

# Nový občanský zákoník a právo stavby

**Martin Bohuslav**

únor 2013



**POZOR**

**Rok 2013 je nutné věnovat přípravě na  
rozsáhlé změny občanského a obchodního práva  
od 1. ledna 2014!**

# Nový občanský zákoník

## Novinky s praktickým dopadem

- Stavby na cizím pozemku
- Právo stavby
- Nemovitost jako zajištění – větší prostor pro dohodu mezi dlužníkem a věřitelem
- Vady nabývacích titulů
- Nájemní smlouvy

# Stavby na cizím pozemku

## Změna základního principu určování vlastnictví

- Dnem účinnosti zákona dojde ke spojení pozemků a staveb s jedním vlastníkem
- Později se tak stane vždy v okamžiku, kdy se pozemek a stavba spojí v rukou jediného vlastníka
- Zákonné předkupní právo věcněprávní povahy
- **Katastrofický scénář – transformátor na cizím pozemku!!!**
- V případě, že stavba na cizím pozemku bude převedena, aniž by byla nabídnuta řádně vlastníkovi pozemku, považuje se ze zákona takový převod za podmíněný a zaniká uplatněním práva koupě!

# Právo stavby

## Znovuobnovené věcné právo stavebníka na stavbu na cizím pozemku

- Právo stavby se zřizuje k pozemku, na kterém má stavba stát, případně k pozemku, který umožní lepší využívání stavby
- Právo stavby může být zřízeno pouze dočasně a maximálně na 99 let
- Může být zřízeno za úplatu, jejíž výši není možné vázat na nejistou budoucí událost. Výjimkou z tohoto pravidla je navázání na inflaci
- Právo stavby nelze omezit rozvazovací podmínkou. Stavebník a majitel pozemku mají vzájemné předkupní právo
- Není-li sjednáno jinak, při uplynutí doby na kterou bylo právo stavby zřízeno, vyplatí vlastník pozemku náhradu ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby

# Nemovitost jako zajištění

## Nové širší možnosti

- Zástava
  - **Bude možný prodej zástavy z volné ruky – tedy bez toho, aby se muselo přikročit k legislativně poměrně striktně regulované veřejné dražbě**
  - Strany se mohou dohodnout, že v případě platební „poruchy“ zástavní věřitel zástavu prostě prodá takovým způsobem, na kterém se s dlužníkem předem dohodne
- Negative pledge
  - Z hlediska bankovního financování je celkem praktická výslovná úprava možnosti sjednání omezené dispozice nebo zatížení (*negative pledge*) věci
  - Zákaz zatížení nebo zcizení věci působí v zásadě jen mezi smluvními stranami, ale může být ujednán také jako věcné právo s účinky vůči třetím stranám

# Nemovitost jako zajištění

## Nové širší možnosti

- Zajišťovací převod
  - Nová úprava je bezesporu flexibilnější. A zajištění převodem vlastnického práva by mohlo být pro věřitele vítaným instrumentem. Už proto, že třeba v případě výkonu tohoto zajištění věřitel nakládá s příslušnou nemovitostí jako se svým vlastnictvím, tedy velmi volně. V takových situacích se toto zajištění bude podobat propadné zástavě
  - Smlouvou o zajišťovacím převodu práva zajišťuje dlužník nebo třetí osoba dluh tím, že věřiteli dočasně převede své právo. Pokud nebude dohodnuto něco jiného, má se za to, že zajišťovací převod práva je převodem s rozvazovací podmínkou, že dluh bude splněn

# Nemovitost jako zajištění

## Nové širší možnosti

- Správce zajištění
  - Z hlediska moderního bankovního financování lze za revoluční považovat zavedení možnosti poskytnout zajištění nikoliv pouze přímo věřiteli, ale též třetí osobě, neboli správci zajištění, ve prospěch věřitele
  - Ocení to zejména banky při tzv. syndikovaném financování, kdy více věřitelů poskytuje zajištěný úvěr jednomu dlužníkovi, přičemž stávající právní úprava neposkytuje právě ideální rámec pro úpravu uvedené situace



# Vady nabývacích titulů

## Posílení ochrany vlastníků

- Dnes – poctivý nabyvatel nemovitosti je chráněn jen omezeně – stane se pouze oprávněným držitelem s možností nemovitost vydržet
- Nově (§ 984) - „Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu (širší pojetí - úplatnost jako protiplnění např. úvěr za nižší úroky) v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.“
- Nedostatek titulu nahradí údaje zapsané ve veřejné evidenci
- Poctivý nabyvatel se stane vlastníkem
- Nový režim bude mnohem přísnější k současným vlastníkům – nutnost pravidelně kontrolovat Katastr nemovitostí – nově zapsané právo může být zpochybněno do 1 měsíce/3 let po zápisu
- Skutečný vlastník se může domáhat výmazu zápisu, byl-li proveden bez právního důvodu - poznámka spornosti
- Právní DD se stanou méně náročné

# Mimořádné vydržení

## Vydržení bez nabývacího titulu

- Podmínky mimořádného vydržení – pouze poctivost držby
- Vydržitel nemusí prokazovat právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá
- Vydržecí doba – u movité věci 6 let, u nemovité věci 20 let
- Přejícné ustanovení – Započte se i doba před účinností zákona, neskončí však dříve než uplynutím 2 let u movitých věcí a 5 let u nemovitých věcí (počítáno ode dne účinnosti zákona) § 3066

# Nájemní smlouvy

## Posílení ochrany zapsaných skutečností

- Dosavadní nájem nemovitých věcí se dnem účinnosti začne řídit novou úpravou. Podle staré úpravy se bude posuzovat vznik a práva a povinnosti vzniklé před nabytím účinnosti nové úpravy
- Není-li v ujednání o nájmu výslovně vyloučena možnost zvýšení nájemného, či nebude sjednána jinak, může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v místě, pokud nedošlo v průběhu 3 let ke zvýšení o 20%

# Právo nemovitostí a stavební právo

## Kontakt



**Martin Bohuslav**

**Advokát, Associate Partner**

**Deloitte Legal CE Real Estate Leader**

Tel: +420 246 043 159

E-mail: [mbohuslav@deloitteCE.com](mailto:mbohuslav@deloitteCE.com)

**Deloitte Legal CE Real Estate tým zahrnuje 17 mezinárodních kanceláří čítajících více než 30 expertů na právo a financování nemovitostí.**

**V posledních třech letech jsme asistovali naším klientům v souvislosti s nemovitostními transakcemi v hodnotě přesahující 1,5 miliardy EUR.**