**“),
- pozemek č. parc. 2104/122, orná půda, o výměře 32 m² (dále „**Pozemek 5**“),
- pozemek č. parc. 2104/119, orná půda, o výměře 43 m² (dále „**Pozemek 6**“),
- pozemek č. parc. 2104/120, orná půda, o výměře 37 m² (dále „**Pozemek 7**“),

C) z dosavadního výše specifikovaného pozemku č. **4108/17** nově následující nemovitě věci:

- pozemek č. parc. 4108/17, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 23 m² (dále „**Pozemek 8**“),
- pozemek č. parc. 4108/24, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 8 m² (dále „**Pozemek 9**“),
- pozemek č. parc. 4108/25, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 16 m² (dále „**Pozemek 10**“),
- pozemek č. parc. 4108/26, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 22 m² (dále „**Pozemek 11**“),
- pozemek č. parc. 4108/27, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 6 m² (dále „**Pozemek 12**“),

D) z dosavadního výše specifikovaného pozemku č. **2104/75** nově následující nemovitě věci:

- pozemek č. parc. 2104/75, zahrada, o výměře 676 m² (dále „**Pozemek 13**“),
- pozemek č. parc. 2104/111, zahrada, o výměře 335 m² (dále „**Pozemek 14**“),
- pozemek č. parc. 2104/112, zahrada, o výměře 310 m² (dále „**Pozemek 15**“),
- pozemek č. parc. 2104/114, zahrada, o výměře 71 m² (dále „**Pozemek 16**“),
- pozemek č. parc. 2104/123, zahrada, o výměře 17 m² (dále „**Pozemek 17**“),

E) z dosavadního výše specifikovaného pozemku č. **2104/76** nově následující nemovitě věci:

- pozemek č. parc. 2104/76, zahrada, o výměře 538 m² (dále „**Pozemek 18**“),

- pozemek č. parc. 2104/113, zahrada, o výměře 249 m² (dále „**Pozemek 19**“),
 - pozemek č. parc. 2104/115, zahrada, o výměře 312 m² (dále „**Pozemek 20**“),
 - pozemek č. parc. 2104/116, zahrada, o výměře 303 m² (dále „**Pozemek 21**“),
 - pozemek č. parc. 2104/121, zahrada, o výměře 8 m² (dále „**Pozemek 22**“),
5. Výše uvedený geometrický plán se stává nedílnou součástí této smlouvy o zřízení práva stavby - **Příloha č. 1.**
6. Dělení pozemků shora citovaným geometrickým plánem schválil příslušný ~~Stavební úřad~~ ~~Příloha č. 1~~ ~~Příloha č. 1~~ stavební úřad. Sdělení ~~Stavebního úřadu Příloha č. 1~~ stavebního úřadu je přiloženo k návrhu na vklad práva vlastnictví dle této smlouvy.

II.

Předmět smlouvy

1. Vlastník č. 1 zřizuje bezúplatně pro Stavebníka právo stavby na **Pozemku 4** a Vlastník č. 2 zřizuje za níže uvedenou úplatu pro Stavebníka právo stavby na **Pozemku 13**. Stavebník má právo mít na Pozemku 4 a na Pozemku 13 stavbu nepodsklepeného, přízemního, řadového rodinného domu - zděná stavba, svíslé nosné konstrukce z pórobetonových tvárníc Ytong, kdy bližší specifikace stavby vyplývá z plánu, který se stává přílohou této smlouvy – označeno jako Dům č. 1 – **Příloha č. 2.**
2. Vlastník č. 1 zřizuje bezúplatně pro Stavebníka právo stavby na **Pozemku 6** a **Pozemku 9** a Vlastník č. 2 zřizuje za níže uvedenou úplatu pro Stavebníka právo stavby na **Pozemku 14**. Stavebník má právo mít na Pozemku 6, Pozemku 9 a Pozemku 14 stavbu nepodsklepeného, přízemního s obytným podkrovím, řadového rodinného domu - zděná stavba, svíslé nosné konstrukce z pórobetonových tvárníc Ytong, kdy bližší specifikace stavby vyplývá z plánu, který se stává přílohou této smlouvy – označeno jako Dům č. 2 – **Příloha č. 3.**
3. Vlastník č. 1 zřizuje bezúplatně pro Stavebníka právo stavby na **Pozemku 7** a **Pozemku 10** a Vlastník č. 2 zřizuje za níže uvedenou úplatu pro Stavebníka právo stavby na **Pozemku 15**. Stavebník má právo mít na Pozemku 7, Pozemku 10 a Pozemku 15 stavbu nepodsklepeného, přízemního s obytným podkrovím, řadového rodinného domu - zděná stavba, svíslé nosné konstrukce z pórobetonových tvárníc Ytong, kdy bližší specifikace stavby vyplývá z plánu, který se stává přílohou této smlouvy – označeno jako Dům č. 3 - **Příloha č. 4.**
4. Vlastník č. 1 zřizuje bezúplatně pro Stavebníka právo stavby na **Pozemku 5** a **Pozemku 8**, Vlastník č. 2 zřizuje za níže uvedenou úplatu pro Stavebníka právo stavby na **Pozemku 16** a Vlastník č. 3 zřizuje za níže uvedenou úplatu pro Stavebníka právo stavby na

