

# Stavba ve světle nového občanského zákoníku

*Začátkem tohoto roku se na poli právním udála velká změna. Ano, máme na mysli nový občanský zákoník, jehož přijetí přineslo početné změny v mnoha ohledech, včetně významné oblasti nemovitostí.*

TEXT: ANNA DOLEJSKÁ

Majitelé nebo ti, kteří se chystají majiteli nemovitosti stát, by se měli seznámit se změnami, které se dotkly vlastnictví, prodeje, koupě, dědění a ostatního nakládání s nemovitostmi, a které mají samozřejmě dopad na další praktické stránky spojené s vlastnictvím domů a bytů.

## Pojetí stavby a pozemku po 1. lednu 2014

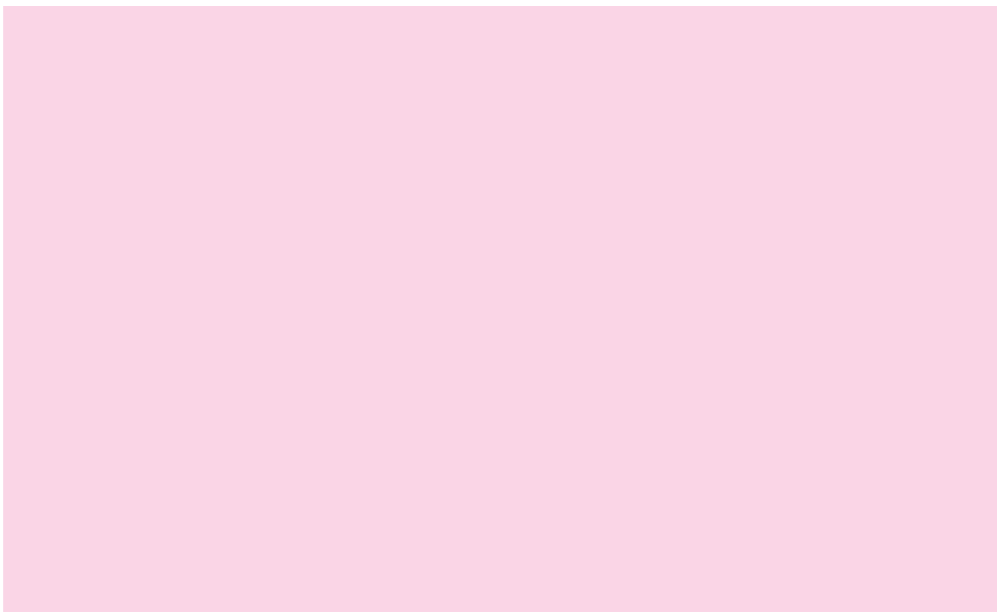
Od 1. ledna se významně změnilo zákonné pojetí stavby. Stavba jako taková přestává být samostatnou nemovitostí a stává se součástí pozemku. Ze dvou nemovitostí máme automaticky jednu. Stavba bude do budoucna už jen pouze následovat osud pozemku. Tento fakt je důsledkem návratu k zásadě, jejíž podstata tkívá v tom, že *povrch ustupuje půdě*, jinak také „*superficies solo cedit*“. Jde vlastně o velmi starý princip, známý již z dob římského práva, který byl v našem právním řádu nahrazen v roce 1951 principem opačným, jak jsme ho znali dosud.

Součástí pozemku se stává prostor nad i pod jeho povrchem. Výjimku tvoří dočasné stavby (nikoli ovšem podle stavebního zákona, nýbrž provázané s právem stavby popsaném níže) a inženýrské sítě (vodovody, kanalizace), přestože mohou být s pozemkem spojeny. Samostatnou nemovitostí jsou potom podle zákona *podzemní stavby se samostatným účelovým určením* (metro, garáž, vinný sklípek). Máte-li tedy například právě vinný sklípek, uvedená zásada se vás týkat nebude, k pozemku „nepřiroste“.

Jedním z praktických dopadů uvedené zásady je nemožnost prodeje samotné stavby nebo samotného pozemku ze strany vlastníka, je-li totožnou osobou. Vždy bude prodávat pouze jednu věc, která je dohromady tvořena pozemkem a stavbou.

## Princip sjednocování

Mnoho lidí se s nástupem nového občanského zákoníku obávala toho, že budou nuceni odkoupit pozemek, na kterém je umístěna jejich stavba. To samozřejmě neplatí a tyto



obavy nemají ani žádný zákonný základ. Sjednocování se bude dít zcela přirozeně, nikdo nebude nucen odkupovat ani prodávat. Hovoříme-li tedy o situaci, kdy vlastník pozemku je k 1. lednu tohoto roku odlišný od vlastníka stavby, bude tomu tak i nadále. Teprve, rozhodne-li se například vlastník stavby tuto prodat, má ze zákona povinnost nabídnout ji ke koupi nejprve vlastníku pozemku. To platí i naopak. Obě strany totiž mají vůči sobě zákonné předkupní právo. Právě to by mělo dopomoci postupnému naplňování účelu zákona, kterým je slučování staveb s pozemky v rukou jednoho vlastníka. K tomu ještě nutno podotknout, že vlastníci bytových jednotek v bytových domech nejsou ani po 1. lednu vázani výše popsaným zákonným předkupním právem. Budou tedy moci prodávat svoje jednotky stejně volně, jako doposud. Jednotka – byt a podíl na nemovitě věci totiž představuje zvláštní druh nemovitosti.

