

## **86/1912 ř. z.**

Zákon daný dne 26. dubna 1912,  
**o stavebním právu**

S přisvědčením obojí sněmovny rady říšské vidí mi se naříditi takto:

### **I.**

#### **Ustanovení soukromoprávní.**

##### § 1.

Pozemek může býti zavazen věčným, zcizitelným a děditelným právem, míti stavbu na povrchu nebo pod povrchem půdy (stavebním právem).

Stavební právo může se vztahovati také na díly pozemku, jichž není třeba k stavbě samé, avšak které jsou prospěšné k jejímu užívání.

Obmezení stavebního práva na díl budovy, zejména na některé patro, není dopuštěno.

##### § 2.

Stavební právo může býti založeno toliko na pozemcích státu, některé země, některého okresu, některé obce nebo některého veřejného fondu. Kostely, obročí, církevní ústavy nebo společenstva a obecně prospěšné ústavy nebo sdružení mohou zakládati stavební právo na svých pozemcích, když jest v tom kterém případě zjištěno výrokem politického zemského úřadu, že toto založení odpovídá veřejnému zájmu.

##### § 3.

Stavební právo nemůže býti zřízeno na méně let nežli třicet a ne na více let nežli osmdesát.

Záleží-li úplata za zřízení stavebního práva v opětujících se plněních (stavební činže = stavebné), tedy jejich výměra a dospělost musí býti určena neodvisle od nejistých příštích událostí.

##### § 4.

Stavební právo nemůže býti obmezeno rozvazovací výminkou.

Že stavební právo má býti zrušeno pro prodlení v zapravování stavebního, může býti smluveno toliko pro případ, že se stavebné nezaplátí za nejméně dva po sobě následující roky.

##### § 5.

Stavební právo vznikne knihovním zápisem jako břímě pozemku.

Stavební právo nemůže býti zřízeno na dílu knihovního tělesa. Zástavní a jiné právní závady, které směřují na peněžní platy neb odporují účelu stavebního práva, nesmějí v pořadí předcházeti stavební právo. Pro zapsané stavební právo buď otevřena zároveň zvláštní knihovní vložka. Všechny zápisy proti stavebnímu oprávnění buďte vykonány v této vložce.

## § 6.

Stavební právo pokládá se za nemovitou věc, stavba na základě stavebního práva nabytá nebo zřízená za příslušenství stavebního práva.

Stavebnímu oprávněnci přísluší ke stavbě práva vlastníka a ku pozemku, pokud ve smlouvě o stavebním právu nic jiného není ustanoveno, práva poživatele.

Předpisy platné pro budovy vztahují se přiměřeně ke stavebnímu právu.

## § 7.

Zástavní právo na stavebním právu pokládá se za zákonně bezpečné (§§ 230 a 1374 o. z. obč.), když zavazení nepřesahuje polovici hodnoty stavebního práva a když dluh bude zapraven smluvenými annuitami nebo stejnoměrnými splátkami ve lhůtách nejvýše jednoho roku dospělými nejpozději v pěti letech před zánikem stavebního práva.

## § 8.

Výmaz stavebního práva může být povolen před uplynutím času, na které jest zřízeno, bez souhlasu zapsaných na něm zástavních věřitelů a jiných věcných oprávněnců toliko s tím obmezením, že právní účinek vzhledem k zástavním a jiným věcným právům nastati má teprve po jejich výmazu.

## § 9.

Při zániku stavebního práva případně stavba pozemkovému vlastníku. Zákonná zástavní a přednostní práva, která váznou na stavebním právu, přejdou na pozemek, jakmile stavební právo zanikne.

Není-li tu jiné úmluvy, buď stavebnímu oprávněnci dána náhrada čtvrtinou stavební hodnoty tu jsoucí.

## § 10.

Přísluší-li stavebnímu oprávněnci při zániku stavebního práva podle zákona nebo smlouvy náhrada za stavbu, vztahují se zástavní a jiná věcná práva na stavebním právu také k náhradě.

## § 11.

Při exekuci na pozemek stavebním právem zavazený buď obdobně užívání předpisů o exekuci na pozemek služebností zavazený; s pohledávkami stavebného buď nakládáno jako s důchody nemovitosti. Pokud se nucená dražba koná pro veřejné dávky, které požívají zákonného zástavního nebo přednostního práva na pozemku, stavební právo musí být převzato vydražitelem bez započtení na nejvyšší podání.

## § 12.

Dosavadní předpisy o užívání pozemku pod povrchem nebo na povrchu půdy zůstávají nedotčeny.

## II. Řízení

### § 13.

Může-li býti vyhověno žádosti za zápis stavebního práva podle knihovního stavu a předložených listin, buď žádost nejprve poznamenána v pozemkové knize. Tato poznámka má účinek poznámky pořadí podle §§ 53 až 56 obecného zákona knihovního.

Orgánové pak, kteří jsou povoláni předpisovati a vymáhati z nemovitosti placené daně, přírážky, převodné majetku a jinaké veřejné dávky, pokud tyto dávky požívají přednostního práva před zástavními právy v pozemkové knize zapsanými, buďte současně vyzváni, aby své nároky ohlásili ve 14 dnech u soudu, jinak by přišli do pořadí za stavební právo, o jehož zápis jde. Vyzvanci buďte uvedeni v žádosti o zápis stavebního práva. Usnesení buď doručeno vyzvancům k vlastním rukám.