- Pozemku 19.** Stavebník má právo mít na Pozemku 5, Pozemku 8 a Pozemku 16 a Pozemku 19 stavbu nepodsklepeného, přízemního s obytným podkrovím, řadového rodinného domu - zděná stavba, svislé nosné konstrukce z pórobetonových tvárnic Ytong, kdy bližší specifikace stavby vyplývá z plánu, který se stává přílohou této smlouvy - označeno jako Dům č. 4 – Příloha č. 5.
5. Vlastník č. 1 zřizuje bezúplatně pro Stavebníka právo stavby na **Pozemku 1 a Pozemku 11** a Vlastník č. 3 zřizuje za níže uvedenou úplatu pro Stavebníka právo stavby na **Pozemku 20**. Stavebník má právo mít na Pozemku 1, Pozemku 11 a Pozemku 20 stavbu nepodsklepeného, přízemního s obytným podkrovím, řadového rodinného domu - zděná stavba, svislé nosné konstrukce z pórobetonových tvárnic Ytong, kdy bližší specifikace stavby vyplývá z plánu, který se stává přílohou této smlouvy – označeno jako Dům č. 5 - **Příloha č. 6**.
6. Vlastník č. 1 zřizuje bezúplatně pro Stavebníka právo stavby na **Pozemku 3 a Pozemku 12** a Vlastník č. 3 zřizuje bezúplatně pro Stavebníka právo stavby na **Pozemku 21**. Stavebník má právo mít na Pozemku 3, Pozemku 12 a Pozemku 21 stavbu nepodsklepeného, přízemního s obytným podkrovím, řadového rodinného domu - zděná stavba, svislé nosné konstrukce z pórobetonových tvárnic Ytong, kdy bližší specifikace stavby vyplývá z plánu, který se stává přílohou této smlouvy – označeno jako Dům č. 6 - **Příloha č. 7**.
7. Vlastník č. 1 zřizuje bezúplatně pro Stavebníka právo stavby na **Pozemku 2** a Vlastník č. 3 zřizuje za níže uvedenou úplatu pro Stavebníka právo stavby na **Pozemku 18** a na **Pozemku 22**. Stavebník má právo mít na Pozemku 2, Pozemku 18 a Pozemku 22 stavbu nepodsklepeného, přízemního s obytným podkrovím, řadového rodinného domu - zděná stavba, svislé nosné konstrukce z pórobetonových tvárnic Ytong, kdy bližší specifikace stavby vyplývá z plánu, který se stává přílohou této smlouvy – označeno jako Dům č. 7 - **Příloha č. 8**.
8. Účelem všech shora uvedených staveb bude po celou dobu jejich trvání - stavba určená pro bydlení.

III.

Úplata za zřízení práva stavby

1. Za zřízení práva stavby na Pozemku 13 náleží Vlastníkovi č. 2 úplata ve výši 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých). Tato úplata se stává splatnou do třiceti dnů ode dne, kdy bude příslušným katastrálním úřadem povolen vklad práva vlastnictví k právu stavby zřízeného touto smlouvou na Pozemku 13, ať již na základě prodeje či jakékoli jiného převodu práva stavby ze strany Stavebníka ve prospěch jakékoli třetí osoby.

