

Obsah

O autorovi	V
Předmluva	VII
Seznam základní literatury	XVII
Seznam zkratk	XIX
Kapitola I. Důvod existence práva stavby a jeho vývoj	1
1. Důvod existence práva stavby a jeho význam pro ekonomické a sociální vztahy	1
2. Vývoj právní úpravy v zahraničí a u nás	4
a) Starší historie	4
b) Anglie	5
c) Německo	7
d) Rakousko	8
e) Francie	9
f) Belgie	12
g) Lucembursko	13
h) Nizozemí	14
i) Další země	15
j) Území České republiky	18
Kapitola II. Pojem a povaha práva stavby	21
1. Obecně	21
2. Právo stavby jako věc nemovitá	22
3. Hlavní rysy práva stavby	23
4. Odlišnost od jiných podobných institutů	24
a) Nájem a pacht	24
b) Koupě	26
c) Timesharing	26
d) Právo osobního užívání pozemků	27
e) Služebnosti	27
f) Superedifikáty	28
g) Ustanovení § 1265 ObčZ	29
5. Právo stavby jako věcné právo	30
6. Stavby již zřízené	35
7. Omezení práva stavby na určitou část existující stavby (poschodí)	36
Kapitola III. Převoditelnost a zděditelnost	39
1. Obecně	39
2. Ujednání o úplném zákazu převodu práva stavby	40
3. Možnost částečného omezení převoditelnosti	43
4. Zahraniční koncepty	45

Obsah

a) Německo	45
b) Rakousko	47
c) Ostatní	48
5. Právo stavby jako vklad do společnosti	50
6. Zděditelnost práva stavby	52
Kapitola IV. Dočasnost	55
1. Obecně	55
2. Zákonné omezení délky	58
3. Důsledky sjednání delší než maximální zákonné doby	61
4. Neuvedení doby trvání práva stavby ve smlouvě	63
5. Omezení doby trvání práva stavby na určitou událost	63
6. Prodloužení doby trvání práva stavby	64
a) Obecně	64
b) Prodloužení doby trvání nad 99 let	65
c) Sjednání automatického prodloužení práva stavby	66
d) Souhlas třetích osob s prodloužením	67
7. Zákaz rozvazovací podmínky a možnost výpovědi	68
a) Obecně	68
b) Zákaz rozvazovací podmínky v zahraničních úpravách	69
c) Vztah rozvazovací podmínky, odstoupení, výpovědi a zrušení dle § 2000 ObčZ	73
Kapitola V. Vznik práva stavby	77
1. Obecně	77
2. Obsah smlouvy o zřízení práva stavby	78
3. Forma	79
4. Podstatné náležitosti smlouvy	80
5. Zápis do veřejného seznamu	82
6. Neplatnost smlouvy o zřízení práva stavby	84
Kapitola VI. Pozemek	87
1. Obecně	87
2. Způsobilost pozemku pro účely práva stavby	89
3. Popis pozemku	92
4. Pozemek nepotřebný – problém § 1240 odst. 2 ObčZ	93
a) Pojem „pozemek, který není pro stavbu zapotřebí“	93
b) Pozemek nebo část pozemku?	94
c) Právo stavby zatěžující více pozemků (<i>Gesamterbbaurecht</i>)	96
d) Režim užívání části pozemku, který je pro stavbu nepotřebný	98

Kapitola VII. Stavba	101
1. Definice pojmu stavba	101
2. Právní povaha stavby vyhovující právu stavby	105
3. Stavba (ne)vyhovující právu stavby	106
4. Vznik stavby	107
5. Zánik stavby a jeho důsledky	108
6. Označení stavby ve smlouvě	109
7. K možnosti zatížit stavbu	112
Kapitola VIII. Stavebník	113
1. Pojem stavebník	113
2. Vlastnické právo stavby	114
3. Právo stavebníka mít stavbu na (cizím) pozemku	116
a) Právo či povinnost?	116
b) Ujednání termínu zřízení stavby	118
4. Právo na ochranu proti zásahům do výkonu práva stavby	118
5. Právo užívat stavbu jako vlastník	119
6. Právo převést právo stavby	120
7. Právo zatížit právo stavby	120
a) Zástavní právo k právu stavby	120
b) Právo stavby k právu stavby	121
c) Právo sjednávat služebnosti	122
8. Předkupní právo stavebníka k pozemku	127
9. Přednostní právo stavebníka na uzavření nové smlouvy	128
10. Povinnost (za)platit úhradu za právo stavby	128
11. Povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu	128
Kapitola IX. Vlastník pozemku	131
1. Obecně	131
2. Povinnosti vlastníka	131
a) Povinnost udržovat pozemek ve stavu způsobilém k užívání pro právo stavby	131
b) Povinnost zajistit stavebníkovi nerušené užívání pozemku	132
c) Odpovědnost za vhodnost pozemku pro stavbu	132
d) Povinnost poskytnout náhradu při skončení práva stavby	133
3. Práva vlastníka pozemku	134
a) Právo zatížit a prodat pozemek	134
b) Výhrada souhlasu vlastníka pozemku k jednání stavebníka	134
c) Právo vlastníka užívat nadále pozemek nepotřebný ke stavbě	138
d) Předkupní právo vlastníka pozemku	138

