



Vaše značka:

ze dne:

Č. j.: JIH/052390/16/OPR/Hoj
Sp. zn. S-JIH/052390/16/OPR/2 INF 135/2016
Vyřizuje Mgr. Martin Hojecký
Telefon: + 420 599 430 285
Fax: + 420 599 430 416
E-mail: martin.hojecky@ovajih.cz

pan



Datum: 2016-08-17

Vyjádření k žádosti o poskytnutí informací

Vážený pane,

dne 3. 8. 2016 jste zaslal na Úřad městského obvodu Ostrava-Jih (dále jen „povinný“) žádost o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „Inf. zákon“), čj. JIH/052390/16/OPR. Váš dotaz se týkal rekonstrukce OC Odry, a to smlouvy o výpůjčce a právu provést stavbu č.17/014/1243/08/Wyb a smlouvy o nájmu nemovitosti a právu prost stavbu č.7/014/181/09/Tóth. Konkrétně jste položil níže uvedené dotazy, na které Vám současně odpovídáme:

1) kdy dle smlouvy o výpůjčce a právu provést stavbu, č.17/014/1243/08/Wyb, ze dne 21. 10. 2008 vzniklo právo stavby tím, že právo stavby bylo zapsáno do katastru nemovitostí (pokud vůbec),

Právo stavby nebylo zapsáno do katastru nemovitostí.

2) kdy dle smlouvy o nájmu nemovitosti a právu provést stavbu, č. 7/014/181/09/Tóth, ze dne 15. 6. 2009 vzniklo právo stavby tím, že právo stavba bylo zapsáno do katastru nemovitostí (pokud vůbec),

Viz bod 1.

3) dostal už stavební úřad projekt úprav a žádost o zahájení samostatného řízení na vnitřní úpravy předpokládané restaurace a kavárny s nočním provozem, a pokud ano, kdy se to stalo?

Stavební úřad tento projekt dosud neobdržel a samostatné řízení na vnitřní úpravy restaurace a kavárny s nočním provozem nebylo rovněž zahájeno.

Na Váš dotaz týkající se práva stavby dle ustanovení § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jsme Vám odpovídali již několikrát. Protože jste podstatu tohoto institutu zřejmě nepochopil, zasíláme Vám v příloze tohoto dopisu výňatek z důvodové zprávy k občanskému zákoníku vztahující se k ustanovením §§ 1240 – 1249. Zde je uveden stručný výklad pojmu právo stavby tak, jak jej chápe občanský zákoník.

Děkujeme Vám za Vámi projevený zájem o věci veřejné a o výsledky naší práce.

S pozdravem



Mgr. Martin Hojecký
právník

Příloha: kopie výňatku z důvodové zprávy k občanskému zákoníku

Navržená ustanovení sledují úpravu situací dosud u nás zákonem neřešených a v teorii vykládaných různými způsoby. Tak např. se po zrušení někdejšího institutu bezpodílového spoluvlastnictví manželů setrvale kladla otázka, jakým právním režimem se vlastně spravují věci ve společném jmění manželů. Společenství jmění může vzniknout z různých právních důvodů - ze smlouvy, a to pojmenované, typicky ze smlouvy, kterou se zakládá společnost nebo ze smlouvy, na jejímž základě věřitelé likvidované právnické osoby převezmou likvidační podstatu (§ 204), i ze smlouvy nepojmenované. Může ale vzniknout i z jiných právních skutečností. Příkladem může být společenství dědiců v době od smrti zůstavitele do doby, než jim bude nabytí dědictví potvrzeno.

Na rozdíl od spoluvlastnictví, které se vždy týká jediné věci a kdy spoluvlastníci jsou osobami, jejichž vzájemný poměr se odvozuje právě jen ze vztahu k téže věci, je společenství poměrem nejméně dvou osob, který na věcných předmětech nikterak závislý není. Společenství se k věcem může vztahovat, ale také nemusí. Zatímco spoluvlastnictví je závislé na existenci věci, společenství je na existenci věci nezávislé - rozhodně nezaniká se zánikem věci. Typickým příkladem je společnost, která nezanikne ani zánikem věcí, které byly do společnosti vneseny nebo které byly za jejího trvání pro společenství získány. Zvláštní povahu společenství jmění zamýšlejí tato ustanovení vyjádřit. Nutně se jedná o ustanovení z valné části blanketní, odkazující na příslušné speciální úpravy.

K § 1240 až 1249:

Již návrh koncepce občanského zákoníku z r. 1996 předpokládal obnovení někdejšího institutu práva stavby. V české juristické terminologii se pro označení tohoto věcného práva používá buď názvu „stavební právo“ (tak také návrh občanského zákoníku z r. 1937), anebo „právo stavby“ (tak např. i návrh koncepce z r. 1996). Zvolen byl termín posledně uvedený, neboť označení „stavební právo“ není vyhovující, jsouc již vyhrazeno názvu dílčí právnické disciplíny a poukazujíc spíše k stavebnímu zákonu než k zvláštnímu věcnému právu.