2. **Za zřízení práva stavby** na Pozemku 14 náleží Vlastníkovi č. 2 úplata ve výši 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých). Tato úplata se stává splatnou do třiceti dnů ode dne, kdy bude příslušným katastrálním úřadem povolen vklad práva vlastnictví k právu stavby zřízeného touto smlouvou na Pozemku 14, ať již na základě prodeje či jakékoli jiného převodu práva stavby ze strany Stavebníka ve prospěch jakékoli třetí osoby.
3. Za zřízení práva stavby na Pozemku 15 náleží Vlastníkovi č. 2 úplata ve výši 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých). Tato úplata se stává splatnou do třiceti dnů ode dne, kdy bude příslušným katastrálním úřadem povolen vklad práva vlastnictví k právu stavby zřízeného touto smlouvou na Pozemku 15, ať již na základě prodeje či jakékoli jiného převodu práva stavby ze strany Stavebníka ve prospěch jakékoli třetí osoby.
4. Za zřízení práva stavby na Pozemku 16 náleží Vlastníkovi č. 2 úplata ve výši 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Tato úplata se stává splatnou do třiceti dnů ode dne, kdy bude příslušným katastrálním úřadem povolen vklad práva vlastnictví k právu stavby zřízeného touto smlouvou na Pozemku 16, ať již na základě prodeje či jakékoli jiného převodu práva stavby ze strany Stavebníka ve prospěch jakékoli třetí osoby.
5. Za zřízení práva stavby na Pozemku 19 náleží Vlastníkovi č. 3 úplata ve výši 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Tato úplata se stává splatnou do třiceti dnů ode dne, kdy bude příslušným katastrálním úřadem povolen vklad práva vlastnictví k právu stavby zřízeného touto smlouvou na Pozemku 19, ať již na základě prodeje či jakékoli jiného převodu práva stavby ze strany Stavebníka ve prospěch jakékoli třetí osoby.
6. Za zřízení práva stavby na Pozemku 20 náleží Vlastníkovi č. 3 úplata ve výši 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých). Tato úplata se stává splatnou do třiceti dnů ode dne, kdy bude příslušným katastrálním úřadem povolen vklad práva vlastnictví k právu stavby zřízeného touto smlouvou na Pozemku 20, ať již na základě prodeje či jakékoli jiného převodu práva stavby ze strany Stavebníka ve prospěch jakékoli třetí osoby.
7. Za zřízení práva stavby na Pozemku 21 náleží Vlastníkovi č. 3 úplata ve výši 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých). Tato úplata se stává splatnou do třiceti dnů ode dne, kdy bude příslušným katastrálním úřadem povolen vklad práva vlastnictví k právu stavby zřízeného touto smlouvou na Pozemku 21, ať již na základě prodeje či jakékoli jiného převodu práva stavby ze strany Stavebníka ve prospěch jakékoli třetí osoby.

IV.

Doba zřízení práva stavby

1. **Právo stavby** se zřizuje ve všech případech uvedených v čl. II bodech 1-7 jako dočasné, a to na dobu pěti let ode dne právních účinků vkladu práva stavby do veřejného seznamu.
2. Dobu trvání práva stavby lze prodloužit za podmínek stanovených ustanovením § 1245 OZ. Celková délka trvání práva stavby při prodloužení může přesahovat maximální délku trvání práva stavby stanovenou v ustanovení § 1244 odst. 1 OZ.

V.

Ostatní ujednání

1. Stavebník se zavazuje provést stavbu nejpozději do 5ti let ode dne podpisu této smlouvy. Za okamžik provedení stavby se pro účely této smlouvy rozumí den, k němuž bude stavebník oprávněn stavbu užívat v souladu s platnými právními předpisy, především se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „SZ“), jakož i s příslušnými prováděcími podzákonnými právními předpisy ke SZ.
2. Stavebník se zavazuje zdržet realizace staveb uvedených v čl. II. bez odpovídajících veřejnoprávních povolení dle příslušných ustanovení SZ.
3. Stavebník se zavazuje, že bude všechny vlastníky neprodleně písemně informovat o případných změnách v rozsahu dotčení pozemků, na nichž se zřizuje právo stavby. Jedná se zejména o změny při provádění stavby z důvodů technických, případně z jiných předem nepředvídatelných příčin.
4. Stavebník má ke stavbě stejná práva jako vlastník. Stavebník má povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu.

