

bnt

attorneys-at-law

Advokáti ve střední a východní Evropě



NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK

první zkušenosti z praxe

Mgr. Tomáš Běhounek
advokát, partner

bnt attorneys-at-law s.r.o.
V Praze dne 19. června 2014



Rozdělení pozemku pod existující stavbou



- stavba součástí pozemku
- k rozdělení pozemku je nutný souhlas KÚ s očíslováním parcel a rozhodnutí SÚ o dělení pozemku, ev. neformální souhlas
- KÚ přidělil parcelní č., SÚ odmítl vydat rozhodnutí/souhlas s odkazem na skutečnost, že stavba je součástí pozemku a že to není fakticky možné



- výjimka ZVZ - neaplikuje se, pokud je předmětem nabytí, nájem nebo pacht existujících nemovitostí, bytů či nebytových prostor nebo s nimi souvisejících práv,... (§18(1) písm. d) ZVZ)
- rozhodovací praxe ÚOHS – v případě nájmu rozšiřuje i na budoucí nájemní smlouvu
- je stavba, která je součástí pozemku „existující nemovitostí“ z hlediska ZVZ?



- pokud někdo převezme „*veškerý majetek nebo jeho poměrně určenou část*“ stává se společně a nerozdílně se zcizitelem dlužníkem z dluhů, které s převzatým majetkem souvisí a o nichž nabyvatel při uzavření smlouvy věděl nebo musel vědět (§1893)
- mezi osobami blízkými ještě přísnější úprava



- věcné právo stavebníka mít stavbu na pozemku jiného vlastníka (nejen postavit, i držet, užívat apod.)
- při zřízení stavby na cizím pozemku – dle StZ je nutný souhlas s umístěním stavby pro ÚR, a „*právo založené smlouvou provést stavbu*“ pro SP
- StZ nedefinuje právo založené smlouvou provést stavbu – může být věcné břemeno, nájemní smlouvu, právo stavby apod.
- některé SÚ vykládají, že pouze právo stavby je jediný titul pro stavbu na cizím pozemku dle StZ



- náhrady při zániku práva stavby
- dle NOZ si strany mohou dohodnout
 - úplatu za zřízení práva stavby
 - náhrada při zániku práva stavby – dle NOZ polovina hodnoty stavby (§1255)
- aktuální praxe – 0 Kč

Zákaz zatížení nebo zcizení obecně a u práva stavby



- může být zřízen jako věcné právo (1761)
- KatZ jej popisuje obráceně jako „zákaz zcizení nebo zatížení“
- u práva stavby jiný institut – „výhrada souhlasu k zatížení práva stavby“
- vylučuje speciální úprava u práva stavby možnost zřídit „zákaz zatížení nebo zcizení“ ?



- nově „privátní prodej“ za podmínek §1315(2)
- při prodeji v rámci exekuce zaniká s určitými výjimkami právo odpovídající věcnému břemeni, nájemní právo nebo pachtovní právo, předkupní právo, výhrady apod.
- při „privátním prodeji“ nabyvatel tyto závady převezme, nezaniknou



- domněnka přechodu dluhu zajištěného zástavním právem při převodu nemovitosti zapsané v KN (§1888(2))
- uvolnění zástavního práva (§1380)



- KÚ informuje o tom, že právní poměry jsou dotčeny změnou vlastníka nemovitosti a jiného oprávněného
- povolit vklad lze nejdříve 20 dnů po odeslání informace
- lhůta pro vydání rozhodnutí o povolení vkladu dle KÚ běží až od uplynutí 20ti denní lhůty



- praxe en bloc neakceptovala novoty u nájmu komerčních prostor dle NOZ
- skončení nájmu a různé úrovně porušení povinností
 - a) podstatné porušení povinností – odstoupení
 - b) porušení povinností zvlášť závažným způsobem – výpověď bez VD
 - a) hrubé porušení povinností – výpověď s VD



- záhada §2311
- zápis nájmu do KN
- změna vlastníka
- náhrada za převzetí zákaznické základny
- ...



Děkuji za pozornost!

Mgr. Tomáš Běhounek
advokát, partner
tomas.behounek@bnt.eu

bnt

attorneys-at-law

Advokáti ve střední a východní Evropě



bnt attorneys-at-law s.r.o.
advokátní kancelář

Slovanský dům (budova B/C)
Na příkopě 859/22
110 00 Praha 1
Česká republika

Tel.: +420 222 929 301

Fax: +420 222 929 341

E-mail: info.cz@bnt.eu

Web: www.bnt.eu

bnt
attorneys-at-law