V našem právním prostředí bylo právo stavby upraveno zák. č. 86/1912 ř.z., o právu stavby, jednak velmi zdařilým zák. č. 88/1947 Sb., o právu stavby, který však platil jen krátkou dobu, byv v r. 1950 nahrazen stručnou a deformovanou úpravou občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. (§ 160 až 165). Od r. 1964 již v našem právu upraveno není. Návrh vychází z úpravy provedené zákonem z r. 1947, přihlíží však také k osnově předválečného československého zákoníku a k výsledkům prací subkomitétu pro věcná práva z r. 1924, stejně jako k aktuálním zákonným úpravám v některých evropských státech. Ze standardních zákoníků kontinentální Evropy zná právo stavby např. zákoník nizozemský (5: čl. 101 a násl.)

nebo švýcarský (čl. 779); jiné státy (např. Rakousko) vyhrazují tuto úpravu zvláštním zákonům. S moderní úpravou práva stavby přišel nejprve německý BGB v § 1018 a násl. (tato úprava byla později nahrazena nařízením z r. 1919). Nejednalo se však o institut zcela nový; generoval se v evropském právu už od římských dob. Na počátku 20. stol. se institucionalizace práva stavby odvíjela od myšlenky socializace bydlení a umožnění výstavby levných dělnických bytů. Postupem času se však ukázalo, že možnosti využití práva stavby jsou mnohem širší a že může být praktické jeho využití nejen k bytovým účelům, ale i pro jiná stavební díla.

Osnova rozdílně od práva švýcarského, ale shodně s právem německým, rakouským a nizozemským nepojímá právo stavby jako služebnost, ale jako zvláštní věcné právo. To je odůvodněno tím, že služebnost předpokládá nějaký vztah jednoho pozemku k druhému, anebo spojení s nějakou osobou. Právo stavby nemůže být vzhledem k jeho převoditelnosti a dědičnosti takto omezeno. Osnova se odchýlila od koncepce z r. 1996 a nechápe jako nemovitou věc stavbu, k níž právo stavby svědčí, nýbrž považuje samo právo stavby, jako právo věcné, za nemovitou věc (zákonná ustanovení o nemovitých věcech se sice aplikují i na stavbu, ta však není samostatnou věcí). Toto pojetí odpovídá jak tuzemské tradici, tak koncepci evropských zákoníků a superficiální zásadě vyjádřené již v obecné části (§ 506). Plyne z něho mj. i to, že případný zánik samotné stavby nemá na existenci práva stavby vliv.

Právo stavby je tedy pojato jako speciální věcné právo stavebníka mít stavbu na pozemku jiného vlastníka. Osoba, jíž toto právo svědčí, se ve shodě s klasickou terminologií označuje jako stavebník. Bere se v úvahu rovněž pojetí stavebníka v § 3 odst. 2 stavebního zákona; vymezení tohoto pojmu tam je však konstruováno jen pro potřeby stavebního zákona jako předpisu veřejného práva, a to zásadně nebrání paralelnímu použití stejného slova pro oblast práva soukromého, tím spíše, že významy, v nichž se používá, nejsou protikladné. (České právo před r. 1950 vycházelo terminologicky ze stejného pojetí. Při rekodifikačním projektu z předválečné doby se subkomitét pro věcná práva zabýval stejným problémem a uvedl, že proti označení vlastníka práva stavby jako stavebníka bylo „namítáno, že podle stavebního řádu je to ten, pro koho se stavba provádí. Než rozšířený obsah tohoto slova nemůže vésti k nějakému zmatku.“)

Podstata práva stavby je v tom, že jako věcné právo s povahou nemovité věci zatěžuje cizí pozemek tak, že osoba, jíž toto právo patří, je oprávněna mít na tomto pozemku stavbu. V § 1240 se záměrně mluví o celé stavbě, aby bylo zřejmé, že právo stavby nelze zřídit jen k části stavby nebo snad k jednotlivým podlažím budovy apod. Právo „mít stavbu“ zahrnuje buď právo stavbu na pozemku ještě nezastavěném nově vybudovat, anebo již zřízenou stavbu

převzít a „mít“ (zejména za účelem rekonstrukce, modernizace a dalšího využití). Osnova setrvává na tradičním pojetí institutu a odmítá spojit právo stavby s jiným dílem, než právě se stavbou (šířeji chápe právo stavby nizozemský zákoník). K pozemku, na němž váznou takové závady, které se přičí účelu stavby, nelze právo stavby zřídit.

Právo stavby lze zřídit smlouvou nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci; rozhodnutím však jen v případě, že tak stanoví zákon. Osnova přiznává takovou kompetenci jen soudu při vypořádání spoluvlastnictví rozdělením společné věci (§ 1145). Není vyloučeno ani vydržení práva stavby.