VI.

Katastr nemovitostí, vznik práva stavby

1. Právo stavby vzniká dle ustanovení 1243 odst. 2 první věta OZ zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).
2. Návrh na zápis práva stavby do katastru nemovitostí bude smluvními stranami sepsán ve dvojím vyhotovení současně s podpisem této smlouvy s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po jedno vyhotovení. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zápis práva stavby do katastru nemovitostí podá příslušnému katastrálnímu úřadu Stavebník nejpozději do tří pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Záležitosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy, zejména právní úpravou zák. č. 89/2012, občanským zákoníkem.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné vůle, prosté omylu, že byly s obsahem této smlouvy seznámeny, zcela mu porozuměly a bez výhrad s ní souhlasí. Na důkaz toho připojují v závěru této smlouvy svoje vlastnoruční podpisy.
4. Tato smlouva je vyhotovena v pěti výtiscích s platností originálu, z nichž alespoň jeden bude ověřen podepsán. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku a jeden výtisk bude přiložen k návrhu na vklad práva stavby do katastru nemovitosti.

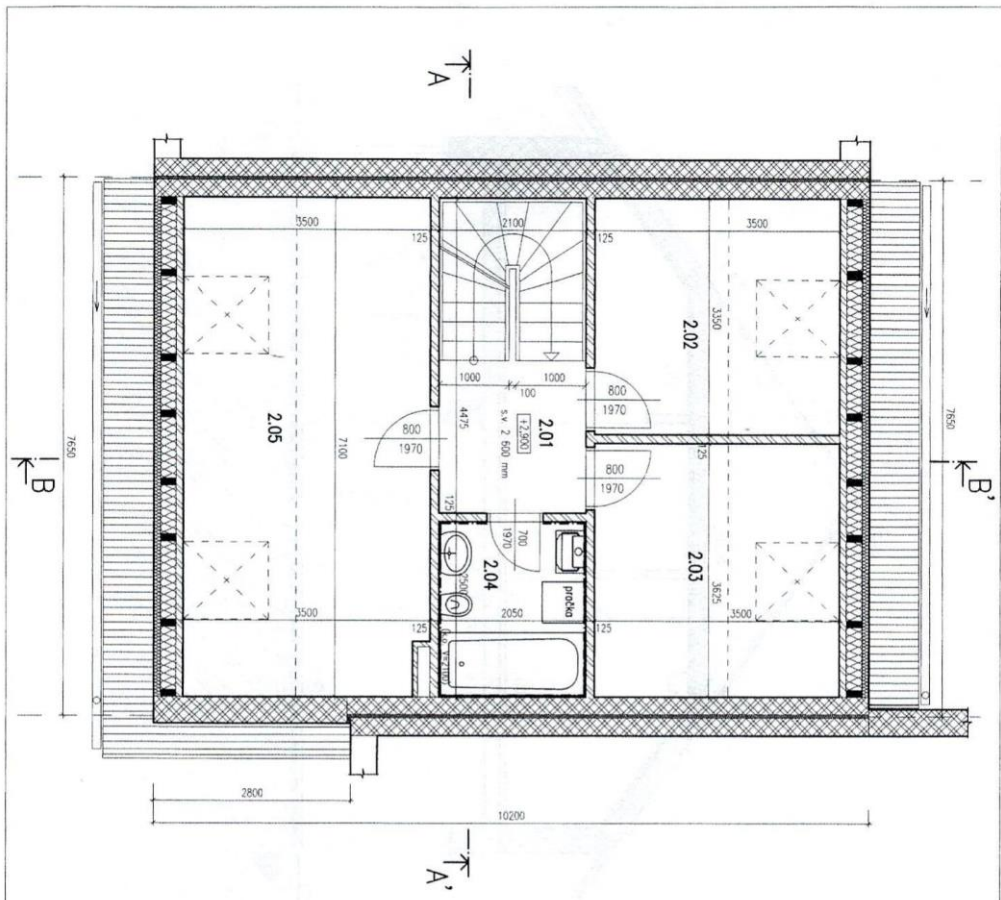
Příloha: - č. 1 - geometrický plán vypracovaný [redacted]
- č. 2 - 8 - plány staveb

