

Právo stavby a jiné užívací tituly cizího pozemku

Akreditace Ministerstva vnitra České republiky

Parametry kurzu

Místo Online školení (odkaz bude zaslán na e-mail uvedený v přihlášce)

Lektor JUDr. Tereza Chadimová

Termín 29. listopadu 2022, 9:00 - 15:30

Cena 1790,- Kč (pro úředníky ÚSC a zaměstnance v sociálních službách osvobozeno od DPH, ostatní cena s 21% DPH: 2166,- Kč)

Cíle kurzu

Kurz si klade za cíl zejména **seznámit účastníky s aktuální úpravou nemovitých věcí v OZ se zaměřením na věcná práva k věci cizí – právo stavby a věcná břemena, a to včetně judikatury, která se k této problematice pojí.** Podrobně budou ve vztahu k řádnému výkonu veřejné správy vysvětleny **možné majetkové dispozice s právem stavby a věcnými břemeny, budou uvedeny orgány oprávněné o těchto věcech rozhodovat a dále také situace, kdy a u kterých věcí je nutné zveřejnit záměr dle § 39 odst. 1 zákona o obcích (popř. podle zákona o krajích).** Z praktického hlediska budou také **vymezeny rozdíly mezi užívacími tituly pozemku s charakterem práva věcného, a naopak s charakterem práva závazkového – výhody a nevýhody pro obec a kraj.**

Účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) došlo k odlišnému chápání pojmu věc v právním smyslu, než tomu bylo doposud. Tato skutečnost souvisí jak se zásadou superficies solo cedit, která byla znovunavracena do českého právního řádu, tak s tím, že byla zákonodárcem nově zvolena tzv. široká koncepce věci. Všechny tyto aspekty úzce a neoddělitelně souvisí s přednášenou problematikou. V souvislosti se znovuzavedením superficiální zásady totiž došlo k tomu, že OZ zná toliko jedinou totožnou nemovitou věc, kterou znal též zákon č. 40/1964 Sb., a tím je pozemek. Namísto stavby, která je v současné době pouhou součástí pozemku (nikoli však bezvýjimečně – k tomu zejm. § 3056 OZ) byla však do právního řádu zavedena nová nemovitá věc, a sice právo stavby.

Právo stavby lze vnímat jako typickou nehmotnou věc, tedy nikoli fyzicky ovladatelný předmět, kterou zákon výslovně označil za věc nemovitou (§ 1242 OZ). Vzhledem k širokému pojetí věci není

právo stavby jedinou nehmotnou nemovitou věcí zakotvenou v OZ, nýbrž sem můžeme zařadit též **věcná břemena a zástavní právo, pakliže se vztahují k nemovité věci** (k tomu § 498 OZ definující věci nemovité). Zástavní právo lze označit za věcné právo k věci cizí mající zajišťovací charakter, v další části semináře tak bude kladen důraz na **institut věcných břemen, zejm. služebností, neboť tato věcná práva k věci cizí plní funkci užívací.**

V rámci programu budou představeny také **užívací tituly cizího pozemku mající charakter nikoliv věcného práva, nýbrž práva závazkového** (k tomu část čtvrtá, hlava druhá, díl druhý OZ: přenechání věci k užití jinému). Občanský zákoník v této souvislosti upravuje **smluvní typy, které jsou hojně využívány i ze strany obce a kraje, těmi je nájem, pacht, výprosa a výpůjčka.** S ohledem na poměrně složitou konstrukci a nové vnímání nemovitých věcí bylo nutné přistoupit také k novelizaci zákona o obcích a zákona o krajích. K té došlo zákonem č. 106/2016 Sb. V této souvislosti **došlo nejen ke změnám v dispozici s majetkem obce a kraje, ale také ke změnám v příslušnosti rozhodovat o právních jednáních jednotlivými orgány obce a kraje.**

Kurz je koncipován jako praktický a konzultační. Dotazy, na než by měl být kurz především zaměřen, lze posílat (max. 3 pracovní dny před konáním kurzu) na kontaktní e-mail **chadimova@kolumbuspm.cz.**

Obsah kurzu

1. Nehmotné nemovité věci a jejich zakotvení v OZ

- definice věci a její negativní vymezení
- § 496 OZ – nehmotné věci
- § 498 OZ – nemovité věci – výčet, problematické aspekty, přechodná ustanovení
- stavba jako součást pozemku x stavba jako součást nehmotné nemovité věci – práva stavby

2. Právo stavby

- pojem, smysl institutu, odlišení od stavby jakožto samostatné nemovité věci
- možné praktické využití institutu práva stavby
- problematické aspekty při uzavírání smlouvy zřizující právo stavby
- obec jako stavebník x obec jako vlastník pozemku
- možné dispozice obce s právem stavby
- povinnost zveřejnit záměr, sankce absolutní neplatnosti jakožto následek nezveřejnění záměru
- pravomoc zastupitelstva obce
- vztah k zákonu č. 256/2013 Sb., katastrální zákon

3. Věcná břemena

- rozdělení věcných břemen k nemovitým věcem – reálná břemena x služebnosti
- služebnost osobní x služebnost pozemková
- rozhodovací pravomoc rady obce
- vztah k zákonu č. 256/2013 Sb., katastrální zákon

4. Přenechání pozemku k užití jinému

- nájem, pacht, výprosa a výpůjčka
- nájem – náležitosti a trvání smlouvy
- pacht – náležitosti a trvání smlouvy
- problematické aspekty odlišení nájmu a pachtu
- výprosa - náležitosti a trvání smlouvy
- výpůjčka - náležitosti a trvání smlouvy
- problematické aspekty odlišení výprosy a výpůjčky

5. Diskuse a závěrečné shrnutí

Lektor kurzu



JUDr. Tereza Chadimová

Advokátka, mediátorka a interní doktorandka na
Katedře správního práva a finančního práva Univerzity
Palackého v Olomouci