

Nemovitosti prismaticem korun a paragrafů

Už to běží! - NOZ, katastr atd.

Stavební fórum
12. prosince 2013



Nemovitosti, nemovitosti, nemovitosti

Stavba jako součást pozemku – klíčová změna

- **Součástí pozemku** jsou ... stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech (§ 506) – návrat k zásadě *superficies solo cedit*
- Jde o generální zásadu – vše ostatní jsou výjimky
- Přináší podstatné praktické důsledky

Nemovitosti, nemovitosti, nemovitosti

Výčet nemovitých věcí

- Nemovitá věc dle stávajícího OZ:
 - Pozemky
 - Stavby spojené se zemí pevným základem
 - Byty a nebytové prostory s vlastností jednotky dle zákona o vlastnictví bytů
- Nemovitá věc dle NOZ:
 - Pozemky a věcná práva k nim
 - Podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim
 - Práva, která za nemovité věci prohlásí zákon – viz právo stavby
 - Věc, o které právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, a nelze-li ji přenést z místa na místo bez narušení její podstaty (inženýrské sítě, pozemní komunikace)
 - Jednotky (byt + podíl na společných částech nemovité věci; může jít též o nebytový prostor, soubor bytů nebo nebytových prostor)
 - Stavby spojené se zemí pevným základem (která je podle dosavadních předpisů samostatnou věcí) – zde vzniknou zákonná předkupní práva!!

Nemovitosti, nemovitosti, nemovitosti

Přechodná ustanovení

- Vlastnické právo ke stavbě i pozemku **má** táž osoba – stavba se 1.1.2014 **stává** součástí pozemku
- Vlastnické právo ke stavbě i pozemku **nemá** táž osoba – stavba se **nestává** součástí pozemku → 1.1.2014 vzniknou nevylučitelná předkupní práva vlastníků pozemků a staveb
- Spoluvlastníci pozemku = spoluvlastníci stavby ve stejných poměrech → stavba se 1.1.2014 stává součástí pozemku ve spoluvlastnictví
- Nevztahuje se na stavby, které nejsou ani dle NOZ součástí pozemku (komunikace, inženýrské sítě), nebo vůbec nejde o stavby (jednotky)

Nemovitosti, nemovitosti, nemovitosti

Přechodná ustanovení – největší rizika vyplývající z přechodných ustanovení

- **Zákonná předkupní práva**
 - Komplikují převody nemovitostí
 - Netřeba pro jejich vznik zápis do KN
 - Neuplatňují se u bezúplatných převodů, avšak na nemovitostech vážnou dále, dokud se stavba nespojí s pozemkem (možný
 - Dle aktuálních informací od znalců nesnižují hodnotu nemovitostí, na nichž vážnou
- **Smlouvy o smlouvách budoucích** nájemních/o zřízení VB uzavřené před NOZ
 - Riziko pro developerské projekty
 - ... platí obdobně pro stavbu, která má být zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě
 - věcného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo
 - na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona...
 - Stavba realizovaná po 1.1.2014 na cizím pozemku, ale vypořádání před 1.1.2014 – nutné mít věcné právo nebo smlouvu uzavřenou před 1.1.2014 – neuplatní se však na smlouvy o smlouvách budoucích

Nemovitosti, nemovitosti, nemovitosti

Nabytí od nevlastníka (zásada materiální publicity KN)

- 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 pouze do 1 měsíce/3 let po zápisu

Nové pojetí nemovitostí a právní vztahy k nim

Rizika ve vztahu k nájemním smlouvám

- Dosavadní nájem nemovitých věcí se dnem účinnosti začne řídit novou úpravou
- Možnosti nových zápisů do katastru nemovitostí
 - Výpovědní důvod, pokud nový vlastník nevěděl o existenci nájmu – riziko eliminuje zápis existence nájmu do katastru nemovitostí
 - Riziko ve vztahu k vlastnictví strojů a jiných upevněných zařízení nájemců – riziko eliminuje zápis výhrady vlastnictví ke strojům/zařízením do katastru nemovitostí

Nové pojetí nemovitostí a právní vztahy k nim

Právo stavby

- Nemovitost
- Věcné právo stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu
- Svědčí ve prospěch stavebníka, lze použít i na **stávající** stavby, i na **více** staveb
- Na dobu určitou (max. 99 let) – **zapisuje se do KN**
- Právo stavby lze převést i zatížit
- Právo stavby přechází na dědice i na jiného všeobecného právního nástupce
- Pokud je stavba realizována na základě práva stavby → je jeho součástí (zároveň ale i podléhá samostatně ustanovením o nemovitých věcech)
- Stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby (lze si ujednat něco jiného – **nutný zápis do KN**)
- Pokud PS skončí – stavba přechází za polovinu hodnoty vlastníkovu pozemku

Tři základní kroky, pokud jste se zatím nijak nepřipravili

1. Prověřte, zda máte stavby na cizím pozemku (a naopak)
2. Prověřte, zda máte dobře zasmluvněné své projekty (sml. o sml. budoucích)
3. Prověřte, zda máte řádně zapsané v katastru nemovitostí všechny své nemovité věci a zda není namístě nechat si zapsat do katastru nájmy a stroje/zařízení

Děkuji za pozornost!



Zdeněk Horáček

E-mail: zhoracek@deloitteCE.com

Tel.: + 420 246 042 812

Deloitte.

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britské privátní společnosti s ručením omezeným zárukou, a jejích členských firem. Každá z těchto firem představuje samostatný a nezávislý právní subjekt. Podrobný popis právní struktury společnosti Deloitte Touche Tohmatsu Limited a jejích členských firem je uveden na adrese www.deloitte.com/cz/onas.

© 2013 Deloitte Legal s.r.o., advokátní kancelář

Ambruz | Dark

Ambruz & Dark, advokáti, s.r.o. je advokátní kancelář spolupracující s advokátní kancelář Deloitte Legal. Díky vysokému standardu poskytovaných právních služeb a expertnímu, jazykovému, personálnímu i technologickému zázemí, patří mezi nejprestižnější advokátní kanceláře v České republice. Kancelář má své pobočky v Praze, Brně a Ostravě a v současné době zastupuje množství klientů z České republiky i zahraničí.

© 2013 Ambruz & Dark, advokáti, s.r.o.

© 2013 Deloitte Czech Republic