V. [redacted] dne [redacted]
[redacted]
[redacted]
Harisberg [redacted]
zastoupena
[redacted]
jednatel

V. [redacted] dne [redacted]
[redacted]
[redacted]
BARANDOV [redacted]
zastoupena
[redacted]
jednatel

V. [redacted] dne [redacted]
[redacted]
Tomáš [redacted]

V. [redacted] dne [redacted]
[redacted]
Nikola [redacted]



LEGENDA MISTNOSTI

POREK MISTNOSTI	Plo. (m ²)	POČETAK	STREŠN. - STROP
2.01	4,8	BEZVODNA MIZOVINA	STREŠN. STROP
2.02	11,7	BEZVODNA MIZOVINA	STREŠN. STROP
2.03	12,8	BEZVODNA MIZOVINA	STREŠN. STROP
2.04	5,3	KOPIRISTAN S WC	STREŠN. STROP + STREŠN. STROP
2.05	24,2	BEZVODNA MIZOVINA	STREŠN. STROP

LEGENDA MATERIÁLU

- ZDVO NISKE VYDUC TL. 375 mm, 300 mm, 250 mm
- ZDVO NISKE VYDUC TL. 125 mm, 75 mm

0,000 = 525,000 m. n. m. Bpv

ČÍSLO PROJEKTANT	PROJEKTANT	DATA
1	PROJEKTANT	1980
2	PROJEKTANT	1980
3	PROJEKTANT	1980
4	PROJEKTANT	1980
5	PROJEKTANT	1980
6	PROJEKTANT	1980
7	PROJEKTANT	1980
8	PROJEKTANT	1980
9	PROJEKTANT	1980
10	PROJEKTANT	1980

podpis z 1980 - 1980 č. 1

Příloha 9: Kupní smlouva



Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají

BARANOV [redacted]

Č. [redacted]

Banka : [redacted]

Číslo účtu : [redacted]

obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [redacted]

jednatel Tomášem [redacted] jednatelem společnosti

dále jen „**Prodávající č.1**“

a

Tomáš [redacted]

RČ: [redacted]

bytem [redacted]

Banka : [redacted]

Číslo účtu : [redacted]

dále jen „**Prodávající č.2**“

a

Aneta [redacted]

RČ: [redacted]

bytem: [redacted]

dále jen („**Kupující**“)

tuto

Kupní smlouvu

dle ustanovení § 2079 a následujících z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Preambule

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou bez jakýchkoli omezení svéprávné a způsobilé uzavřít následující kupní smlouvu.

2. Smluvní strany prohlašují, že se na jejich majetek nevede konkursní ani insolvenční řízení, že se nenacházejí v úpadku ani ve stavu hrozícího úpadku.

I. Předmět smlouvy

1. **Prodávající č. 1** prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. 2104/77 o výměře 22 m2, druhem pozemku orná půda v katastrálním území [REDAKCE], obci [REDAKCE], zapsán na LV [REDAKCE] pro k.ú. [REDAKCE], obec [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro [REDAKCE] kraj, Katastrálního pracoviště [REDAKCE]
2. **Prodávající č.2** prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc.č.2104/75 o výměře 676 m2, druhem pozemku zahrada, v katastrálním území [REDAKCE], obci [REDAKCE], zapsán na LV [REDAKCE] pro k.ú. [REDAKCE], obec [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro [REDAKCE] kraj, Katastrálního pracoviště [REDAKCE]
3. Předmětem této smlouvy je převod pozemku specifikovaného v článku I. odst. 1 této smlouvy, jehož je **Prodávající č.1** výlučným vlastníkem, do výlučného vlastnictví Kupujícího. Dále je předmětem smlouvy převod pozemku specifikovaného v článku I., odst. 2, jehož je **Prodávající č.2** výlučným vlastníkem, do výlučného vlastnictví Kupujícího.