## Chystáte se stavět?

Ti, kteří se chystají postavit dům na vlastním pozemku, musejí počítat s tím, že vznikající stavba k němu bude automaticky přirůstat,

## PRAKTICKÝ PŘÍKLAD

Pan Karel je vlastníkem rodinného domu, který ovšem stojí na pozemku pana Mirka. Pan Karel se rozhodne v tomto roce prodat svůj dům, z čehož chce investovat do nového. Pozor. Nesmí zapomenout na povinnost, kterou mu ukládá zákon. Podle něj je povinen dům nabídnout ke koupi nejprve panu Mirkovi. Odmítne-li pan Mirek koupit nabízenou nemovitost stojící na jeho pozemku, má pan Karel možnost nabídnout svůj dům komukoli, ale předkupní právo pana Mirka nezaniká. Bude ho mít nyní v novému majiteli a ten zase v novému panu Mirkovi, kdyby se rozhodl předkupit k prodeji svého pozemku.

neboť stavba jako taková už není samostatnou nemovitostí. Může ovšem nastat situace, kdy nebudete mít možnost stavět na vlastním pozemku a budete chtít využít pozemek cizí. Tady pozor. Doposud bylo možné stavět na cizím pozemku se souhlasem jeho vlastníka, byť jen ústním. Avšak nyní, vzhledem k výše popsanému novému pravidlu, by stavba vznikající na cizím pozemku nepatřila tomu, kdo ji postavil, ale zhodnotovala by pozemek

svého majitele. Nejprve je tedy třeba danou situaci právně správně upravit.

## Právo stavby

Jako řešení se nabízí staronový institut spočívající ve zřízení tzv. práva stavby, nejčastěji na základě smlouvy. Majiteli zmíněného práva potom nic nebrání postavit a omezenou dobu také vlastnit stavbu umístěnou na cizím pozemku. Má to jeden háček. Účelem zákona je, jak již bylo řečeno, postupné sjednocení pozemků a staveb na nich stojících do rukou

TIP
<p>ty i právníci a publicisté spojili síly, aby sepsali všechny změny, které přináší nový občanský zákoník, a to tak, aby si to s chutí přečetli laik. Vydalo nakladatelství Grada, 304 stran, cena 299 Kč.</p>

téhož majitele. Právo stavby je proto možné zřídit pouze na dobu omezenou v délce trvání nejdéle 99 let. Může být samozřejmě sjednáno i na dobu kratší. Po vypršení dané doby náleží majiteli práva stavby náhrada ve výši poloviny aktuální ceny stavby, není-li ve smlouvě ujednáno jiné vyrovnání. Vzhledem k tomu, že samotné právo stavby je nemovitou věcí, zapisuje se do katastru. Stavebník má po dobu trvání tohoto práva postavení totožné s vlastníkem, případně požívatelem. Právo stavby lze zřídit nejen za účelem výstavby nového domu, ale také například k modernizaci stávající.

## Nájemní smlouva

Popsaný institut ale není jedinou možností, jak legálně využívat cizí pozemek. Pokud majitel pozemku a stavebník usoudí, že je pro ně výhodnější zvolit některý z dalších institutů, který nabízí nový občanský zákoník, mohou tak učinit. Mohou například uzavřít nájemní smlouvu, jejímž předmětem bude konkrétní pozemek nebo mohou pozemek zatížit věcným břemenem tak, jak to bylo možné doposud.

Co z toho plyne? Chystáte-li se stavět na cizím pozemku, doporučujeme dobře ošetřit právní vztahy s jeho stávajícím

vlastníkem. Máte-li možnost, konkrétní situaci zkonzultujte také s advokátem.

## Jak to bude s hypotékami?

Zásadní změna v pojetí stavby, která přišla s novým občanským zákoníkem, bude mít v některých případech dopad i na čerpání hypoték. Pokud máte rozestavěnou stavbu na cizím pozemku, na kterou čerpáte nebo chcete čerpat hypotéku a nestihli jste provést její zápis do katastru nemovitostí před účinností nového občanského zákoníku, nyní už vám to zákoník neumožní. Pravděpodobně budete muset složitě dokládat, že stavba byla před 1. lednem tohoto roku v takovém stadiu rozestavěnosti, že bylo možné nechat ji do katastru nemovitostí zapsat (obvodové stěny alespoň do 1. patra). Na rozestavěné nemovitosti bez zápisu v katastru potom totiž může být problematické čerpat hypotéku. Není-li stavba zapsána v katastru nemovitostí, nelze k ní zřídit zástavní právo a tím pádem ani čerpat hypoteční úvěr. Řešením může být zřízení práva stavby, které jako věc nemovitou a zapisovanou můžete zastavit. Zastavit samozřejmě můžete i jinou nemovitost, kterou případně vlastníte.

Pro smlouvy uzavřené do konce roku 2013 platí, že by měly doběhnout za stejných podmínek, za kterých byly uzavřeny. ✘

## MÁTE NĚJAKÝ DOTAZ?

Změnám spojeným s přijetím nového občanského zákoníku a souvisejícím s institutem nemovitostí se budeme v novatě podrobněji v dalších dílech této rubriky. Budeme se také zabývat konkrétními dotazy, které k nám do redakce posíláte.

## AUTOR

Anna Dolejská je absolventkou Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze. Nyní pracuje v pražské advokátní kanceláři a zabývá se nyní mimo jiné dopady nového občanského zákoníku na dotčené oblasti.