



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ,
MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY



OP Vzdělávání
pro konkurenceschopnost

INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

Název školy: Střední odborná škola stavební Karlovy Vary

Sabinovo náměstí 16, 360 09 Karlovy Vary

Autor: ING. HANA MOTYČKOVÁ

Název materiálu: VY_32_INOVACE_06_ABSOLUTNÍ MAJETKOVÁ PRÁVA II_P1-2

Číslo projektu: CZ 1.07/1.5.00/34.1077

Tematická oblast : PRÁVO PRO 1. - 2. ROČNÍK

Datum tvorby: 13. 9. 2013

Datum ověření: 18. 9. 2013

Klíčové slovo: právo stavby, právo zástavní, právo zadržovací, katastr nemovitostí

Anotace: Prezentace je určena pro žáky 1. - 2. ročníku oboru vzdělání Podnikání, výklad formou prezentace žákům vysvětluje pojem právo stavby, právo zástavní, služebnost, reálná břemena, právo zadržovací, katastr nemovitostí. V závěru prezentace žáci zodpoví kontrolní otázky.

Absolutní majetková práva

☐ Věcná práva k věcem cizím

☐ Právo stavby

- zásada: vlastník pozemku je vlastníkem staveb na něm se nacházejících
 - vzniká smlouvou, rozhodnutím orgánu veřejné moci – zápis v katastru nemovitostí, na dobu určitou (ne víc než 99 let)
 - vydržením – nabývá je vydržitel na 40 let
 - umožňuje tomu, kdo není vlastníkem pozemku, aby si na něm mohl umístit svoji stavbu
 - stavba je ve vlastnictví stavebníka, k pozemku má právo **poživatele**
-

Absolutní majetková práva



- stavebník má předkupní právo k pozemku, vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby
- při zániku práva stavby – uplynutí sjednané doby – zůstává stavba ve vlastnictví vlastníka pozemku – náhrada stavebníkovi (polovina hodnoty stavby v době zániku práva stavby)

☐ Právo zástavní

- vzniká oprávněnému subjektu právo k věci, kde není vlastníkem
 - **zástava** = věc určená k zajištění pohledávky
 - **princip priority** – pokud má dlužník více dluhů – první uspokojen zástavní věřitel
-

Absolutní majetková práva

- dlužník – včas neplní dluh, uspokojení pohledávky ze zástavy
 - zástavní právo vzniká **písemnou smlouvou** mezi věřitelem a dlužníkem, **rozhodnutím soudu** (soudcovské zástavní právo), **ze zákona** (daňové pohledávky)
 - **Rejstřík zástav** - u Notářské komory
 - **movitá zástava** – odevzdává se zástavnímu věřiteli k uschování (nesmí užívat)
-

Absolutní majetková práva

- předmětem zástavy **nemovitost** – hypotekární zástavní právo (hypotéka) – zástavní právo vzniká vkladem do katastru nemovitostí
 - zastavena – movitá i nemovitá věc, soubor věcí, věc hromadná
 - pokud dlužník nezaplatí včas – věřitel se může rozhodnout, jakou formu vydobytí pohledávky zvolí – zástavní věřitel má právo na uspokojení pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy (**veřejná dražba nebo soudní prodej zástavy**) – získané prostředky slouží k úhradě zástavy
-

Absolutní majetková práva

☐ **Věcná břemena**

- ☐ omezují vlastníka nemovité i movité věci ve prospěch někoho jiného
 - vlastník je povinen něco trpět, něčeho se zdržet (stavby na svém pozemku), něco konat (pečovat o studnu)
 - **služebnost** = určitá věc slouží i někomu jinému než vlastníku (cesta přes pozemek), vlastník – jednání trpí, je pasivní
 - vznikají písemnými **smlouvami, děděním, rozhodnutím orgánu veřejné moci, vydržením, ze zákona**
-

Absolutní majetková práva

- služebnosti zanikají uplynutím doby, výpovědí, písemnými smlouvami, rozhodnutím soudu
- **reálná břemena** = vlastník koná něco ve prospěch oprávněné osoby, něco jí dává – aktivní činnost - výměnek
- vznikají jen smlouvou

Právo zadržovací

- uplatnění zadržovacího práva – jednostranný právní akt



Absolutní majetková práva

- drží-li někdo věci na základě zadržovacího práva – ochrana proti tomu, kdo do jeho práva neoprávněně zasahuje
 - věřitel může k zajištění své splatné peněžitě pohledávky zadržet **movitou věc** dlužníka dokud nezaplatí, nemovitost nelze držet ve smyslu faktické moci nad věcí
 - **vznik zadržovacího práva** – věřitel zadrží dlužníkovu věc, musí dlužníka bezodkladně vyrozumět
 - **zánik zadržovacího práva** – dlužník dluh zaplatí nebo dluh zanikne jinak
-

Absolutní majetková práva

☐ **Katastr nemovitostí**

- soubor údajů o nemovitostech v ČR
 - obsahuje jejich soupis, popis, geometrické vyznačení, vyznačení v katastrálním území
 - právní informace - vlastnická práva, právo zástavní, věcná břemena
 - evidují se pozemky a budovy, které nejsou součástí pozemku
 - **pozemek** = část zemského povrchu (pole, zahrada)
 - **parcela** = obrazem pozemku, jak je přenesen do katastrální mapy
-

Absolutní majetková práva

□ Druhy zápisů do katastru nemovitostí

- vklad, záznam, poznámka
 - **vklad** – vlastnické právo k nemovitosti nabyto smlouvou, na základě vydržení, potvrzení nabytí dědictví, příklepem licitátora v dražbě, rozsudek soudu o určení vlastnictví nebo se zřizuje právo stavby, zástavní právo, věcné břemeno
 - správní řízení – rozhodnutí o vkladu
 - právní účinky ke dni podání návrhu
-

Absolutní majetková práva

- **záznam** – evidenční význam, nejde tedy o případy změny vlastníka nemovitosti
 - **poznámka** – informační význam, zachycuje přechodný stav, který by mohl vyústit ve změnu v právních vztazích k nemovitosti (např. usnesení o nařízení exekuce)
 - Katastr nemovitostí – veřejný seznam
 - **zásada formální publicity** – lze nahlížet, pořizovat si výpisy
 - **zásada materiální publicity** – co je psáno, to je dáno – co není zapsáno, neexistuje
-

Absolutní majetková práva

- občanský zákoník: soulad stavu faktického se stavem právním
 - pokud nesoulad – dotčená osoba požadovat odstranění
 - **ochrana dobré víry třetí osoby**
- ☐ **Orgány katastru nemovitostí**
 - ☐ Český úřad zeměměřický a katastrální, zeměměřický úřad, zeměměřické a katastrální inspektoráty, katastrální úřady
-

Opakování

Co je právo stavby?

Čemu se říká věčné břemeno?

Jaký je rozdíl mezi parcelou a pozemkem?

Jaké existují druhy zápisů do katastru nemovitostí?



Zdroje:

- Ryska, R. *Právo pro střední školy*. Praha: Fortuna, 2010. ISBN 978-80-7173-010-9
 - Šíma, A.; Suk, M. *Základy práva pro střední a vyšší odborné školy*. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-490-2
 - Kučera, R. *Základy práva*. Brno: MU v Brně, 2002. ISBN 80-210-2940-4
 - Zákon 89/2012 Sb., občanský zákoník

 - Kliparty jsou volně přístupné v programu Word.
-