II. Kupní cena

1. Kupní cena pozemku specifikovaného v čl.I, odst.1 této smlouvy byla mezi **Prodávajícím č.1** (plátcem DPH) a Kupujícím dohodnuta jako smluvní a činí 1.500,- Kč včetně DPH za metr čtvereční převáděného pozemku o celkové výměře 22 m2, tedy v celkové výši **33 000,- Kč** včetně DPH.
2. Kupní cena pozemku specifikovaného v čl.I, odst.2 této smlouvy byla mezi **Prodávajícím č.2** (neplátcem DPH) a Kupujícím dohodnuta jako smluvní a činí 1.500,- Kč za metr čtvereční převáděného pozemku o celkové výměře 676 m2, tedy v celkové výši **1 014 000,- Kč**.
3. **Prodávající č. 1** prodává pozemek blíže specifikovaný v článku I., odst.1 této smlouvy Kupujícímu za dohodnutou kupní cenu ve výši **33 000,- Kč** /slovy: třicet tři tisíce korun českých/ včetně DPH.
4. **Prodávající č.2** prodává pozemek blíže specifikovaný v článku I., odst.2 této smlouvy Kupujícímu za dohodnutou kupní cenu ve výši **1 014 000,- Kč** /slovy : jeden milion čtrnáct tisíc korun českých/.
5. Kupující kupuje do svého výlučného vlastnictví nemovitou věc uvedenou v článku I., odst.1 této smlouvy od Prodávajícího č.1 za dohodnutou kupní cenu včetně daně z přidané hodnoty.
6. Kupující kupuje do svého výlučného vlastnictví nemovitou věc uvedenou v článku I., odst.2

této smlouvy od Prodávajícího č.2 za dohodnutou kupní cenu.

7. Kupní cena ve výši **33 000,- Kč** /slovy: třicet tři tisíce korun českých/ včetně DPH bude Kupujícím Prodávajícímu č.1 zcela uhrazena na bankovní účet vedený u [REDACTED], č. [REDACTED] do 7 dnů od podpisu smlouvy Kupujícím.
8. Kupní cena ve výši **1 014 000,- Kč** /slovy: jeden milion čtrnáct tisíc korun českých/ bude Kupujícím Prodávajícímu č.2 zcela uhrazena na bankovní účet vedený u [REDACTED], č. [REDACTED] do 7 dnů od podpisu smlouvy Kupujícím.
9. Smluvní strany prohlašují, že sjednané kupní ceny odpovídají obecným cenám v daném čase a místě.

III.

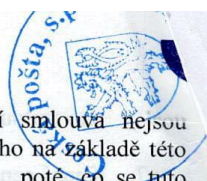
Prohlášení prodávajících a kupujících

1. Prodávající č.1 a Prodávající č.2 shodně prohlašují, že na předmětu této kupní smlouvy neváznou žádné dluhy ani jiné právní povinnosti s výjimkou práva stavby zřízeného pro stavebníka firmu Harisberg [REDACTED] k výstavbě řadového rodinného domu, vzniklé na základě smlouvy o zřízení práva stavby ze dne [REDACTED]
2. Kupující výslovně prohlašuje, že je mu stav kupovaných nemovitých věcí znám, a že si před podpisem této smlouvy převáděné nemovité věci důkladně prohlédl. Kupující dále prohlašuje, že není osobou politicky exponovanou.
3. Prodávající č.1 a Prodávající č.2 shodně prohlašují, že po podpisu této smlouvy nebudou s předmětem převodu nakládat, zejména nepodepíší jinou kupní smlouvu a nezatíží převáděné nemovité věci jinými zástavními právy, věcnými břemeny či jinými vlastnickými omezeními.
4. Prodávající č.1 a Prodávající č.2 se zavazují do 7 dnů od připsání úhrady kupní ceny dle bodů II.3 a II.4. smlouvy na bankovní účty uvedené v bodech II.7. a II.8. smlouvy předložit Katastrálnímu úřadu pro [REDACTED] Katastrálnímu pracovišti [REDACTED] návrh na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
5. Do doby připsání úhrady kupní ceny na bankovní účty Prodávajícího č.1 a Prodávajícího č.2, bude oboustranně podepsaná kupní smlouva s ověřenými podpisy, spolu s oboustranně podepsanými návrhy na vklad uloženy v sídle společnosti Harisberg [REDACTED]