Kapitola X. Protiplnění za zřízení práva stavby	141
1. Obecně	141
2. Forma a způsob úplaty	142
a) Bezúplatné zřízení práva stavby	142
b) Naturální nebo peněžité úplatné protiplnění	143
c) Jednorázové protiplnění a stavební plat	143
3. Výše stavebního platu	144
4. Ujednání o změnách výše stavebního platu a jejich zákonná omezení	146
a) Obecně	146
b) Zákaz závislosti cenové doložky na nejisté budoucí události	149
c) Kritérium změny příjmů stavebníka	152
d) Mlčení smlouvy	152
e) Shrnutí k omezení dle § 1247 ObčZ	153
f) Mechanismus zvyšování či snižování stavebního platu	155
5. Stavební plat jako reálné břemeno	156
6. Splatnost stavebního platu	158
7. Prodloužení s úhradou stavebního platu	158
8. Promlčení stavebního platu	159
 Kapitola XI. Další možná ujednání smlouvy	 161
1. Povinnost postavit stavbu do určité doby	161
2. Způsob užívání stavby	162
3. Pojištění	163
4. Ujednání o nesení veřejnoprávních i soukromoprávních břemen a povinností	164
5. Smluvní pokuta	164
6. Jiná možná ujednání smlouvy	165
 Kapitola XII. Změna a zánik práva stavby	 169
1. Změna v osobě stavebníka	169
a) Převod práva stavby smlouvou	169
b) Dědění	169
c) Nabytí práva stavby v insolvenčním a v exekučním řízení	170
d) Převedení práva stavby na vlastníka pozemku – <i>Heimfall</i> ...	173
2. Změna v osobě vlastníka pozemku	176
3. Změna v obsahu práv a povinností	177
a) Rozšíření práva stavby na další pozemky, resp. plochy	177
b) Prodloužení či obnovení doby trvání – mlčky i výslovně	178
c) Změna účelového určení stavby	178
d) Rozšíření stavby v průběhu trvání práva stavby	179
4. Zánik práva stavby před uplynutím sjednané doby – obecně	180
a) Dohoda	180

b)	Odstoupení a výpověď.....	180
c)	Neplacení stavebního platu	183
d)	Porušení jiné povinnosti stavebníka (než neplacení stavebního platu)	185
e)	Promlčení	186
f)	Nevyužívání práva	187
g)	Splynutí.....	187
h)	Změna okolností, nemožnost plnění, vyšší moc.....	188
i)	Vyvlastnění.....	193
5.	Zánik uplynutím sjednané doby	195
6.	Důsledky zániku práva stavby.....	195
a)	Osud stavby.....	195
b)	Náhrada za stavbu.....	199
c)	Nájem a pacht	201
d)	Zástavní a jiná věcná práva.	202
e)	Důsledky zhoršení stavu pozemku	203
Kapitola XIII. Hodnota a zdanění práva stavby.....		205
1.	Hodnota.....	205
a)	Hodnota práva stavby.....	205
b)	Hodnota pozemku zatíženého právem stavby	209
c)	Hodnota náhrady za stavbu	210
2.	Daňové aspekty	210
a)	Obecně	210
b)	Daň z nemovitých věcí	212
c)	Daň z nabytí nemovité věci.....	213
d)	Zdanění dle zákona o dani z příjmů	215
e)	Zdanění dle zákona o dani z přidané hodnoty	216
Kapitola XIV. Některé další otázky a trendy ve vývoji.....		217
1.	Veřejné zakázky, veřejná podpora a nabídková povinnost	217
2.	Využitelnost institutu pro stávající stavby na cizím pozemku.....	218
3.	Právo stavby a církve.....	218
4.	Některé trendy v oblasti staveb na cizí nemovitosti.....	219
5.	Několik věcí, které by měly být zákonem upraveny	221
Věcný rejstřík.....		223