



Diskusní setkání

NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK - zkušenosti z praxe (II. díl)

Mgr. Tomáš Běhounek
advokát, partner

bnt attorneys-at-law s.r.o.
V Praze dne 1. října 2014





- 1. Stavby na cizím pozemku a právo stavby**
- 2. Omezení dispozic s nemovitostmi**
- 3. Nezbytná cesta v KN**



Stavba zřizovaná na vlastním a cizím pozemku zároveň

- k povolení stavby je potřeba právo stavebníka založené smlouvou (za podmínek StZ)
- stavba se stane součástí dvou pozemků, pokud ale již stojí, aplikují se přechodná ustanovení NOZ§3054 a § 3059
- oprávnění ke stavbě zajišťuje jen smluvní titul



Stavba zřizovaná na vlastním a cizím pozemku zároveň

- pokud se nejedná o přestavek, v takovém případě pozemek pod přestavkem přechází do vlastnictví stavebníka!
- přestavek – v investiční výstavbě prakticky vyloučen
- jaký bude postup soudů a stavebních úřadů po zániku titulu?



Stavba zřizovaná na vlastním a cizím pozemku zároveň

- projekty připravované do konce roku 2013, stavebník má omezený titul dle OZ, ale dosud nezřídil stavbu
- aplikace NOZ - stavba se stane součástí pozemku a např. nájemní vztah nezajistí právo nakládat se stavbou

**V PRAXI JSOU STAVBY NA CIZÍM POZEMKU
KRITICKY PODCEŇOVÁNY!!!**



Právo stavby

- rozsah práva stavby – při developerské výstavbě by nemělo zahrnovat, jen pozemek pod stavbou, nutné řešit komplexně oplocení, komunikace, sítě apod.
- zánik práva stavby zřeknutím se – právo stavby přechází na vlastníka, ale nezaniká, lze zřídit ve svůj prospěch a pak disponovat?
- zákaz zcizení nebo zatížení práva stavby doporučován



Právo stavby v německé úpravě

- výslovně řeší možnost sjednat, že veřejnoprávní (a soukromoprávní) poplatky a výdaje spojené s pozemkem nese stavebník
- praktické s ohledem na např. napojení na síť – napojujeme pozemek, stavbu nebo právo stavby?



Právo stavby v německé úpravě

- „**Heimfall**“ nárok vlastníka pozemku při splnění sjednaných podmínek na zánik práva stavby nebo na převod na třetí osobu dle požadavku vlastníka pozemku
- vlastník nemůže mít zřízené právo k vlastnímu pozemku



Právo stavby v německém právu

- není nutné zřizovat na dobu neurčitou, ale v praxi sjednáváno na dobu určitou
- náhrada při zániku sjednaná, pokud vlastník nabídne prodloužení práva stavby, pak se zbaví povinnosti hradit náhradu



Právo stavby

- otázka freehold/leasehold bude více řešena v rámci financování akvizic
- předmětem zajištění bude právo stavby jako věc nemovitá



Nabytí vlastnického práva od neoprávněného

- ochrana dobrověrných nabyvatelů dle § 984 čeká na uvedení do praxe a první soudní rozhodnutí
- zatím nedochází k omezování prověřování nabývacích titulů v rámci due diligence na 3 roky



Omezení nakládání s nemovitostmi

- zákaz zcizení nebo zatížení – nový standard aplikovaný bankami
- sjednávány s obligačními či věcněprávními účinky
- postup KÚ s ohledem na věcněprávní účinky?
(u práva stavby a výhrady souhlasu zatížení stačí souhlas, stačí i zde ?)



Omezení nakládání s nemovitostmi

- je platný, jen je-li zřízen na určitou a přiměřenou dobu a odůvodněn vážným zájmem hodným právní ochrany (§1761)
- časové omezení a odůvodnění občas chybí – bude testováno ze strany KÚ?



Nezbytná cesta

- dle OZ řešena jako věcné břemeno, dle NOZ jako quasi omezení vlastnického práva
- diskuse, zda je věcným břemenem, či nikoli
- pokud se nejedná o věcné břemeno, nebude zapisována do katastru nemovitostí a může podstatně omezit užitelnost / hodnotu zatíženého pozemku

bnt

attorneys-at-law

Advokáti ve střední a východní Evropě



bnt
attorneys-at-law

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