IV.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se vyhotovuje v čtyřech vyhotoveních s tím, že jedno vyhotovení kupní smlouvy s ověřenými podpisy účastníků smlouvy určené pro katastr nemovitostí obdrží zprostředkovatel kupní smlouvy firma Harisberg [REDACTED] Zbylá tři vyhotovení jsou podepsána neověřenými podpisy účastníků, přičemž jedno takové vyhotovení obdrží každý z účastníků této smlouvy.
2. Jestliže orgán příslušný pro vklad vlastnického práva k nemovitým věcem účastníkům této



smlouvy sdělí, že příslušný návrh na vklad anebo případně kupní smlouva nejsou dostatečným základem pro provedení vkladu vlastnického práva vzniklého na základě této smlouvy, poté se smluvní strany zavazují, že bez zbytečného odkladu poté, co se tuto skutečnost dozví, zahájí veškerá potřebná opatření a provedou potřebné právní úkony za účelem nápravy nedostatků v návrhu či případně v kupní smlouvě. Smluvní strany budou postupovat takovým způsobem, aby vklad vlastnického práva Kupujícího byl proveden co možná nejdříve, a to i v případě nutnosti uzavřením nové kupní smlouvy za stejných podmínek, splňující nároky řádného vkladu.

3. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem této kupní smlouvy souhlasí, je projevem jejich pravé a svobodné vůle, a na důkaz toho k této smlouvě připojují své vlastnoruční podpisy.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu. Neuhradí -li Kupující kupní cenu specifikovanou v čl.II odst.3 a v čl.II odst.4 této smlouvy ve sjednané lhůtě, jsou Prodávající č.1 a Prodávající č.2 oprávněni od této smlouvy odstoupit.

V [redacted]

V [redacted]

Prodávající č.1 :

Prodávající č.2 :

[redacted signature]

[redacted signature]

BARANDOV [redacted]
Tomáš [redacted] jednatel

Tomáš [redacted]

Kupující :

[redacted signature]

Aneta [redacted]

Příloha 10: Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu [REDACTED]

Okres: [REDACTED] Obec: [REDACTED]
Kat.území: [REDACTED] List vlastnictví: [REDACTED]

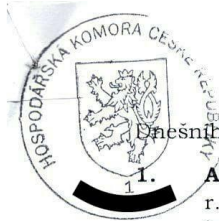
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i> [REDACTED] Aneta, [REDACTED]	[REDACTED]	

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i> <i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
2104/75	676	zahrada		zemědělský půdní fond
2104/77	22	orná půda		zemědělský půdní fond

Příloha 11: Dohoda o předčasném zániku práva stavby



Dnešního dne uzavřely:

1. **Aneta** [redacted]
r. č. [redacted]
bytem [redacted]
[redacted]

na straně jedné
dále jen „vlastník“

a

2. **Harisberg** [redacted]
se sídlem [redacted]
[redacted]
IČ: [redacted]
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [redacted]
[redacted]
zast. jednatelem: [redacted]

na straně druhé
dále jen „stavebník“

tuto

dohodu o předčasném zániku práva stavby

I.

Stavebník a vlastník se dohodli o předčasném zániku práva stavby zřízeného na základě smlouvy o zřízení práva stavby ze dne [redacted], zapsané pod [redacted] na parc. č. 2104/77 a parc. č. 2104/75, které jsou ve výlučném vlastnictví vlastníka a zapsány na [redacted] Katastrálního úřadu pro [redacted]

Jedná se o právo stavby zřízené na dobu pěti let ode dne právních účinků vkladu práva stavby do veřejného seznamu spočívající ve stavbě rodinného domu.

Stavebník prohlašuje, že na parc. č. 2104/77 a parc. č. 2104/75, které jsou ve výlučném vlastnictví vlastníka a zapsány na [redacted] [redacted] nebylo dosud započato se stavbou a tudíž mu nevznikly žádné výdaje související se stavbou.

Účastníci této dohody prohlašují, že souhlasí s předčasným zánikem práva stavby zřízeného na základě smlouvy o zřízení práva stavby ze dne [redacted], zapsané pod [redacted] na parc. č. 2104/77 a parc. č. 2104/75, které jsou ve výlučném vlastnictví vlastníka a zapsány na [redacted] pro [redacted]

II.

Účastníci prohlašují, že s obsahem této dohody o předčasném zániku práva stavby stavebníka souhlasí, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, a na důkaz toho k této smlouvě připojují své vlastnoruční podpisy.

III.

Návrh na vklad výmazu práva stavby do katastru nemovitostí bude sepsán ve dvojím vyhotovení současně s podpisem této dohody s tím, že každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení.