### § 14.

Nebyl-li ve vyzývací lhůtě ohlášen nižádný nárok přednostního práva požívající, buď ihned rozhodnuto o zápisu stavebního práva. Byly-li takové nároky ohlášeny, buď žadatel zpraven usnesením o ohláškách. Zápis stavebního práva smí toliko tenkrát býti povolen, je-li prokázáno, že ohlášené nároky byly zapraveny nebo pojištěny. Nepodá-li se soudu tento průkaz v šedesáti dnech po vyrozumění o ohlášce, buď poznámka žádosti z úřední povinnosti vymazána.

## III. Ustanovení poplatková.

### § 15.

Vyměřuje-li se poplatek z propůjčení nebo dalšího převodu stavebního práva nebo z převodu pozemku tímto právem zavazeného, buď šetřeno všeobecných předpisů poplatkových zákonů s úchyly v § 16 až 19 stanovenými.

### § 16.

Aby byla vyšetřena hodnota stavebního práva nebo pozemku tímto právem zavazeného, pokud smluvená úplata nečiní základ pro vyměrování poplatku, buď nejprve úhrnná hodnota nemovitosti (pozemku i se stavbami na něm snad jsoucími) tak ustanovena podle všeobecných předpisů zákonů poplatkových, jako by pozemek nebyl zavazen stavebním právem.

Hodnota stavebního práva včetně staveb na základě stavebního práva nabytých nebo zřízených (§ 6) buď odhadnuta tolika setinami úhrnné hodnoty nemovitosti podle předcházejícího odstavce vyšetřené, kolik jest let, která jsou mezi časem pro vyměření poplatku rozhodným a časem zániku stavebního práva; při tom zlomky roku, dosahují-li šesti měsíců, buď pokládány za celý rok, jinak však nebudte čítány.

Za hodnotu pozemku stavebním právem zavazeného buď pokládán obnos, který na jevo jde, když se od úhrnné hodnoty nemovitosti odečte vyšetřená podle předchozího odstavce hodnota stavebního práva i s příslušenstvem (§ 6).

Předcházejícími ustanoveními není vyloučeno, aby bylo upotřebeno oceňovacích způsobů uvedených v §§ 50 a násl. zákona ze dne 9. února 1850, Z. Ř. č. 50, pro oddělené určení hodnoty stavebního práva a pozemku jím zavazeného.

#### § 17.

Hodnota opětujících se plnění podle § 3, odstavce 2, smluvených (stavebního) buď následovně počítána:

1. je-li mezi časem pro vyměření poplatku rozhodným a časem zániku stavebního práva kratší doba nežli deset let, úhrnem stavebního za tuto dobu smluveného;
2. činí-li tato doba deset nebo více let, avšak nejvýše čtyřicet pět let, desítnásobným ročním stavebním;
3. činí-li tato doba více než čtyřicet pět let, patnáctinásobným ročním stavebním.

Jsou-li opětující se plnění v případech pod čís. 2 a 3 uvedených pro jednotlivá léta nestejně výše, tedy roční průměr stavebního na celou dobu stavebního práva na jevo jdoucí má činiti základ výpočtu v čís. 2 a 3 uvedeného.

#### § 18.

Nevysvitá-li určité doba stavebního práva ze smlouvy, kterou bylo propůjčeno, nebo je-li tato doba na výmince závislá, která v čase vyměření poplatku ještě není rozhodnuta, buď pro předpisy §§ 16 a 17 přijata nejdelší doba podle smlouvy možná, nebo není-li tu smluvního ustanovení, které by určovalo nejvyšší dobu, buď přijata doba podle § 3, odstavce 1, tohoto zákona možná.

#### § 19.

Pokud stavebním sdružením, s kterými se podle § 12 zákona ze dne 22. prosince 1910, Z. Ř. č. 242, a stanov k němu vydaných, nakládá jako s obecně prospěšnými a která sledují účely v § 4 téhož zákona uvedené, jsou zákonodárstvím propůjčeny úlevy v příčině poplatků za nabývání nebo zcizení nemovitých věcí nebo v příčině poplatkového ekvivalentu z jejich nemovitého majetku, buď těchto úlev obdobně šetřeno také při poplatcích za nabývání a další zcizení stavebního práva dotčenými stavebními sdruženími a při poplatkovém ekvivalentu z hodnoty stavebního práva takovým stavebním sdružením příslušejícího. V příčině toho, jak se příslušných ustanovení má užívat, buď stavební právo, pokud pozemek jím zavazený není zastaven, právně pokládáno na roveň nezastavenému pozemku, po vykonaném zastavení však budově; podrobnější předpisy o tom budou vydány nařízením.

### IV.

#### Ustanovení závěrečné.

#### § 20.

Mému ministrovi veřejných prací a Mým ministrům práv a financí jest uloženo, aby ve skutek uvedli tento zákon.

Ve Vídni, dne 26. dubna 1912.

František Josef m. p.

Stürgkh m. p.

Hochenburger m. p.

Zaleski m. p.

Trnka m. p.