Právo stavby lze zřídit jen jako dočasné (§ 1244). Vzniká otázka, zda je nutné omezit trvání práva stavby zákonem, anebo má-li se zákon spokojit jen s obecným stanovením jeho dočasnosti. Rakouský zákon stanovil původně minimální hranici 30 let, maximální pak v trvání 80 let, po úpravě z r. 1990 zvolil minimální hranici desetiletou a maximální vymezil délkou 100 let. Naproti tomu právo německé nebo nizozemské podobná omezení nestanovilo. Stejným směrem se vydaly i přípravné práce na naší předválečné rekonstrukci, ovlivnivší pozdější zák. č. 88/1947 Sb. s odůvodněním, že časové omezení trvání tohoto práva zákonem není vhodné a že si sociální život sám lépe dokáže vymezit hranice jeho trvání. Přesto se osnova přiklání k jeho časovému omezení. Vzhledem k tomu, že právo stavby lze i vydržet, je zapotřebí stanovit, na jakou dobu se právo stavby vydržením nabývá. Navrhuje se stanovit tuto dobu jako čtyřicetiletou, přičemž se pro výjimečné případy navrhuje, aby soud mohl tuto dobu v zájmu spravedlnosti zkrátit nebo prodloužit. Právo domáhat se takové změny je právem majetkovým; promlčuje se v obecné době.

Časové omezení práva stavby vyvolává určité specifické důsledky. Právo stavby může být předmětem zástavy, ale jeho zánikem zanikají spolu s ním i jeho zatížení. Proto musí věřitel, který se zajistí takovou zástavou, počítat s omezeným trváním zástavy a přijmout ji jen k takovému zajištění pohledávky, které zástava hodnotou a trváním odpovídá. Jiný důsledek této časovosti práva stavby musí být upraven výslovně (§ 1245). Právo stavby zřízené na určitou dobu může být eventuelně prodlouženo. K tomu však může dojít jen se svolením těch osob, které jsou na nemovité věci zatížené právem stavby zapsány se svými zatíženími v následujícím pořadí.

Vyloučení rozvazovací podmínky (§ 1246) při právu stavby je samozřejmým důsledkem jeho povahy. Připuštění takové podmínky by znamenalo učinit trvání práva stavby vůbec nejistým, tudíž i jeho nezpůsobilost stát se jistotou (vyjma případ zajištění pohledávek vlastníka pozemku), což by nebylo z mnoha praktických důvodů žádoucí.

Právo stavby může být zřízeno bezúplatně i za úplatu. Úplata může být sjednána jako jednorázová, ale i v opětujících se dávkách (stavební plat). Stavební plat může být zapsán jako reálné břemeno váznoucí na právu stavby do veřejného seznamu (srov. § 1253). Ustanovení § 1247 přirozeně nebrání, aby právo stavby posloužilo vůči stavebnímu platu jako zástava apod. Fixace stavebního platu (stejně jako trvání práva stavby) jsou základními předpoklady, za nichž stavebník stavbu podnikne. Výše stavebního platu musí být proto vyjádřena již ve smlouvě. To nevylučuje stanovení stavebního platu v částkách různě vysokých pro jednotlivá období ani ujednání sledující zachování hodnoty dávek (typicky inflační a deflační doložkou). V tomto směru se recipuje konstrukce přijatá novelou rakouského zákona z r. 1990, včetně zákazu ujednání spojujících změnu výše stavebního platu s vývojem ceny nemovitých věcí. Podstata je ale v tom, že i tyto změny musí být přesně vyjádřeny již ve smlouvě tak, aby později stavební plat nemohl být libovolně měněn.

Je-li právo stavby pojato jako trvajícím po určitou dobu evidovanou ve veřejných knihách, resp. ve veřejném seznamu, není žádoucí - právě proto, že samo může být zatíženo jinými věcnými právy - aby skončilo dříve, než uplyne doba jeho trvání zapsaná ve veřejném seznamu. To řeší § 1248. Před uplynutím stanovené doby nemůže být stavební právo z veřejného seznamu vymazáno, ledaže k tomu dají svolení ti, kdo mají na stavebním právu zapsána svá práva. Jinak lze jeho předčasný výmaz provést jen s výhradou těchto práv (§ 1249).

K § 1250 až 1256:

Podle § 1243 odst. 2 mohou mít vůči třetím osobám účinky jen ta ujednání vlastníka pozemku se stavebníkem, která jsou zapsána do veřejného seznamu. K tomu může dojít typicky při užívání vlastníka pozemku, ale vyloučena nejsou ani vlastnická omezení stavebníka v právu stavby. Jinak platí základní pravidla § 1250, že stavebník má k stavbě též práva jako vlastník a k zatíženému pozemku stejná práva, jako poživatel.

Skutečnost, že stavebníkovi může být uloženo provést stavbu do určité doby, má svůj základ a důvod v celém pojetí stavebního práva. Ačkoli 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 (§ 1251). Ve shodě s tímto účelem osnova počítá s povinností stavebníka udržovat stavbu v dobrém stavu a případně ji pojistit. Vlastník si rovněž může vyhradit, že je třeba jeho souhlas, jak se stavba provede, změní nebo obnoví. Chce-li, může si tak chránit svůj zájem, aby na