Účastníci se dohodli, že návrh na vklad výmazu práva stavby do příslušného katastru nemovitostí podá vlastník, a to do tří dnů ode dne podpisu dohody a návrhu na vklad.

Účastníci se zároveň dohodli pro případ, že by nedošlo podle této dohody o předčasném zániku práva stavby k výmazu práva stavby na pozemcích ve vlastnictví vlastníka, tj. k parc. č. 2104/77 a parc. č. 2104/75 z formálních důvodů nebo z důvodu nesplnění některé zákonné podmínky pro předčasný zánik práva stavby a výmaz práva stavby z katastru nemovitostí, zavazují, že ve lhůtě stanovené ve výzvě nebo v rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy k opravě či doručení zamítnutí návrhu na vklad, tento doplnit nebo doložit požadované listiny nebo skutečnosti, popřípadě v téže lhůtě uzavřít dodatek k této dohodě či dohodu o stejném obsahu tak, aby vytýkané vady byly odstraněny a aby byly splněny zákonné podmínky pro provedení zápisu do katastru nemovitostí. Smluvní strany jsou povinny si poskytnout maximální součinnost k tomu, aby došlo v katastru nemovitostí ke změně v osobě stavebníka na vlastníka.

IV.

Účastníci této dohody prohlašují, že tato dohoda je projevem jejich pravé a svobodné vůle, s jejím obsahem se řádně seznámili a tuto dohodu podepisují bez jakýchkoliv výhrad.

V [redacted] dne [redacted]

Aneta [redacted]

V [redacted] dne [redacted]

Harisberg [redacted]

Příloha 12: Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu [redacted]

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Harisberg [redacted] [redacted]		

B Nemovitosti			
Práva stavby		Účel	Způsob ochrany
			Platnost do
Právo stavby	rodinný dům		09.06.2022
k pozemku p.č.:	2104/75, [redacted] 2104/77, [redacted]		
Právo stavby	rodinný dům		09.06.2022
k pozemku p.č.:	2104/111, [redacted] 2104/119, [redacted] 4108/24, [redacted]		
Právo stavby	rodinný dům		09.06.2022
k pozemku p.č.:	2104/112, [redacted] 2104/120, [redacted] 4108/25, [redacted]		
Právo stavby	rodinný dům		09.06.2022
k pozemku p.č.:	2104/113, [redacted] 2104/114, [redacted] 2104/122, [redacted] 4108/17, [redacted]		
Právo stavby	rodinný dům		09.06.2022
k pozemku p.č.:	2104/65, [redacted] 2104/115, [redacted] 4108/26, [redacted]		
Právo stavby	rodinný dům		09.06.2022
k pozemku p.č.:	2104/116, [redacted] 2104/118, [redacted] 4108/27, [redacted]		
Právo stavby	rodinný dům		09.06.2022
k pozemku p.č.:	2104/76, [redacted] 2104/117, [redacted] 2104/121, [redacted]		

B1 Jiná práva - **Bez zápisu**

C Omezení vlastnického práva - **Bez zápisu**

D Jiné zápisy - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o zřízení práva stavby ze dne 08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2017. Zápis proveden dne 04.07.2017.

Pro: **Harisberg** [redacted]
 [redacted]

RČ/IČO: [redacted]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Příloha 13: Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu [REDAKCE]

Okres: [REDAKCE] Obec: [REDAKCE]
 Kat.území: [REDAKCE] List vlastnictví: [REDAKCE]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Harisberg [REDAKCE] [REDAKCE]	[REDAKCE]	

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4481/2		7 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Práva stavby		Účel	Způsob ochrany	Platnost do
P	Právo stavby	rodinný dům		09.06.2022
	k pozemku p.č.:	2104/113, [REDAKCE] 2104/114, [REDAKCE] 2104/122, [REDAKCE] 4108/17, [REDAKCE]		
	Právo stavby	rodinný dům		09.06.2022
	k pozemku p.č.:	2104/116, [REDAKCE] 2104/118, [REDAKCE] 4108/27, [REDAKCE]		
	Právo stavby	rodinný dům		09.06.2022
	k pozemku p.č.:	2104/76, [REDAKCE] 2104/117, [REDAKCE] 2104/121, [REDAKCE]		

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1	Jiná práva - Bez zápisu
-----------	--------------------------------